TÍTULO: TRANSMISIÓN DE DOMINIO DE REMANENTES GENERADOS POR EXPROPIACIONES

XXIII Congreso Nacional de Derecho Registral

EJE TEMÁTICO 2: Incidencia del catastro territorial en las registraciones inmobiliarias. Problemáticas que se suscitan.

Autor: Dr. Martín Eugenio Curcio

TRANSMISIÓN DE DOMINIO DE REMANENTES GENERADOS POR EXPROPIACIONES

Martín E Curcio

1. PRESENTACIÓN DEL TEMA

El presente trabajo tiene como objetivo tratar el tema de la transferencia de las superficies remanentes generadas a partir de una expropiación. Si bien este tipo de situaciones se encuentra legislada en la Provincia de Buenos Aires, hace muchas décadas, sigue generando dudas al momento de tener que realizar las escrituras traslativa de dominio en estos casos. Muchas veces se nos no estamos seguros si se debe o no realizar un nuevo plano de mensura. Durante el desarrollo del presente trabajo, vamos a intentar despejar dichas inquietudes, marcando cuales son los casos en los cuales estamos obligados a realizar una nueva mensura y cuando nos encontramos exceptuados de hacerlo.

2. INTRODUCCIÓN

Los registros de la propiedad de inmueble, en nuestro país, tiene como objetivo la inscripción de los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, así lo establece nuestra Ley Registral[1] .

El maestro Villaro explica la necesidad de una correcta determinación de los inmuebles, estableciendo a la determinación o especificidad como uno de los principios del Derecho Registral[2]. Este principio busca una descripción acabada del inmueble, del derecho real y los sujetos que se inscriben en el folio real, lo cual se encuentra receptado en la ley 17801[3], cuando establece que, por cada inmueble, se generará un folio real en

---

[1] Ley 17801 Art 2: "*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; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales".*

[2] FELIPE VILLARO - Derecho Registral Inmobiliario - Ed. ASTREA 1ra edición pág. 61

[3] Ley 17801 Art. 12: *"El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las*

el cual se tendrá que consignar medidas, linderos y superficie entre otras especificaciones para la correcta identificación del inmueble.

En la determinación, del lote o la parcela, juega un papel importante la mensura, la que es definida por Bueno Ruiz, citando a Hugo Alsina, como "...*la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano, para comprobar si la superficie poseída es la que este indica, y determinar en su caso, el origen del exceso o la de la porción que falta, dentro de las propiedades vecinas*".[4] Esto se ve reflejado en la ley 10707 de la Provincia de Buenos Aires, cuando establece en su Art. 4[5] y Art. 5, como esta compuesta una parcela y cuales son los elementos. El Art. 5[6] en su parte final establece "...*Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo catastral.*". La ley nos establece la obligación de realizar una mensura y que la misma quede plasmada en un plano, esto lo podemos confirmar en el Art. 6 cuando se estipula que: "*El relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela, según lo indicado en el artículo* 5°".

Existen casos donde algunas de las partes esenciales de las parcelas fueron modificadas. Esto nos lleva a la existencia de remanentes, los cuales podemos definir como el terreno o porción de inmueble que queda en poder del propietario original tras una venta parcial, segregación, desmembración o expropiación de una parte de la propiedad original.

---

constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro."

[4] ANTONIO BUENO RUIZ - Agrimensura legal Aplicada- Impreso en los talleres graficos de la facultad de Ingenieria. pág. 113.

[5] Ley 10707 Art. 4: *"A los efectos de esta Ley, denomínase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral."*.

[6] Ley 10707 Art. 5: *"Son elementos de la parcela:I. Esenciales: a) La ubicación georeferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.II. Complementarios: a) La valuación fiscal; b) Sus linderos.*
Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo catastral."

Algunos supuestos por los cuales se generan remanentes son los casos de la mensura parcial o el de la prescripción adquisitiva, en el cual resulta afectada una parte material del lote o la parcela, dejando un remanente del inmueble originario. En estos casos, si se se pretenda realizar la transmisión del inmueble, y el objeto ya no coincide, en su deslinde, con lo establecido en el título o plano antecedente, nos obliga a realizar una nueva mensura con su respectivo plano, donde se delimite la nueva forma geométrica del inmueble.

3. EL CASO DE LA EXPROPIACION

El profesor Rizzi citando a Dromi y Cassagne define a este instituto de la expropiación como *"...Es el instituto público mediante el cual el Estado, para el cumplimiento de un fin de utilidad pública, priva coactivamente de la propiedad de un bien a su titular, siguiendo un determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, en dinero, integralmente justa y única..." y "... Esta privación de los derechos patrimoniales del particular comporta una situación de legítimo y real sacrificio impuesto por consideraciones inherentes al bien común o interés público, que se singulariza en una operación concreta..."*[7]. Esta figura tiene sustento constitucional en el Art. 17 de la Constitución Nacional y en el Art. 21 del Pacto de San José de Costa Rica, el cual tiene jerarquía constitucional en nuestro país.

En la provincia de Buenos Aires este proceso está legislado en la Ley General de Expropiación N° 5708, en el cual se marca el procedimiento para llevar adelante una expropiación. Cuando la expropiación tiene como objeto un bien inmueble, esta tiene incidencia sobre los derechos reales inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble. Esta ley marca diferentes momentos donde se debe darle intervención al registro. En primer lugar, establece en el Art. 5 que, todo expediente iniciado, con la intención de expropiar un inmueble, debe realizarse la comunicación al Registro para que practique una anotación en la inscripción de dominio, la cual tiene una vigencia de 5 años.[8] Otro

---

[7] GUILLERMO F. RIZZI - La Potestad Expropiatoria y un Enfoque Social en el Ámbito de la Provincia de Buenos Aires - https://cijur.mpba.gov.ar/files/bulletins/Dr._Guillermo_Rizzi_15-_9_version_2.pdf pág. 5

[8] Ley 5708 Art. 5: *"En la actuación administrativa que se efectúe, deberá cursarse comunicación al Registro de la Propiedad para que se lleve a cabo la pertinente anotación preventiva de expropiación en el asiento concerniente al bien expropiado.*

momento donde se debe participar al registro inmobiliario es la comunicación que establece el Art. 17, cuando dice que toda vez que exista aprobación por parte del titular del inmueble de la oferta de indemnización, pero esta se encuentra pendiente de la aprobación por parte del poder ejecutivo, debe comunicarse al registro para que realice una anotación en el folio donde se encuentra inscripto el inmueble, otorgando la vigencia establecida del Art. 9 inc. b de la ley 17801, es decir 180 días desde su anotación[9]. Por último, podemos mencionar la transmisión que se lleva a cabo en las constancias registrales, a favor del estado, la cual tiene como fundamento el convenio establecido en el Art. 19[10] de la ley 5708 o la inscripción del testimonio judicial que decreta la venta a favor de la provincia.

Podemos diferenciar dos casos en la expropiación de inmuebles. En primer lugar podemos hablar de la expropiación de la totalidad de la parcela o del lote; tema que queda fuera de estudio del presente trabajo. El segundo caso, es el de la expropiación de una parte material de la parcela, lo cual genera un remanente, el cual a diferencia de lo que visto en el punto anterior, tienen como origen un hecho generado por el estado con fundamento en la utilidad pública. Esto provoca que el tratamiento sea diferente al planteado en casos donde el bien público no está involucrado. Así se determinó en el Decreto 3429 del año 1956, estipulando en sus considerandos que obligar, a la persona expropiada, a realizar una nueva mesura del remanente originado por la expropiación, resultaría más gravoso para la misma y esto llevaría a que sea más difícil arribar a un avenimiento por parte del estado y el particular expropiado. Esto se ve plasmado en el Art. 1 del decreto, donde se instituye que no es necesario un nuevo plano de mensura

---

Las anotaciones preventivas caducarán de pleno derecho a los cinco (5) años de su registración, pudiendo reanotarse si fuere pertinente. Sin perjuicio de ello, el titular afectado podrá requerir al organismo provincial competente o municipalidad expropiante la cancelación anticipada de dicha anotación, cuando corresponda considerar abandonada la expropiación."

[9] Ley 5708 Art. 17: "*Aceptada la indemnización, los contratos serán suscriptos por el Poder Ejecutivo de la Provincia o autoridades municipales o "ad referéndum" de los mismos.*
Cuando la expropiación se refiere a inmuebles, el acto aprobatorio del convenio de advenimiento deberá disponer la anotación del mismo en el Registro de la Propiedad. Dicha registración se regirá en cuanto a su plazo de vigencia y efectos por las disposiciones contenidas en el artículo 9, inciso b) de la Ley Nacional 17.801."

[10] Ley 5708 Art. 19: " Aprobada la compraventa, se dispondrán los pagos y tratándose de inmuebles destinados al uso público, el decreto respectivo será título suficiente y se comunicará a la Dirección General de Rentas y Dirección de Catastro, como asimismo al Registro de la Propiedad, en caso de desmembración de dominio, con los recaudos necesarios que confeccionará la repartición que corresponda, para su inscripción."

para los casos de remanentes por casos de expropiación, siempre y cuando se esté transfiriendo la totalidad de la superficie remanente[11].

El Art. 2 del decreto plantea cómo debe realizarse la escritura traslativa de dominio, en cuanto a la descripción del inmueble; en el mismo se establece *"...describan el o los inmuebles con las especificaciones de títulos, expresando que de ello se deduce el área vendida o donada cuyas medidas lineales y superficiales determinará y, que en consecuencia, la operación se formaliza por la superficie remanente que será fijada con arreglo al resultado del balance del plano oficial a que se ha hecho mención.*".

Este decreto fue recepcionado por la Disposición Técnico registral 4 del año 1972 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, que en su Art. 1 establece que toda vez que se esté transfiriendo un inmueble, que haya sido afectado en una parte de su superficie por una expropiación, debe realizarse el título de transferencia atendiendo a lo establecido en el decreto 3429/56[12]. Del análisis, de ambos instrumentos legales, podemos advertir que se permite la venta de la superficie remanente, con algunas condiciones que deben cumplirse al momento de realizar el título de transmisión. La legislación establece que, en el documento, se deberá describir el inmueble como surge de su título antecedente, con las medidas, linderos y superficie existentes anteriores a la expropiación. Asimismo, la normativa nos advierte que se deberá dejar constancia de la superficie que fue adquirida por el estado y la superficie remanente transferida.

La Disposición Técnico Registral, en el Art. 2, hace una diferenciación entre los inmuebles, donde la transferencia a favor del estado ya fue realizada, y aquellos en los cuales solamente existe la comunicación de que existe una afectación (Arts. 5 y 17 de la ley 5708 de la provincia de Buenos Aires). En el título de propiedad, que se pretende

---

[11] Decreto 3429 año 1956 Art. 1: *"Facúltase a la Dirección General del Registro de la Propiedad, dependiente del Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión, a intervenir en transferencias de dominio u otros actos de disposición sobre inmuebles, cuyo estado parcelario original de título haya sido modificado en virtud de haberse transferido parte del mismo en favor del Fisco Nacional o Provincial, con destino a la ejecución o habilitación de obras públicas, no siendo de exigencia para estos casos la presentación de nuevos planos de mensura, siempre que se opere por la totalidad del remanente del inmueble que arroje el plano oficial elaborado para la venta o donación."*

[12] DTR 4/1972 Art. 1: "La inscripción de transferencia de inmuebles, cuando medie plano de afectación para camino u otra obra pública procederá, cuando respecto a la fracción enajenada se cumplan las prescripciones del Decreto 3429/56 dejándose constancia expresa en el documento portante que la enajenación que se produce es de la fracción remanente en su totalidad por haber sido ya transferida la fracción afectada a obra pública."

inscribir, debe surgir, claramente, si la venta es por la superficie remanente o por la totalidad de la superficie dejando constancia de la afectación existente[13].

La disposición en el Art. 5, también legisla cómo deben confeccionarse las minutas rogatorias. En las mismas, deberá consignarse de manera clara, cuál de los supuestos antes planteados es el que se esta llevando a cabo en el transmisión de dominio operada . Es decir, se debe aclarar si se trata de un remanente generado a partir de la expropiación o de la totalidad de la superficie que tiene una afectación[14].

Por último, cabe aclarar que sucede en estos casos, al momento de solicitar publicidad. Este supuesto, está reglado, en la Disposición Técnico Registral N°1 del año 2019 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, en el Art. 26 se establece que: "*....deberá individualizarse el inmueble según su estado parcelario original de título o plano aprobado con anterioridad a la transferencia al Estado, especificando la superficie desmembrada y remanente, con indicación del número de plano pertinente*" . Como se puede observar la solución es análoga a la establecida anteriormente para los títulos, en el pedido certificados o informe de dominio, se debe individualizar el lote o la parcela, según surge de su título antecedente, asimismo consignado la superficie afectada y la remanente. Este balance de superficie debe realizarse según el plano de afectación correspondiente.

4. CONCLUSIONES

A modo de conclusión podemos pensar que el principio de especificidad existente en el derecho registral es una parte muy importante al momento de lograr un eficiente y seguro tráfico inmobiliario. Este principio, nos permite conocer de manera fehaciente los sujetos, el negocio jurídico y también el objeto estipulados en un título que tiene vocación registral.

La especificidad, que aporta seguridad jurídica, sede ante interés público que persigue la expropiación. El legislador optó por una mayor facilidad a la hora de llegar a un acuerdo

---

[13] DTR 4/1972 Art. 2: "*Cuando el negocio jurídico tenga lugar en oportunidad en que aún no haya sido registrada la transferencia de la fracción afectada, del documento portante deberá surgir en forma expresa que se refiere a la totalidad de la superficie del inmueble con reconocimiento de la existencia de la afectación.*"

[14] DTR 4/1972 Art. 5: "*Las minutas de inscripción con que se acompañen los títulos presentados a inscribir deberán informar con exactitud sobre los distintos casos de que se trate; y las correlaciones de venta que se efectúen en folio protocolizado deberán también advertirlo según corresponda.*"

con el expropiado, lo cual provoca rapidez para poder llevar a cabo la expropiación, y poder realizar la obra que tiene como finalidad una mejora en la calidad de vida de la sociedad toda.

Si bien esta solución podría generar algún debate en cuanto se resigna seguridad jurídica, de las partes contratantes en un título donde se transmite un inmueble, en pos de poder lograr objetivos que beneficien a la sociedad; lo cierto es que la solución planteada no generó mayores inconvenientes a lo largo de las décadas. Por lo que podríamos concluir que este procedimiento, reglado por el legislador, aporta un solución al problema planteado por las expropiaciones de una parte material de un lote, logrando que la adquisición por parte del estado sea más sencilla y pueda llegar al objetivo de beneficiar a la totalidad de la sociedad.