XIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SE SUSCITAN.

Planimetrías aprobadas que afectan parcelas de diferente titularidad de dominio

Coordinación: María Martha Cúneo
Subcoordinación: Martín Russo

Título:
El tracto abreviado catastral existe.

Unificación de parcelas como causa del contrato de constitución de condominio.

Autora: Anahí Carrascosa de Granata.

I. Introducción y planteamiento del caso.

El tema referido a **planimetrías aprobadas que afectan parcelas de diferente titularidad de dominio,** ha recibido tratamientos distintos, por lo menos en relación al tiempo, y probablemente también en relación a las distintas jurisdicciones, tanto catastral como registralmente. Esta problemática se ha agudizado en el último tiempo.

El caso, que sucintamente planteamos a modo de base, trata de un solo plano de mensura, unificación, y fraccionamiento de dos parcelas, - de distinta titularidad registral, distinta nomenclatura catastral, distinta inscripción en el registro inmobiliario y en las distintas reparticiones públicas interesadas-, y su simultánea transferencia. Las parcelas, resultantes de la unificación y posterior fraccionamiento, reciben emplazamiento catastral con su propia nomenclatura; la parcela unificada nunca tiene ese emplazamiento, en tanto las dos (que podrían ser más) originantes son dadas de baja por el órgano catastral.

Partimos de entender que el *plano precede* a la escritura pública, y que no tiene acceso registral hasta tanto las partes intervinientes hayan expresado su consentimiento para modificar el objeto de sus derechos reales como lo exige el artículo 1017 del CCC.

Todos los actos enunciados (unificación, fraccionamiento, adjudicación o transmisión a terceros, etc.), son consignados en el plano realizado por el agrimensor, por lo que, el administrador del catastro *sí advierte, y acepta*, que las parcelas "unificadas" reconocen distintas titularidades registrales, pero "*condiciona", (si se nos permite)*, la utilización del plano a la realización de posteriores negocios jurídicos, lo que justifica el mecanismo empleado. Se trata de *restricciones* impuestas, por el organismo catastral, al ejercicio del derecho real o, más bien, como dice LLORENS[1], una "*restricción*" *autoimpuesta* por los dominus a su derecho, la cual consta en el mismo plano por el cual se producen las anexiones o unificaciones y fraccionamientos.

Los titulares registrales encomiendan al profesional la confección del plano en *mérito a los fines* que se han propuesto para su negocio y, una vez aceptada la graficación y el objeto de la planimetría por el órgano respectivo, otorgan oportunamente los instrumentos necesarios para la concreción de su voluntad. En cumplimiento del artículo 1017 del CCC, el instrumento obligado es la escritura pública, y su respectiva inscripción en el registro inmobiliario a fin de su oponibilidad erga omnes.

En esta instancia, cabe hacer una reflexión que entendemos útil: *¿cuál es el objeto del plano*: las parcelas **o** las tareas realizadas por el agrimensor de mensura, unificación y fraccionamiento o modificación de polígonos?. Si lo miramos en paralelo con el negocio jurídico, el **objeto** específico del plano, en cualquier caso, son las parcelas. El **fin**, que motiva el requerimiento al agrimensor, es mensurar, unificar, fraccionar, afectación a PHE. (arts. 4 y 6 de la LN. 26209)

En el caso, analizamos un contrato cuyo **objeto** es un inmueble: el citado artículo 1017 prescribe que *deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles ...* .

El foco de la investigación gira en torno indagar si es jurídicamente correcto el otorgamiento del negocio jurídico pretendido por los requirentes, o sea, unificación de parcela, y subdivisión conforme al plano autorizado, con el fin de adjudicarse entre los titulares originantes, o transferirlas a terceros Mas específicamente, ¿es posible que dos (o más) titulares registrales diferentes, unifiquen sus inmuebles en una sola parcela y simultáneamente fraccionen o modifiquen, por un mismo plano y por escritura pùblica?

---

[1] LLORENS Luis Rogelio. "Parcelas a anexar. Requisitos". Dictámenes de la Asesoría Notarial Personalizada. Revista notarial 951. 2005. Pág. 631. Recupero: https://www.colescba.org.ar/ics-wpd/revista/Textos/RN951-2005-con.pdf. Fecha: 28/09/ 2026.

Se trata de determinar cuál es el negocio jurídico *que tienen en expectativa* las partes *para crear, regular, modificar, transferir o extinguir* sus relaciones jurídicas patrimoniales *(art. 957 del CCC).*

En algunas jurisdicciones el órgano catastral comunica la visación u aprobación del plano de unificación y fraccionamiento o modificaciòn, directamente al registro respectivo, antes de que las partes manifiesten su consentimiento por el instrumento pùblico establecido; en otras este sistema de comunicación entre catastro y registro, previo al otorgamiento de la escritura pública, no existe: la comunicación se concreta con la escritura y certificado catastral; en algunas hay reglamentación al respecto y en otras no la hay.

Por lo pronto, estimamos que el análisis de los casos debemos hacerlo desde el derecho de fondo, para luego integrar la técnica registral.

I. Elementos esenciales de los actos jurídicos y los contratos.

Partimos del análisis de los elementos de los actos y negocios jurídicos porque, de lo que se trata, es de ensamblar la voluntad jurídica de los sujetos, con las exigencias de los órganos administrativos catastrales y de los registros de la propiedad inmueble.

En el CCC el artículo 957 define al "*Contrato como el acto jurídico mediante el cual **dos o más partes** manifiestan su **consentimiento para crea**r, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales*." El contrato es una *especie del acto jurídico*.

Hay un elemento diferenciador entre ambos: en el contrato *deben participar dos o más partes*. Todas ellas deben expresar *su voluntad* libremente (art. 259 CCC) y, para que se concluya efectivamente, *deben consentir*, deben manifestar, por un hecho exterior, su *acuerdo con el fin establecido*.

Como expresa COSOLA[2] los principios emergentes de la teoría de la voluntad contenidos en el CCC "*… en la parte general de los contratos –en especial, el de libertad (art. 958), el de buena fe (art. 961) y el que refiere al carácter supletorio de las normas legales (art. 962)– operan como tales, y funcionarían de manera articulada y precisa, aunque no encontraran positividad en el cuerpo del CCyC."*

[2] COSOLA, Sebastián. "El contrato, la causa, y la frustración de la finalidad". Revista Notarial. No. 1000.2015. Recupero: https://www.colescba.org.ar/portal/?revista=el-contrato-la-causa-y-la-frustracion-de-la-finalidad. {12/09/2026}

Y agrega sustentando su aserto [3]: *"{...}, el consentimiento sirve para crear un contrato, pero también para regularlo, modificarlo, transferirlo o extinguirlo. Teniendo en cuenta que la fuente principal del Derecho es la Constitución Nacional (art. 1 CCyC), y que el constitucionalismo alcanza a todas las instituciones del Derecho Privado, incluido el contrato, ya que los derechos resultantes de los mismos integran el derecho de propiedad del contratante (art. 965 CCyC) ..."*.

El contrato, -como especie del acto jurídico – y el principio de la libertad, articulado con el de la buena fe y el carácter supletorio de las normas legales, permite a las personas celebrar negocios jurídicos, aunque estos *no estén específicamente tipificados* en el CCC. La teoría más tradicional entiende que los *elementos esenciales del contrato* son los *sujetos, el objeto, y la causa*. Pero, debemos distinguir los elementos, de los presupuestos del contrato; a su vez hay que distinguir los presupuestos de los efectos y circunstancias de estos.

Al respecto BENAVENTE [4] expresa: *""..." Los presupuestos se tienen* ***por incorporados naturalmente*** *al contrato como* ***prerrequisitos*** *sin los cuales cualquiera de sus elementos podría estar viciado y tornar inválido o ineficaz el negocio. Esos presupuestos son: a) la* ***capacidad*** *de obrar en los sujetos ...; b) la llamada* ***legitimación e****n cuanto al acto, esto es, el poder de disponer del derecho de un tercero según la índole de la cuestión de que se trate*"[5]. Entonces, en relación a los **sujetos** se parte del ***presupuesto*** de que deben ser capaces y estar legitimados para contratar, según el objeto y la causa del contrato.

Además, conforme al artículo 260 del CCC los sujetos deben *expresar su voluntad* mediante hechos exteriores. En consecuencia, para que el contrato, sea válido, debe ejecutarse por las partes *con discernimiento, intención y libertad*. A este respecto el artículo 958 del CCC refiere a la libertad de contratación. "Las partes *son libres* para celebrar un contrato y *determinar su contenido*, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres[6]. Esta norma encuentra base constitucional en el artículo 19 de la C.N.

---

[3] COSOLA, Sebastián. Op.cit.3

[4] BENAVENTE, María Isabel. "El objeto del contrato en el Código Civil y Comercial de la Nación" Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos. 2015. (febrero). Cita Online: AR/DOC/390/2015.

[5] La negrita nos pertenece.

[6] CARAMELO, Gustavo. "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado". Directores: Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso. SAIJ – NFOJUS. Edición actualizada 2022. Tomo III. Ediciones SAIJ- Infojus. M.J.DH. Pág. 335. "…. La libertad de contratar es presupuesto de la autonomía, de la potestad de autorregulación de contenido y deriva de lo previsto en la última parte del art. 19 CN, {…} ".

El objeto de los contratos y de los actos jurídicos pueden ser hechos o bienes[7]. El presupuesto del **objeto** es su idoneidad. EL CCC con su regulación permitió concluir las viejas discusiones teóricas a su respecto. Algunas teorías confundían el objeto de los contratos con las *prestaciones* que las partes se debían entre sí, que, en realidad, son objeto de las obligaciones [8] y no de los contratos.

Según el artículo 1003 del CCC, en concordancia con el artículo 279, los objetos de los contratos pueden *ser hechos o bienes*; el objeto debe ser, " *lícito, posible, determinado o determinable, susceptible de valoración económica y corresponder a un interés de las partes, aun cuando éste no sea patrimonial".* Esta era la posición que sostenían, antes de la sanción del CCC, entre otros, Compagnucci de Caso, Videla Escalada y Bueres [9].

El objeto del contrato por tanto no puede confundirse con las prestaciones que puedan deberse las partes entre sí.

La función calificadora del notario, dentro del proceso notarial, está dirigida muy especialmente a verificar la existencia de estos presupuestos de los elementos esenciales del contrato, tanto en relación a los sujetos (capacidad, legitimación y discernimiento, intención, libertad,) como al objeto (hechos o bienes idóneos).

En el caso planteado el objeto está constituido, por lo menos, por *dos inmuebles registrados o parcelas catastrales [10]*. Los titulares de los dos fundos se proponen *unificarlos* con el ***fin*** *de fraccionar y luego transferir*. Esta es la ***causa fin*** del contrato.

La importancia de lo afirmado en estos párrafos es que el objeto no se debe confundir con las prestaciones debidas, y menos aún con la causa del contrato.

En sentido semejante el *fin*, la razón de ser**,** que las partes tienen en cuenta al requerir al agrimensor su tarea, es mensurar, unificar, fraccionar, dividir en PH. para posibilitar la constitución o modificación de relaciones jurídicas reales. La Ley Nacional de Catastro

---

[7] ARTICULO 259.- Acto jurídico. El acto jurídico *es el acto voluntario lícito* que tiene **por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción** de relaciones o situaciones jurídicas.
ARTICULO 260.- Acto voluntario. El acto voluntario es el ejecutado con ***discernimiento, intención y libertad,*** que se manifiesta por **un *hecho exterior***.
ARTICULO 279.- Objeto. El objeto del acto jurídico **no debe ser un hecho** imposible o prohibido por la ley, contrario a la moral, a las buenas costumbres, al orden público o lesivo de los derechos ajenos o de la dignidad humana.

[8] BENAVENTE, María I "El objeto del contrato en el Código Civil y Comercial de la Nación". Op. cit. 5.

[9] BENAVENTE. "El objeto del contrato…" Pág. 5.

[10] Ley Nacional de Catastro. **Artículo 4º**: A los efectos de esta ley, **denomínase parcela** a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral. **Artículo 6º**: La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante **actos de levantamiento** parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

en su artículo 4° y 6° así lo expresa. El objeto es la parcela, las tareas de mensura, fraccionamiento etc. son la razón de ser del plano. En el contrato el objeto son los fundos, y el **fin unificar, fraccionar, adjudicar, transferir**, etc.

Desde la perspectiva del notario en el ejercicio de su función, es esencial la distinción entre elementos y presupuestos del contrato, tanto respecto de los *sujetos, como del objeto, y la causa*. El CCC en su artículo 301 expresamente indica que el escribano **"**debe calificar **los *presupuestos y elementos* del acto, y *configurarlo técnicamente".***

II. La causa de los contratos.

La causa, es el tercer elemento esencial de los contratos. De los tres elementos esenciales de los negocios jurídicos (sujetos, objeto y causa), la causa es el elemento que más atención ha suscitado, porque es trascendente para la configuración técnica y la calificación del acto jurídico.

A su respecto han habido múltiples discrepancias durante la vigencia del código velezano. Una de las voces que cuestionó el método del C.Civ. fue la de BUERES quien sostenía que la causa es un *complejo elemento de la voluntad*, y está vinculada al negocio jurídico y no al derecho creditorio [11] o de las obligaciones.

El CCC en el capítulo referido a los actos jurídicos, (artículo 281), prescribe que la causa es "el ***fin inmediato**, autorizado por el ordenamiento jurídico, que ha sido **determinante de la voluntad.** También **integran la causa los motivos exteriorizados** cuando sean lícitos y hayan sido incorporados al acto en forma expresa o tácitamente si son esenciales para ambas partes".*

MARINO cita a BUSSO para quien la "*causa de los actos jurídicos puede definirse como el conjunto de razones determinantes particulares a cada contratante en su origen, y hechas comunes en el acto, bien por declaración expresa, bien mediante aceptación tácita. Estas razones determinantes pueden referirse a resultados futuros o a hechos presupuestos. La causa es algo subjetivo y psicológico porque se refiere a la representación mental que el agente ha tenido de esos datos objetivos*" [12].

---

[11] BUERES, Alberto J. "El objeto del negocio jurídico". Editorial Hammurabi. 1986, p. 35. Cit por MARINO, Abel E. "La causa de los actos jurídicos". Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos 2015(febrero), Cita Online: AR/DOC/410/2015 Fecha: (14/09/ 2026).

[12] BUSSO, Eduardo B. Código Civil Argentino. Comentado, anotado y concordado. t. III, p. 156 a 204, Ediar, Buenos Aires. 1958 Cit. por MARINO, Abel E. "La causa de los actos jurídicos". Publicado en: Sup.. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos 2015(febrero). Cita Online: AR/DOC/410/2015. Recupero: (14 /09/ 2026).

Las razones determinantes de las partes en un contrato, en principio, son iguales para ambas. Refieren a *resultados futuros*: obtener de dos (o más) parcelas, de distintos titulares, una sola, de tal suerte que puedan adjudicarse las resultantes entre los mismos titulares o transferirse por diferentes causas: sacar mayor provecho o rendimiento de las superficies, o beneficiar a un tercero, obtener polígonos de diferente forma u orientación. También pueden referir a *hechos presupuestos*: que las dos parcelas son contiguas y forman un solo cuerpo, que la unión de las parcelas genera una parcela de mayor superficie de cotitularidad de dos o más personas que pueden formalizar un proyecto común, que les han propuesto comprar ambos terrenos pero unificados; etc.. La *constitución de un fideicomiso*, por ejemplo, compone una situación y resultado semejantes al del caso, con una *complejidad* y *costo* que, no es necesario afrontar**:** dos o más titulares- cónyuges o no-, transfieren en fideicomiso sus inmuebles a un fiduciario encargándole que los unifique, los fraccione, y los adjudique a los fiduciantes o los transfiera por cualquier título a terceros. La causa fin es exactamente la misma en ambos casos. Pero es claro que esta solución es muy inconveniente (costos, recursos, integración de terceros, consecuencias tributarias, etc.).

Finalmente, la **causa es la razón de ser** de un contrato o negocio jurídico en particular. Como señala COSOLA, en sentido semejante a BUSSO, es la "*razón determinante*" *de los sujetos para realizar el negocio jurídico y aparece como una clara demostración de la autonomía de la voluntad.*

III. **Causa fuente y causa fin**.

Doctrina y jurisprudencia se han esforzado para diferenciar las características de cada una de ellas. La primera refiere al *origen de las obligaciones*: el contrato, la ley, el hecho ilícito, etc.; en definitiva, a los hechos o actos que dan nacimiento, a las obligaciones. La causa fuente está contenida, en el CCC, en el artículo 726.

AGUIRRE [13]en comentario al art. 726 CCC ha expresado: "*En este artículo se regula lo relativo a la **causa fuente**; exige la norma que **la obligación** tenga causa fuente, no hay obligación sin causa. Debe ser un hecho idóneo para producirla …. La idoneidad va a estar establecida en el orden jurídico (por ejemplo, un contrato, un hecho ilícito, un enriquecimiento sin causa, gestión de negocios, abuso de derecho, un compromiso*

[13] AGUIRRE, Pablo." Código Civil y Comercial de la Nación Comentado". Directores: Herrera - Caramelo - Picasso SAIJ – NFOJUS. Edición actualizada 2022. Libro Tercero. Derechos Personales. Título I. Obligaciones en general. Capítulo 1. Disposiciones generales Tomo III. Pág. 5. (Ultimo ingreso: 15/09/ 2026)

unilateral, etc.) y esa ... conformidad con el orden jurídico va a relacionarse con su licitud. Si la obligación genera un crédito a favor del acreedor que lo faculta a exigir la prestación al deudor, incluso forzadamente (art. 724 CCyC), debe tener una causa lícita que justifique ***el desplazamiento patrimonial*** *que implica el pago que se pretende y al que el deudor está obligado".*

En tanto, la ***causa fin,*** es aquella que los sujetos visualizan, desean y persiguen cuando contratan, para satisfacer un interés personal que tiene el amparo del sistema jurídico. Atañe a los *propósitos perseguidos* por cada una de las partes, y las dos, en conjunto, al concluir el negocio. La causa fin no debe ser confundida ni con el objeto del contrato, ni con las prestaciones que de él puedan emerger. Como se dijo, está ligada a la voluntad, y más esencialmente a la intención que, en particular y en forma específica, tienen los sujetos al celebrar el acto. Por eso es que, mensurar, fraccionar, dividir, unificar, son la cusa fin del relevamiento planimétrico y también lo pueden ser del contrato.

FINOCHIETTO recordando a RIVERA ha afirmado que: *"Aunque parezca una obviedad, es indudable que la trascendencia del instituto de la causa fin del acto jurídico radica en un aspecto innegable de la conducta humana y que Rivera sintetiza en la afirmación según la cual "nadie otorga un acto jurídico para nada o sin razón (...)".*[14]

La causa en ***relación a los contratos*** está regulada en el artículo 281 del CCC, y tiene siempre un *sentido teleológico*. En este caso lo que le interesa al Derecho, no es *el origen o fuente,* sino el fin tenido en cuenta en cada caso individual por las partes al celebrar el negocio. Respecto de la causa fin, además, hay que distinguir el fin abstracto y el fin concreto.

IV. La causa fin: fin concreto y fin abstracto. Móviles casales.

En los Fundamentos del Anteproyecto de Unificación Civil y Comercial presentados por la Comisión Reformadora se expresa que "*(...). Aunque la labor jurisprudencial no ha sido copiosa sobre el tema, la aceptación subjetiva de la causa ha sido admitida en muchas sentencias, mientras que en otras se alude a la causa como finalidad abstracta del negocio. Así, la causa es el fin inmediato autorizado por el ordenamiento jurídico que ha sido* ***determinante de la voluntad****. Cuando se trata de los motivos, se elevan a la*

[14]FINOCHIETTO, Augusto. "La causa fin de los actos jurídicos. Recepción en el Código Civil y Comercial y análisis de algunas aplicaciones puntuales". Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. 2022. Cit. a RIVERA, J.C. "Comentarios al Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación 2012", Abeledo Perrot, Bs. As., 2012, p. 157. ¨(…"[n]inguna persona cuerda se obliga sino en vista de un fin que espera obtener. Obligarse sin una finalidad, es obra de insensatos …".

categoría de causa aquéllos que se hayan incorporado expresa o tácitamente si son esenciales para ambas partes."

Con más precisión COSOLA[15] los califica como (1) *causa de fin abstracto* u objetiva y (2) *causa motivo, de fin concreto o subjetiva*. La *causa abstracta u objetiva* refiere a la "finalidad económica y social que el negocio jurídico persigue, *reconocida por el ordenamiento jurídico en cada figura contractual tipificada en la ley*. Es igual en todos los contratos del mismo tipo sin tener en cuenta los motivos personales íntimos de cada contratante.[16]

La "*causa final, motivo, o impulsiva*, *causa fin concreta o subjetiva*", es la que se identifica con "*el interés concreto que realmente motivó a las partes a realizar un acto jurídico determinado"*. Se tiene en cuenta la *volición de cada agente*, y se atiende a cada negocio en particular, esté o no esté tipificado.

El CCC, ha aceptado la dualidad de la causa fin. COSOLA, en la obra ya citada, lo expresa diciendo "*El Derecho actual considera a la causa desde una visión dualista: causa como fin inmediato –motivos determinantes de las partes para realizar el acto– y causa como fin mediato, relacionada con la función económica y social que el contrato proyecta desde el ordenamiento. ... (art. 282 CCyC) ...".*

Además, la teoría moderna de la causa permite hacer otro desprendimiento de la figura según nos muestra ROVIRA[17]: los *móviles causales expresos* tienen la misma relevancia en los contratos que la causa fin y, por tanto, resultan un elemento esencial del contrato. Para que alcancen esa entidad los *móviles, que "pueden ser solo de una de las partes" ..., "deben ser explícitamente expuestos en los "considerandos" del contrato".* Los móviles deben ser más determinantes que la causa fin, deben ser exteriorizados y deben ser esenciales para ambas partes, aunque esta situación resulte tácita cuando una de las partes los expresa y la otra solo los consienta. De allí que el autor (Rovira) aconseje la

---

[15] COSOLA." El contrato, la causa**, …**".

[16] Por ejemplo: En la locación: el locador quiere recibir un canon por su inmueble, y la parte locadora ocupar el inmueble locado con el destino pactado. Pero si la locadora alquiló ese inmueble para vivienda porque estaba cerca de la escuela a la que concurrían sus hijos y la escuela es trasladada a otro lugar, ese motivo subjetivo o concreto, debe haber sido expresado exteriormente y consentido por el locador, de lo contrario no podrá ser esgrimido como causa de extinción.

[17] ROVIRA Alfredo L. "La causa, los considerandos y la fuerza vinculante del contrato". Revista del Notariado No. 933 (jul - sep 2018). Publicado: 2019-03-18. Recupero. https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/2019/03/la-causa-los-considerandos-y-la-fuerza-vinculante-del-contrato/#3-la-trascendencia-que-el-cccn-asigna-a-la-causa-ha-dado-relevancia-a-los-considerandos-de-los-contratos. Fecha: {18/09/2026}." Al manifestarse en modo expreso tales móviles, los mismos alcanzan la relevancia de la causa fin y complementan el cuadro de elementos esenciales causales. Recalco, la **causa fin** debe ser esencial para ambas partes y exteriorizada en el acto de modo expreso o tácita, mientras que los **móviles** pueden ser solo de una de las partes, pero aun así pueden tener relevancia y operan con toda su fuerza al tiempo de la interpretación de la convención si los mismos fueron explícitamente expuestos en los *considerandos del contrato (pues normalmente no sería lógico exponerlos en la parte dispositiva del mismo)*. o."

redacción específica *de estos móviles* en lo que contractualmente se designa como CONSIDERANDOS. En las escrituras públicas se suele indicar como ANTECEDENTES previos, acápite en el que se consignan esos móviles, al momento de celebración del contrato. Este es el modo en que los móviles alcanzan trascendencia. Es por ello que, al redactar los contratos o los actos jurídicos otorgados por escritura pública, es muy pertinente expresar la causa fin, y los móviles causales, que potencian la fuerza vinculante y la capacidad interpretativa del contrato.

Esto es útil para el operador del derecho (notario, registrador, organismo catastral, juez). Cuando en un instrumento quedan expresados por las partes los móviles causales, no cabe duda que no se están refiriendo a las prestaciones debidas sino a la causa fin concreta o subjetiva del contrato que celebran.

V. Contratos innominados. Su regulación y aplicación de normas.

La legislación argentina acepta la existencia de los llamados contratos atípicos o innominados. Ellos tienen su fundamento en la autonomía de la voluntad y en la libertad de contratación. Su recepción está prevista en el artículo 970 del CCC. A estos contratos, subsidiariamente, se le aplicarán las normas generales sobre contratos y obligaciones; los usos y prácticas del lugar de celebración, así como las disposiciones correspondientes a los contratos nominados afines, que son compatibles y se adecuan a su finalidad. No huelga recordar lo dispuesto por el artículo 1 del CCC al establecer que los usos, prácticas y costumbres son vinculantes en situaciones no regladas legalmente siempre que no sean contrarios a derecho.

Si la expresión de la causa fin y de los móviles causales potencian la fuerza vinculante y la capacidad interpretativa en los contratos tipificados por el ordenamiento jurídico, son casi imprescindibles en los contratos innominados. Los contratos innominados son los que **no** han sido previstos tipológicamente en el texto del código de fondo o de una ley especial, pero, en tanto se formalicen por acuerdo de voluntades, no lo sean en fraude a la ley o ilícitos, están comprendidos dentro de la tutela del sistema jurídico. Tal es la versatilidad de los contratos que ROVIRA dice de ellos que (son)" *el vehículo relevante que expresa el dinamismo de la vida colectiva (...). Por demás, no hay contratos químicamente puros, pues la complejidad de circunstancias de todo orden, que generalmente rodean la celebración de contratos, hace que su regulación reciba*

influencias de las más variadas procedencias, no solo del campo jurídico, sino de otros ámbitos –sociológico, económico, familiar, etcétera–".

Y agrega para referirse a los atípicos: *"Pero estos elementos no alcanzan en los supuestos más frecuentes a desvirtuar la regulación única del contrato contenida en la ley, sino que ayuda en otros terrenos a interpretar el contrato. No hay en estos casos, contrato atípico, propiamente dicho, debiendo este entenderse que así existe solo cuando el núcleo fundamental de derechos y obligaciones creado por las partes no encuadra directa ni indirectamente en los regulados especialmente en las leyes*".

Los contratos innominados o atípicos son aquellos que, sin tener especialidad en la letra de la ley, de fondo o especial, son acordados entre las personas en ejercicio de la libertad de contratación, y autonomía de la voluntad, sujetándose, como todo contrato, a los preceptos de la buena fe y el orden público.

En relación a este tema, la Comisión redactora del CCC ha expresado: "*La autonomía de la voluntad descansa sobre dos bases: la libertad de contratar o autodecisión, que da derecho a contratar o a no contratar; y la libertad contractual o autorregulación, que da derecho a regular el contrato conforme al propio albedrío. Las partes, si deciden contratar, pueden elegir el tipo contractual, hacer una adaptación especial de este tipo, o utilizar una figura atípica (XVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, citadas). "*

Refiriéndonos específicamente a la materia inmobiliaria, no debemos buscar "la causa" de creación, modificación y constitución de los derechos reales solo en los contratos típicos, (permuta, la compraventa, donación, etc). Los contratos atípicos pueden también contener la causa fin que constituya, cree, o modifique, etc., derechos reales. Ello, sin perjuicio de que el numerus clausus de estos derechos, y el orden público que inspira ese cierre, obligue a la autonomía contractual a ser en este ámbito, precavida. Pueden exteriorizarse los móviles, pero no se pueden crear derechos reales.

Concluyendo este capítulo sostenemos que todo operador jurídico en materia inmobiliaria, conforme su función y en cada caso particular, debe distinguir los contratos de los actos jurídicos, diferenciar título causa de título instrumento, analizar sujeto, objeto y causa, sus elementos y presupuestos, la causa fuente, y causa fin, causa fin abstracta y causa fin concreta, razones determinantes y móviles causales, y aceptar, cuando corresponda, los efectos y consecuencias de los contratos atípicos. Por tanto, no solo la permuta, donación, aporte de capital, etc. son causas de los contratos por los que se crean,

modifican, extinguen, derechos reales. La modificación del objeto del derecho real, en tanto aquél sea idóneo, puede ser causa fin suficiente de un contrato, sobre todo si se expresan los móviles causales que la justifican.

VI. Tratamiento Catastral. Constitución de condominio. "¿Tracto abreviado catastral?".

En base a los conceptos desarrollados estimamos que los organismos catastrales deben aprobar los planos de unificación de parcelas de distintos titulares registrales, los notarios deben autorizar los actos en que las partes expresen su voluntad de anexión, unificación, subdivisión, etc. y los registros proceder a la inscripción de los documentos que contengan estos fines, conforme al artículo 2 de la ley 17801.[18]

En esa virtud se podrían presentar dos situaciones diferentes: 1) Una, en que el único fin del plano sea constituir un condominio por la unión de las parcelas. 2) Otra, en la que la unificación no se agota en sí misma, sino que es la base sobre la que los contratantes, perfilan negocios que, por lo general, se celebran en forma simultánea: subdivisiones, modificaciones en las formas u orientaciones de los polígonos, adjudicaciones de fracciones entre los titulares de las parcelas originantes, o transferencia de las parcelas resultantes a terceros, sometimiento al régimen de PH. o PHE, etc..

(i) Caso 1) constitución de condominio.

Se trata de la unificación de dos parcelas de distintos titulares y distintas identificaciones catastrales y registrales. Las parcelas pueden tener, todas o alguna de ellas, salida a calle pública. El plano es presentado al organismo catastral con el simple fin de unificación. En este caso se produce, al otorgarse la escritura pública, necesariamente un condominio convencional. Su causa fuente es el contrato instrumentado, su causa fin se agota en la constitución de un condominio por unificación. Hemos expresado que los contratos pueden ser nominados o innominados. Por tanto, la causa fin no siempre es la de los contratos tipificados sino la concreta perseguida por las partes en la convención.

La escritura de unificación debe ser otorgada por todos los propietarios de todas las parcelas, integrando un condominio sobre el resultado planimétrico. La pregunta que suele formularse el operador jurídico es: ¿cuál es la causa de la unificación?: es permuta,

[18] Artículo 2º - De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes **documentos:** a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; (…).

es donación, se trata de un acto oneroso o gratuito? Recurrimos aquí los conceptos resaltados anteriormente: la constitución de un condominio .

LLORENS[19] cita el art. 2675 del Código Civil, que dice: *"El condominio se constituye por contrato, por actos de última voluntad, o en los casos que la ley designa".* El condominio reconoce estas tres causas fuentes. Si nace del contrato requiere del consentimiento de todos los titulares que lo conforman, como en la PH o PHE.

EL CCC en su artículo 1892 prescribe que. "*La* ***adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real*** *requiere la concurrencia de título y modo suficientes*. *Se entiende por* ***título suficiente el acto jurídico*** *revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene* ***por finalidad transmitir o constituir*** *el derecho real****"***. En consecuencia, el acto jurídico necesario para constituir el derecho real de condominio es el *contrato o convención celebrado por escritura pública*, por el que, el o los titulares, de las parcelas en cuestión resuelvan *unificarlas en una sola*, a nombre de todos los titulares. Cabe entonces la segunda pregunta: ¿es necesario que las partes expresen que están constituyendo un condominio? A nuestro entender, es técnicamente correcto que lo expresen. Sin embargo, la sola *expresión de unificar* las parcelas o fundos, conforme al plano requerido previamente al agrimensor, no puede tener otro efecto que dar nacimiento a un condominio. De tal suerte que, la palabra unificación como expresión de voluntad de las partes significa inexorablemente constitución de condominio. La tercera pregunta se impone: ¿es imprescindible que los contratantes expresen en qué proporción participan del condominio? Es técnicamente correcto que así lo digan. Allí debe aparecer la función de asesoramiento y precaución que corresponde al notario para asesorar sobre los efectos que puede ocasionar una adjudicación deficiente. Sin embargo, la aplicación por defecto, del artículo 1983 CCC, producirá automáticamente la adjudicación por partes iguales y su correspondiente inscripción.

Federico J. CAUSSE y Christian R. PETTIS [20] aclaran que : "*En cuanto a la definición en sí, más allá de que en ella se denotan los tres elementos propios de la figura —pluralidad de titulares, unidad de objeto y existencia de una parte indivisa—,cabe resaltar lo expresado en los "Fundamentos del Anteproyecto...": "La definición del condominio fue acuñada con la mira puesta en exaltar las facultades privativas de cada*

[19] LLORENS, L. "Parcelas a anexar. Requisitos.". Óp. Cit. 1.

[20]. CAUSSE Federico J y PETTIS Christian R. "Comentario del articulo 1983 en Código Civil y Comercial de la Nación". Tomo V. Pag 112. Directores HERRERA M, CARAMELO G. y PICAZZO M.

uno de los titulares sobre la alícuota que les corresponde, en la línea de la autonomía de este derecho real, que supone su tratamiento separadamente del dominio, singularidad que se desvanece con la noción de propiedad o dominio plural que adopta el Código vigente" (refiriéndose al Código de Vélez Sarsfield*).*

(ii) Caso 2). Tracto abreviado catastral y registral.

En esta segunda situación las partes persiguen una causa fin subjetiva concreta, que trasciende a la unificación (o constitución de condominio). Su intención es producir una modificación del objeto del derecho real. Buscan la modificación de la forma o ubicación de los polígonos, o fraccionarlos y transferirlos por adjudicación a cada uno de los condóminos o por título oneroso o gratuito a terceros, o constituir una PHE, o constituir otro derecho real (superficie o usufructo sobre parte determinada). En esos casos la unificación previa y consolidación del derecho real de condominio es solo un *puente o un vehículo* para la concreción de otra situación jurídica. Se las suele denominar en algunas demarcaciones como "*planos proyectos*", y por lo general van acompañados de una "*restricción" al* derecho, que suele surgir del mismo plano.

Por ello, el polígono resultante de la unificación, no tendrá emplazamiento catastral, carece de nomenclatura ya que el objetivo del *plano puente o proyecto es habilitar* la concreción de otros negocios jurídicos. Solo las nuevas parcelas, unidades o polígonos originados tienen materialidad o territorialidad suficiente para gozar de nomenclatura. Las nomenclaturas originales, que dieron origen a la unificación son dadas de baja, la unificación nunca es dada de alta, y se da origen a las parcelas nuevas con sus propias nomenclaturas.

En estos casos la escritura pública en la que se manifieste el consentimiento de los titulares debería dar cuenta de la *causa fin concreta o subjetiva* que tuvieron las partes al producir la unificación: fraccionar, transferir, adjudicar, modificar polígonos, etc.. Si en la misma escritura, o en simultáneas, la voluntad de modificar, de fraccionar, modificar, transferir, queda expresada, no se produce ninguna alteración en la *estructura legal de* los derechos reales por lo que entendemos que su inscripción registral es posible y necesaria.

Desde la óptica catastral, y jurídica se respeta el principio de la exclusividad del dominio (art. 1943 del CCC), por cuanto tanto la baja parcelaria de los dos fundos que se unifican, como el alta parcelaria, de las nuevas fracciones a transmitir, están sujetos a la condición

de que las nuevas fracciones sean transformadas o transmitidas a terceros o a los propios titulares originantes de la anexión o unificación. Se extinguen dos o mas derechos reales de dominio (o condominio) y se constituye un nuevo derecho real: condominio

Ese virtual, o exiguo, condominio de la superficie unificada, cuyo estado parcelario no alcanza a consolidarse en relación al objeto inmueble, y cuya extensión, deslinde y/o elementos esenciales *mutan*, se *extingue en forma instantánea*. Por eso, darle emplazamiento registral o catastral es un desgaste jurídico y administrativo. Se trata de un procedimiento planimétrico que podríamos calificar como de *tracto abreviado catastral.* Responde a los mismos principios que el sistema de *tracto abreviado registral* del artículo 16 de la Ley 17801: economía procesal, de recursos humanos, y de costos.

VII. Condominio entre cónyuges.

Esta situación merece algunas consideraciones en particular. La primera, la imposibilidad de contratar entre cónyuges determinada en el artículo 1002 del CCC, y la segunda el carácter de ganancial o propio que tengan las parcelas a unificar.

Respecto de la inhabilidad para contratar (art. 1002 del CCC), a pesar de las críticas que mereció la incorporación de esta restricción por parte de la Comisión Bicameral en el proceso de sanción de la ley 26994, lo cierto es que ella está vigente. Su fundamento es la posibilidad de defraudar a herederos o acreedores de los cónyuges produciendo, a través de los contratos entre ellos, desplazamientos patrimoniales de bienes de una masa (ganancial o propia) a la otra.

Los cónyuges pueden *adquirir en condominio un inmueble en la proporción que establezcan y las respectivas proporciones tendrán carácter propio o ganancial* conforme surja del origen de los fondos con los que cada alícuota fue adquirida. Si adquirir en condominio por los cónyuges está permitido por la ley, entendemos que es posible la unificación de fundos entre cónyuges, siempre que no se produzcan, en valores, desplazamientos patrimoniales entre las masas. Para la validez y eficacia de estas convenciones deberán tenerse en cuenta los valores de los inmuebles a unificar.

Lo que se debe resolver es la situación en que quedará el inmueble unificado cuando las titularidades registrales de los fundos originantes sean diferentes (un inmueble de titularidad de "A", y otro de "B") y también lo sea el carácter del bien (uno propio y otro ganancial): todo esto genera una gran casuística. En esta circunstancia no podrá aplicarse por defecto el artículo 1893 CCC.

En principio, si ambos inmuebles son de distinta titularidad y ambos son gananciales, se conformará un inmueble único de carácter ganancial, en el que la *titularidad* de las partes alícuotas de cada uno se determinará conforme la proporción de valor que cada superficie tenga sobre el total unificado. Si los bienes tienen diferente carácter: un inmueble de titularidad de "A" de carácter propio, y otro de "B" de carácter ganancial, en el bien unificado, las partes indivisas de cada cónyuge deberán responder en su valor en relación al todo, de modo que cada alícuota represente el valor propio o ganancial que cada cónyuge haya aportado al bien unificado.

Entendemos que no se violan en el caso los artículos 464 inc. j) y k), ni del 465 inc. m) y n) por cuanto lo que se produce es una **subrogación real** de un inmueble propio por una parte alícuota en un condominio de carácter propio y a la inversa. Tampoco se viola el principio de la teoría monista respecto del carácter de los bienes, porque la parte alícuota de que cada cónyuge no modifica la fecha de su adquisición. La extinción del dominio y la constitución del condominio se producen por convención y las partes alícuotas deben tener el mismo valor, carácter y fecha de adquisición que el dominio subrogado.

VIII. **Conclusiones**.

1. Los tres elementos esenciales de los contratos son sujeto, objeto y casusa. El notario debe merituar los presupuestos y elementos del contrato y configurarlo de conformidad al art. 301 del CCC.
2. La causa es, de los tres elementos, la que puede contener presupuestos más complejos. En los contratos de adquisición, modificación, constitución o extinción de derechos reales hay que distinguir claramente la causa fuente de la causa fin. Esta es la que debe desentrañarse. Como dijimos "*no hay un contrato estrictamente puro*", pero la causa fin puede ser objetiva y abstracta -semejante en todos los contratos tipificados por la ley-, o causa fin subjetiva y concreta de cada caso particular (ligada a la intención individual y específica de cada persona en ejercicio de su voluntad).
3. Los móviles causales son parte de la causa fin. Cuando están incorporados en los considerandos o antecedentes de los contratos, potencian su fuerza vinculante y su capacidad interpretativa.
4. La voluntad de unificación de parcelas de distintos titulares, debe ser expresada por todos ellos por cuanto implica necesariamente la *extinción del derecho de*

dominio que ejercían sobre cada fundo y la constitución de un condominio. Si en el texto del acuerdo queda expresada la voluntad de fraccionar, transferir o constitución de otros derechos reales respecto de las nuevas fracciones resultantes, la causa fin subjetiva sale a la luz. Mas aún, cuando se manifiesten en detalle los móviles causales.

5. Si la causa de la unificación se agota en el condominio, es necesario el *emplazamiento catastral y registral* de la nueva parcela producto de la unificación.
6. Si las partes dejan expresada simultáneamente, por el mismo o distintos instrumentos, la voluntad de fraccionar, modificar los fundos, transmitir, constituir otros derechos reales sobre las parcelas resultantes u otro móvil causal, son *innecesarios* aquellos emplazamientos que solo suman costos evitables.
7. En estos casos el fundo unificado es sólo *un puente o un vehículo* para alcanzar el verdadero fin. Ese fundo no llega a tener existencia ni en el espacio ni en el tiempo lo que permite abreviar las operaciones inscriptorias procediendo, directamente, a inscribir las parcelas realmente existentes a nombre de sus efectivos titulares.
8. Si los titulares de las parcelas son cónyuges en régimen de ganancialidad, siendo el condominio un derecho real permitido entre ellos, no se advierte razón jurídica que impida la unificación ya que no viola los principios y ni los derechos protegidos por el art. 1002 del CCC. Tampoco viola el principio de incolumidad de las masas.
9. En este caso cada cónyuge **subrogará su derecho real** de dominio, por una parte alícuota equivalente, en el condominio constituido. Cada alícuota deberá mantener su carácter de propia o ganancial y la equivalencia entre el valor del bien aportado al condominio y el de la parte alícuota asignada en este.

INDICE

Caratula y tìtulo 1

I. Introducción y planteamiento del caso..... 1

I. Elementos esenciales de los actos jurídicos y los contratos..... 3

II. La causa de los contratos..... 6

III. Causa fuente y causa fin..... 7

IV. La causa fin: fin concreto y fin abstracto. Motivos y móviles causales.....8
V. Contratos innominados. Su regulación y aplicación de normas. 10
(i) Caso 1) constitución de condominio.....12
(ii) Caso 2). Tracto abreviado catastral y registral. 14
VII. Condominio entre cónyuges.....15
IX. Conclusiones..... 16