23° CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

MAR DEL PLATA - 22 a 24 de octubre de 2026

COMISION 2 - Incidencia del Catastro territorial en las registraciones inmobiliarias.

SUBTEMA: Excedentes Fiscales

Interpretación de notas de plano

Limitaciones a la registración en matrícula individual

Anexión legal a inmueble lindero

PONENTES: Not Carolina Verónica SEOANE y Not Luis Felipe BASANTA

PONENCIAS

1) La definición legal de inmuebles excedentes está relacionada con los indicadores urbanísticos aplicables según su ubicación.

2) Los excedentes surgen entonces a partir de la mensura que determina la existencia de demasías superficiales comparadas entre los títulos de propiedad y la realidad de su ocupación física y que no afectan los títulos de las demás parcelas del macizo.

3) Por definición legal, los excedentes no constituyen unidades parcelarias independientes o autónomas, dado que sus dimensiones son inferiores a los mínimos autorizados por las normas reglamentarias para la configuración de unidad parcelaria independiente (áreas urbanas o complementarias) o unidad de explotación económica independiente (área rural).

4) Los excedentes tienen como limitación a su disponibilidad jurídica que no deben ser transferidos sino para ser anexados a otra parcela lindera.

5) En la jurisdicción Bonaerense, los excedentes fiscales son inmuebles del dominio privado Municipal.

6) El plano por el cual queda determinado y ubicado el excedente, **debe contener notas o restricciones** que permitan publicitar que el mismo no podrá transferirse sino a propietario del inmueble de cuya mensura surge la demasía superficial y para ser anexado a dicha parcela -obviamente- lindera, **para garantizar su inescindibilidad con ésta**.

7) La habitual nota de plano que indica que una vez adquirido el excedente no puede ser transferido en forma independiente debe interpretarse en el sentido de que se admite su transferencia al propietario de parcela lindera, y para ser anexado a ésta (arg. art. 13 último párrafo ley 9533 Pcia de Bs.As.).

8) Al momento en que el excedente sea trasmitido al titular del inmueble lindero, debe formalizarse su anexión a éste (en el caso bonarense así lo dispone la ley) generando una nueva matrícula única para ambos inmuebles, bajo el típico modelo de anexión. Si el plano no contiene referencia a la nueva parcela que surgirá a raíz de la anexión, cada parcela mantendrá su nomenclatura catastral individual, hasta tanto el organismo catastral le otorgue una nueva única para ambos inmuebles.- Como principio, debe aplicarse la normativa o pautas registrales que se aplica a las anexiones en general.

9) Los excedentes fiscales no deben ser objeto de inscripción registral individual o independiente, ni siquiera bajo la titularidad estatal por dominio eminente (en el caso bonaerense: la Municipalidad), sino como primera inscripción o inscripción originaria al momento de registrar su adquisición por parte del propietario lindero, y en matrícula única de anexión para el excedente y el inmueble lindero al que se anexa.-

10) Debe requerirse certificado catastral del excedente, al momento de la registración de su transferencia al propietario del inmueble lindero.

11) No es materia de calificación registral, el cumplimiento de los recaudos legales y administrativos que dan lugar a la transferencia dominial del excedente.- Su calificación queda bajo la órbita notarial.

12) Como consecuencia de la aplicación de la ley 9533 de la provincia de Buenos Aires, una superficie calificada como sobrante bajo la Ley 5797 por superar el uno por ciento, puede quedar comprendida actualmente dentro del margen del cinco por ciento y revestir las características de una demasía admisible. O superarlo sin que llegue a constituir parcela independiente, la cual deberá tener tratamiento de excedente.

13) Cuando una superficie calificada como sobrante conforme a la Ley 5797 no supera el cinco por ciento previsto por la Ley 9533, corresponde reconocer su actual naturaleza de demasía admisible. Sin embargo, para que esa recalificación produzca efectos catastrales y posteriormente registrales, resulta necesaria la modificación del plano, con la determinación de la parcela a la que acrecienta y la adecuación de sus medidas, linderos y balance de superficies.

14) Cuando esa superficie calificada como sobrante conforme a la Ley 5797 supera el 5% pero no constituye parcela autónoma o independiente, se la

debe considerar como excedente. Ante la solicitud de transferencia por parte del propietario lindero que ejerce la posesión de dicha superficie, en los términos del artículo 13 de la ley actual, la Municipalidad debe interpretar dicho plano a la luz de la nueva legislación, considerarla como excedente y disponer su transferencia, en tanto se cumpla con los demás requisitos legales, sin necesidad de requerir nuevo plano.

DESARROLLO

INTRODUCCION

Cómo concebimos la adquisición de un excedente fiscal, su forma de registración y la nueva costumbre de algunos municipios de requerir su registración inmobiliaria como si fuera una parcela que cumple los indicadores urbanísticos para ser tal, nos ha generado la inquietud de sentar mediante este trabajo, algunas opiniones sobre la temática.

Comenzaremos diciendo que los excesos de superficies de terreno que surgen en una mensura, luego de restar la superficie de título y de determinar que no pertenecen a otro título del mismo macizo, se las denomina genéricamente como demasías.

Como principio, estas superficies o demasías que no corresponden a ningún titular, son entonces de dominio privado del estado. Así lo establece el artículo 236 inc. 1 del Código Civil y Comercial.

Tratándose de inmuebles que no pertenecen al Estado Nacional, el sistema federal adoptado por la Constitución Nacional, garantiza que el tratamiento que tendrán estas demasías sea una facultad cuyo ejercicio está reservado a las jurisdicciones provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Aunque no era necesario aclararlo, ello quedó plasmado en el artículo 228 último párrafo del Código Civil y Comercial.-

La Declaración I de la Comisión relatora del tema II del el Congreso Nacional de Derecho Registro del año 2017, nos orienta por ese camino.- [1]

Como consecuencia, en la jurisdicción bonaerense, rige la ley 9533 que regula el tratamiento que habrá de dársele a estas demasías superficiarias.

---

[1] XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL Mar del Plata, 5 al 7 de octubre de 2017 TEMA II REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL DECLARACIONES I - SECUENCIA NORMATIVA ESENCIAL.

La primer referencia la efectúa en el artículo 4, cuando determina que son bienes municipales los inmuebles pertenecientes al Estado por dominio eminente o vacancia **y los excedentes o sobrantes**, que la misma ley se encarga de definir.

En su artículo 11 marca lo que se entiende -genéricamente- por demasía: La superficie que resta en una mensura, luego de cubiertos los títulos, entendiéndose que refiere al título del inmueble mensurado y a los demás títulos del macizo catastral.[2]

En esa misma norma, también se efectúa una clasificación (su texto dice "calificación") según la relación proporcional con la superficie del inmueble de cuya mensura surge esa demasía y la autonomía urbanística.

(i) Si esa demasía no supera el 5% de la superficie del título, la ley la considera como diferencia admisible, es decir, admite que pase a formar parte del título o dicho de otro modo, la reconoce de propiedad del propietario del inmueble del cual surge la demasía. Esto aplica tanto para inmuebles urbanos como rurales. Podemos llamar a esta diferencia superficial, como "demasía propiamente dicha".

---

[2] Ley 9533 - Art. 11: Defínese como demasía superficial toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación.
Dichas demasías serán calificadas de la siguiente forma:

1) Cuando la discrepancia del área no supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial del respectivo título de dominio y cualquiera fuere la ubicación de los inmuebles, se considerará dicha demasía como diferencia en más admisible debiendo consignarse en el balance del plano de mensura.

2) Cuando la discrepancia del área supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, dicha demasía será considerada como excedente fiscal, siempre que sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según corresponda a su ubicación en área urbana y complementarias, o rural.

3) Cuando la discrepancia del área configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o una unidad de explotación económica independiente según su ubicación, dicha demasía constituirá un sobrante fiscal.

Desde el aspecto registral, el art. 2 de la DTR 4/2024 del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires establece que "obtendrán publicidad registral a rogación de parte interesada, una vez que se encuentren ubicadas por plano e incorporadas por título al dominio lindero."

Citando a Martín CURCIO y Lorena MUÑOZ [3], decimos que "*en estos casos el particular, titular del inmueble lindero interesado en incorporar dicha superficie a su título, deberá rogar la registración de la misma acompañando el plano de mensura que determinó la demasía."* Con respecto al momento en que ha de reflejarse registralmente ese acrecentamiento de superficie a la superficie de título, sostienen que "*será incorporada al título con la primera constitución, transmisión, declaración, modificación de derecho real que llegue al Registro en base al mentado plano que determine la demasía y la incorpore al inmueble lindero cuyo titular la está poseyendo*."

(ii) Si supera ese 5% pero a la vez sus características no alcanzan a cumplir los indicadores urbanísticos de la zona -cuando es urbano- o no constituye unidad económica independiente -cuando es rural- se la denomina **excedente**.- Para su correcta individualización, al aprobarse el plano se le otorga número de parcela.

(iii) Si, en cambio, sus características cumplen con tales indicadores urbanísticos o constituye unidad económica independiente, se lo define como **sobrante.** También en este caso, corresponde se le otorgue número de parcela.

Luego, la ley bonaerense se aboca a determinar la forma en que los excedentes y los sobrantes habrán de trasmitirse.

Si bien los sobrantes tienen íntima relación con la temática en tratamiento, preferimos por ahora abocarnos sólo respecto de los excedentes.

LAS OBLIGACIONES MUNICIPALES

El visado del plano

Como ya lo indicamos, la superficie excedente pertenece al dominio privado del estado.

Pero como no constituye una unidad económica independiente (si se ubicara en zona rural) o es una parcela que no cumple las condiciones para ser

[3] CURCIO Martín y MUÑOZ Lorena. Comentario a la DTR 4/2024. Transferencias de inmuebles del Estado - Págs 65 y sgtes Revista Registral 4ta etapa n° 5 2023-2024 Publicación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de la Pcia de Buenos Aires

tratada como independiente o autónoma (si lo fuera en zona urbana) porque no alcanza a cubrir las estándares urbanísticos mínimos requeridos por la legislación local conjugada con la provincial, la Municipalidad no puede darle un tratamiento igual a aquellas parcelas que -como el sobrante- sí cumplen con tales estándares urbanísticos.

Es decir, si bien son de su dominio privado, tienen como característica que surgen de la determinación de un hecho territorial pero con un destino predeterminado por la misma ley: la de transmitirlos al propietario lindero y a título gratuito (si fueran urbanas) o de otras formas (si fueran rurales) y -como principio- para ser anexados al inmueble de cuya mensura hayan surgido.

Tal vez sorprenda esta tajante afirmación, pero no es más que lo que establece la norma citada [4].

Entonces, como primera definición para este capítulo, decimos que los Municipios exceden sus facultades legalmente atribuídas si niegan el visado del plano de mensura y ubicación de excedente -cuándo éste cumple las condiciones del inc. 2 del art. 11 de la ley 9533- sólo porque considera que esa superficie es útil a la Municipalidad y puede ser destinada a algún otro fin.

Ello implicaría desvirtuar las disposiciones de la ley. O hasta podría considerarse eventualmente como un incumplimiento de los deberes de funcionario público.

He aquí entonces la primera obligación municipal: visar el plano (para su posterior tramitación y aprobación por Catastro) si el excedente cumple las condiciones legales para ser tal, independientemente de su potencial utilidad municipal ante la posibilidad de aplicársele normas urbanísticas o de planimetría de excepción.

La trasmisión de los excedentes

La segunda obligación es la de proceder a su trasmisión al propietario lindero.

El mentado artículo 13 de la ley 9533, también establece los recaudos a cumplimentar en sede administrativa municipal, para obtener el otorgamiento de

[4] Ley 9533 **Artículo 13:** Cuando los excedentes previstos en el artículo 11 inciso 2) se encuentren ubicados en el área urbana, su dominio será transferido a los propietarios linderos y a título gratuito… .Los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio.*(texto transcripto parcialmente)*

la escritura de trasmisión de dominio por parte del Intendente Municipal, cuando el excedente sea urbano [5].

Aquí también la ley es muy clara y no deja lugar a dudas: La administración municipal deberá evaluar que se hayan cumplimentado los recaudos de ley. Verificado ello, al Municipio le queda la obligación de transferir el excedente al propietario lindero y a título gratuito.

Utiliza términos precisos: "*su dominio* ***será transferido …".*** Es decir, el Municipio no puede negarse a otorgar la respectiva escritura, en tanto estén cumplimentados los requisitos que marca la norma. Tanto, que hasta podemos sostener que para la ley basta con la decisión administrativa del Departamento Ejecutivo acerca del cumplimiento de tales requisitos, sin que sea necesario contar con una Ordenanza, considerando que para este supuesto, aplica la ley 9533 específica para estos asuntos, y no la Ley Orgánica de las Municipalidades.- Precisamente, porque la obligación de trasmitirse nace a partir de la solicitud que formaliza el poseedor y la comprobación de cumplimiento de los recaudos legales.-

En cambio, si el excedente fuese rural, será aplicable lo dispuesto por el art. 25 inc 3 de la Ley 9533, que establece que la transferencia podrá efectuarse en forma directa, en venta, permuta o donación, con exclusión del régimen de subasta pública, al propietario lindero, fijando a su vez pautas para diferentes casos allí tratados.

---

[5] Ley 9533 **Artículo 13**: …La transmisión se efectuará en forma directa, ante el escribano que proponga el interesado, quedando a cargo de éste los gastos y honorarios consiguientes y previo cumplimiento de los siguientes recaudos:
a) Plano de mensura debidamente registrado del cual resulte el excedente.

b) Declaración jurada del interesado de que se encuentra en posesión del excedente.

c) Edictos publicados por tres (3) días en un diario de los de mayor circulación en el lugar donde se ubique el excedente y con una anticipación del último de ellos de quince (15) días corridos a la fecha de la presentación. En los edictos se consignará el excedente a adquirir, mencionando sus datos catastrales y de ubicación como el nombre y domicilio profesional del escribano propuesto para la escrituración y ante el cual se podrán formular oposiciones.

d) Vencimiento del plazo fijado en el inciso anterior sin formularse oposiciones.

Bastará para el otorgamiento de la respectiva escritura por el Intendente Municipal, o por quien éste delegue, con la solicitud del interesado y manifestación del escribano designado donde consigne el cumplimiento de los recaudos establecidos en el párrafo precedente…*(texto transcripto parcialmente)*

LAS NOTAS DEL PLANO

El plano por el cual queda determinado y ubicado el excedente, **debe contener notas o restricciones** que permitan publicitar que el mismo no podrá transferirse sino a propietario del inmueble de cuya mensura surge la demasía superficial caracterizada como excedente y para ser anexado a dicha parcela -obviamente- lindera, **para garantizar su inescindibilidad con ésta**.

La misma naturaleza que tiene el excedente es la que define la necesidad de que el plano contenga dicho tipo de notas o restricciones: La parcela excedente, aún cuando tenga salida a vía pública, no reúne los caracteres urbanísticos para tener vida jurídica independiente o autónoma, por ello es indispensable que tanto en el plano como luego en la respectiva matrícula, quede reflejada esa restricción.-

Las notas habituales que solemos ver en los planos de mensura y ubicación de excedente, rezan así: “Una vez adquirido el dominio de la parcela excedente, la misma no podrá ser transferida en forma independiente”, pero no siempre vemos que dichas notas **refieran a que se producirá la anexión** del excedente a la parcela lindera del mismo propietario.

Ese texto debe interpretarse en armonía con la última parte del artículo 13 de la Ley 9533 según la cual los excedentes se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido su dominio.

De acuerdo con lo expuesto, y en coincidencia con lo expresado por Fernández, en el trabajo ya citado, la obligación de anexar nace directamente de la ley. Por ello, aunque el plano no contenga ninguna nota, o formule una referencia incompleta, no refiera a anexión o se limite a prohibir la transferencia independiente, corresponde aplicar igualmente el modelo registral de anexión.-

Como consecuencia de la expresa manda legal, la procedencia de la anexión no depende de que la nota del plano la haya previsto en forma expresa ni de los términos empleados en su redacción. La nota cumple una función de publicidad y advertencia, pero no constituye la fuente de la limitación.

Por ello hacemos hincapié en la importancia de redactar las notas de plano con claridad, de modo que expresen no solo la falta de independencia del excedente, sino también su destino necesario y las modalidades mediante las cuales podrá transmitirse sin desnaturalizar la anexión legal.

Frente a planos que contengan expresiones diferentes, notas incompletas o una simple referencia a la anexión, corresponde efectuar una interpretación funcional y razonable. Tratándose de un régimen excepcional que procura solucionar una discordancia material y dominial, la interpretación no debe

convertir la restricción en un impedimento para alcanzar el resultado perseguido por la propia ley.

Por otra parte, la expresión “no podrá ser transferido en forma independiente” no significa que el excedente resulte absolutamente inalienable: significa que no puede circular separado del inmueble al que legalmente está destinado a anexarse

Tal vez sea hora de que tanto los agrimensores como Catastro, avancen en la evaluación de incorporar en las notas la referencia a tal anexión. Todo en miras a garantizar la inescindibilidad jurídica entre ambas parcelas al momento de disponer de ellas y a cumplir con la expresa manda legal (art. 13 último párrafo de la ley 9533).

Aún así, creemos que una correcta interpretación de las notas del plano conjugada con la letra de la ley, conlleva a habilitar la matriculación conjunta de ambos inmuebles, tema que tratamos a continuación.

TECNICA DE REGISTRACION - MATRICULA UNICA

Partimos de algunas premisas de trabajo que hemos considerado para arribar a la opinión que exponemos en este punto.

La primera es una definición legal: la que hace el artículo 13 en su párrafo final de la ley 9533 que establece que *“los excedentes comprendidos en este artículo, se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido una vez adquirido el dominio”.*

La segunda premisa también es de orígen legal: referimos al artículo -casualmente- 13 de la Ley 17.801 que dispone la matriculación única para los supuestos de anexiones.

Sin embargo, el Registro de la Propiedad bonaerense, ha venido receptando la matriculación por separado, es decir, creando la nueva matrícula para el excedente trasmitido y manteniendo la que ya tiene el inmueble lindero[6]. Esa nueva matrícula del excedente contiene la nota del plano que indica que una vez adquirido no podrá transferirse en forma independiente.- A veces, hace referencia (a modo de vinculación) a la matrícula del lote lindero.

No compartimos esa modalidad registral. Por el contrario, con fundamento en las dos disposiciones legales que pusimos como premisas de trabajo,

[6] FERNANDEZ Marcelo indalecio. Demasías, excedentes y sobrantes - Revista Registral 2019 Etapa 4 Nro. 1 pág. 26- Publicación del Instituto Superior de Registración y Publicidad Inmobiliaria del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires.

sostenemos que dado que tal anexión la dispone la ley, la misma debe hacerse efectiva al momento de registrarse la escritura de trasmisión dominial del excedente, dando lugar a una nueva matrícula que contenga (i) la descripción de los dos inmuebles (el que recibe la anexión y el excedente que se anexa), incluyendo la nota de plano que refiere a la restricción, (ii) trasladándose en el rubro titularidad el asiento respectivo correspondiente a la parcela lindera que recibe la anexión, y (iii) agregando el nuevo asiento de titularidad correspondiente a la adquisición del excedente

Es decir, aplicamos aquí el mismo criterio que se utiliza para registrar los casos de anexiones en general.- No vemos motivo para que se apliquen técnicas distintas.

La utilizada por nuestro Registro de la Propiedad -de matriculación separada- no garantiza que el excedente, una vez adquirido por el titular de la parcela lindera, siga siempre ligado a ésta, aún cuando esa matrícula llevara inserta la nota de plano que -como dijimos- indica que ocurrida esa tranferencia, no puede trasmitirse en forma independiente. Pues en general no consta en la matrícula del lindero nota que lo vincule a la del excedente.

Por nuestra parte, como notarios, procurando salvaguardar situaciones de difícil resolución en el futuro (ante la posibilidad de que por ese método de matriculación, inadvertidamente se disponga una sola de las parcelas, dejando de lado el excedente, a manera de publicidad cartular), incorporamos en ambos títulos una nota de vinculación.

Tampoco ayuda a que se garantice el destino del excedente, legalmente dispuesto (trasmitirse al propietario del inmueble lindero y para ser anexado a éste), en tanto el Registro admita -erróneamente a nuestro juicio- que los Municipios inscriban bajo su titularidad los excedentes, como si se tratasen de parcelas que tienen las características urbanísticas plenas para ser parcelas independientes o autónomas.

En el caso bonaerense, es la misma ley 9533 que **limita** esa posibilidad, al indicar que la inscripción registral se efectuará al registrar la escritura de trasmisión dominial, como primera inscripción y directamente a nombre del adquirente. Dice Marcelo I. Fernandez que "*a diferencia de las normas que esta ley deroga, establece que sólo los sobrantes fiscales deben inscribirse en el Registro Inmobiliario"* [7] en referencia a la imposibilidad de inscripción de los excedentes bajo la titularidad municipal.

[7] FERNANDEZ Marcelo Indalecio - ob.cit. pág. 25

LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL EXCEDENTE ANTES DE SU TRANSMISIÓN

Como es sabido, el plano de mensura y ubicación de excedente genera dos parcelas claramente diferenciadas: por un lado, la parcela correspondiente al título, que a partir de la mensura generalmente recibe una nueva designación catastral y por otro, la parcela excedente, ubicada en el lugar donde se verifica el acrecentamiento.

En el ámbito Bonaerense, aprobado el plano y registrada la nueva situación catastral que surge del mismo, Catastro remite al Registro lo que se denomina la comunicación del plano.-

Recibida tal comunicación, el Registro inserta en la matrícula que corresponde a la parcela mensurada, la existencia de tal plano, su objeto y las parcelas que surgen del mismo.

Este reflejo registral no importa por sí mismo la inscripción del dominio del excedente a favor del titular de la matrícula de origen, sino que tal comunicación cumple -en principio- una función de publicidad noticia.

Por lo tanto, deben diferenciarse: (i) la publicidad del plano y de la existencia del excedente de (ii) la inscripción de la transmisión dominial del excedente y la posterior anexión jurídica con la parcela de cuya mensura surgió.- La primera no produce por sí sola las dos restantes.

Incluso, si se diera el caso que tratamos a continuación, Marcelo I. Fernández[8], destaca que, aunque el excedente aparezca individualizado en una Planilla B (planilla de lotes) agregada a la matrícula del inmueble de cuya mensura surge la demasía, no pertenece al titular de la parcela mensurada, pues se trata de un inmueble sin inscripción dominial previa, que integra el dominio municipal.

TRASMISION DE LA PARCELA MENSURADA Y TRASMISION DE LA POSESION DEL EXCEDENTE

La propia definición legal del excedente presume la existencia de la posesión por parte del propietario de un inmueble, de mayor superficie que la que indica su título, que la mensura procede a representar gráficamente en el respectivo plano, aún cuando no sea la función del agrimensor certificar tal posesión. Aún así este profesional trabaja sobre una realidad fáctica, que es precisamente mensurar lo que el propietario le presenta en posesión.

[8] FERNANDEZ Marcelo Indalecio - ob.cit

Dado que el agrimensor se encuentra obligado a representar el excedente, cuando en una mensura encuentra la demasía superficial que encuadra como tal, ello no puede hacer variar las características de la posesión que el propietario del inmueble mensurado ejerce sobre esa superficie que hoy se determina como excedente. En otras palabras, no puede interpretarse que ha ocurrido un hecho interruptivo o suspensivo de la posesión que ejerce. Precisamente porque tal representación planimétrica surge por imposición legal, y no por voluntad del poseedor.-

Sentado ello, se nos presenta el supuesto de que el propietario que ha encargado tal mensura, antes de tramitar la solicitud de transferencia del excedente -o mientras se cursa la misma.- pretenda trasmitir el inmueble cuyo dominio tiene por título y que hoy surge mensurado por este mismo plano, **junto** con la posesión del excedente.-

En tanto no hay restricción alguna, ni jurídica, registral ni catastral, ello resulta plenamente admisible.

Así, consideramos que cuando se transmite la parcela mensurada antes de que se haya adquirido el dominio del excedente, la escritura puede contener dos negocios jurídicos diferenciados:

1. El acto que causa la transmisión del dominio de la parcela mensurada;
2. La cesión de los derechos y acciones posesorios respecto del excedente y la consecuente trasmisión efectiva de su posesión.-.

Debe evitarse toda expresión que permita interpretar que el titular registral transmite el dominio del excedente, porque carece de legitimación para ello. El excedente no se encuentra comprendido en su título y su dominio todavía no ha sido adquirido conforme al artículo 13 (o 25 si fuera rural) de la Ley 9533.

La transmisión de la posesión trata sobre una situación de hecho que comprende a su vez la cesión de los derechos o acciones derivados de ella. No sustituye la transmisión dominial que deberá efectuar la Municipalidad, ni convierte al adquirente/cesionario en propietario del excedente.

En estos casos, podría incorporarse a la escritura una cláusula por la cual el transmitente declare que ejerce la posesión sobre la parcela identificada en el plano citado como excedente fiscal y que cede al adquirente los derechos y acciones posesorios que pudiere invocar respecto de ella, colocándolo en la misma situación de hecho que ostenta, dejando expresamente establecido que dicha estipulación no importa transmisión del dominio sobre la parcela, cuya adquisición deberá tramitarse conforme a la norma citada.

Así, el adquirente pasará a ocupar la misma situación jurídica - frente al excedente- que la que tenía su antecesor.- Pero aún cuando en la escritura no se halle referencia a la transmisión de dicha posesión y se limite a instrumentar la trasmisión de dominio de la otra parcela lindera, consideramos que igual el adquirente de ésta tendrá derecho a solicitar la trasmisión del excedente, en tanto haya recibido y continuado su posesión, puesto que es un hecho que tiene consecuencias jurídicas.

Pasando ahora a considerar la técnica de registración en la jurisdicción bonaerense, recordemos que la comunicación del plano no genera la apertura de matrículas nuevas para las parcelas resultantes del mismo.

De modo que en el primer acto jurídico que ingrese a registración y que corresponda a la primera utilización del plano, en este caso al registrarse la trasmisión del inmueble mensurado, se generará: a) una planilla B (planilla de lotes) en la matrícula que llamaremos “de orígen”, en la cual se volcarán tanto la parcela mensurada de titularidad del propietario como la parcela excedente, que deberá ser explícitamente así individualizada, completándose esa planilla con la transcripción de las notas o restricciones de plano.

Y b) Una nueva matrícula para la nueva parcela trasmitida, dejando asi en claro que la transmisión dominial solo comprende la parcela mensurada.

La cesión de los derechos y acciones posesorios respecto del excedente, en tanto derecho personal, no tendrá vocación registral.-

De ninguna manera debe abrirse nueva matrícula para el excedente.

Interpretación acerca de la titularidad del excedente

Esta forma o técnica de registración, por la cual el excedente, o mejor dicho, la existencia del excedente, así como su orígen, queda publicitada en la planilla B de la matrícula de orígen, no significa que podrá dar lugar a interpretar que el excedente es de titularidad del propietario que consta en dicha matrícula.

Ciertas razones sostienen esa técnica: la primera, deviene de la ley misma, que no admite que el excedente se registre a nombre de la Municipalidad, sino que su registración se producirá recién al momento de inscribirse su trasmisión luego de operado el proceso administrativo y su instrumentación notarial-

Otra razón es la de publicitar la existencia del excedente generado a partir de la mensura del inmueble que, digamos, le dió orígen, y en tanto ha de cumplirse con la primer razón legal antes aludida, el lugar registral adecuado es precisamente la planilla de lotes surgidos de dicho plano. Además, es necesario

garantizar que se cumpla la nota o restricción de plano, evitando que la existencia de una matrícula individual pueda dar lugar -aunque erróneamente- a una trasmisión del excedente en forma independiente de aquel inmueble lindero al cual ha de acceder.

Dijimos recién que no porque la existencia del excedente quede publicitada en la planilla B de la matrícula de orígen, signifique que es de titularidad del propietario que consta en dicha matrícula.

Su calificación como de dominio privado municipal resulta de los artículos 4 y 11 de dicha norma. Por lo tanto, así ha de interpretarse correctamente lo que respecto del excedente resulta de la matrícula y de tal planilla de lotes.

Luego, para su transferencia al titular del inmueble lindero, el artículo 13 establece un procedimiento especial y dispone que no resulta necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la Municipalidad.

Esto permite distinguir:

- **titularidad sustancial:** corresponde a la Municipalidad por atribución legal;
- **falta de inscripción registral previa:** el excedente carece de una matrícula dominial autónoma;
- **adquisición por el particular:** se produce recién a partir del otorgamiento de la escritura pública por la cual la Municipalidad trasmite el dominio;
- **anexión:** debe concretarse una vez adquirido el dominio.

La falta de inscripción previa a nombre del municipio no significa que el excedente carezca de dueño ni que pertenezca al poseedor. Significa que la ley admite una transmisión directa desde la Municipalidad al propietario lindero, sin necesidad de una matriculación municipal intermedia.

ALCANCE DE LA CALIFICACION REGISTRAL DE LA ESCRITURA Y DEL PLANO

En un todo de acuerdo con la posición de Marcelo Fernández, sostenemos que no corresponde al Registro calificar el procedimiento administrativo desarrollado ante la Municipalidad.

El control del cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 13 de la Ley 9533 corresponde a la Municipalidad, como autoridad competente. El notario recibe los antecedentes administrativos, los relaciona y acredita en la escritura, verificando la legitimación necesaria para el otorgamiento. Si el

representante legal de la Municipalidad comparece y transmite el excedente, debe presumirse que el procedimiento administrativo previo se encuentra cumplido, salvo que del título surja de manera manifiesta lo contrario. No es función del registrador calificar acerca de la publicación de edictos, el estado de ocupación, la inexistencia de oposición o la valoración efectuada por la autoridad administrativa, o dicho de otro modo, **no corresponde al Registro de la Propiedad revisar el mérito ni el cumplimiento del procedimiento interno administrativo municipal, por tratarse de extremos sometidos al control de la autoridad administrativa competente y receptados por el notario autorizante, como parte de su calificación de la legitimación de la trasmitente y su representante.**

La calificación registral alcanzará a la forma instrumental (que la transmisión se instrumente por escritura pública); la titularidad del dominio eminente (que la transmitente sea la Municipalidad competente); la identidad de titularidad (que el adquirente sea a su vez titular de la parcela lindera); que exista correspondencia entre escritura, plano, certificado catastral y Planilla B; que no resulte una superposición con otro dominio; que se encuentre individualizado el excedente; y que la anexión tenga reflejo registral.

Finalmente a manera de ratificación de lo que hemos dicho antes, la **registración de la adquisición del excedente debe practicarse mediante la técnica de anexión, aun cuando el plano no contenga una nota expresa en tal sentido, por resultar dicha obligación directamente del artículo 13 de la Ley 9533.**

LOS SOBRANTES ANTERIORES QUE HOY SON DEMASIAS O SOBRANTES

Esta temática tiene su origen en la diferencia entre el régimen de la Ley 5797 y el posteriormente establecido por la Ley 9533.

La Ley 5797 consideraba sobrantes a las diferencias superficiales que superaran el uno por ciento de la superficie cubierta por los títulos. No distinguía técnicamente entre demasías, excedentes y sobrantes con el alcance que esas categorías poseen en la normativa actual. Por esa razón, numerosos planos antiguos individualizaron como “sobrantes” o “excedentes” superficies que, conforme al artículo 11 de la Ley 9533, podrían constituir simples demasías admisibles o excedentes.

Dicha norma elevó al cinco por ciento el límite de la diferencia superficial con relación al título de la parcela mensurada y estableció -como ya dijimos- tres categorías:

- demasía admisible: diferencia que no supera el cinco por ciento;

- excedente fiscal: diferencia superior al cinco por ciento, pero sin aptitud para constituir una unidad económica independiente;
- sobrante fiscal: diferencia superior al cinco por ciento que reúne condiciones para constituir una unidad económica independiente.

Como consecuencia, una superficie calificada como sobrante bajo la Ley 5797 por superar el uno por ciento puede quedar comprendida actualmente dentro del margen del cinco por ciento y revestir las características de una demasía admisible. O superarlo sin que llegue a constituir parcela independiente, lo cual tendría tratamiento de excedente.

Fernández analiza precisamente un caso planteado en 1991, correspondiente a un plano de 1968. Catastro consideró que el antiguo sobrante constituía -a la luz de la nueva normativa- una simple demasía porque no superaba el cinco por ciento y que, por ello, pertenecía al titular dominial y no a la Municipalidad. La Asesoría General de Gobierno convalidó ese criterio.

El Dictamen 83.418 de la Secretaría Letrada III de la Asesoría General de Gobierno sostuvo que los antiguos sobrantes que no superan el cinco por ciento de la superficie del título no subsisten como excedentes o sobrantes fiscales y no pueden incorporarse al dominio municipal, porque la Municipalidad carece de título sobre ese exceso.

Sin embargo, esta solución genera un problema práctico: si el plano aprobado continúa mostrando una parcela separada como sobrante, no es posible incorporarla automáticamente a uno de los inmuebles linderos sin determinar a cuál acrecienta y sin modificar sus medidas, linderos y balance de superficies. Por lo tanto, ese plano debería ser corregido, y el “antiguo sobrante” debe incorporarse como demasía admisible tanto en el croquis de afectación como en el balance de superficies, originándose las nuevas medidas y linderos de la parcela acrecentada. Mientras esa modificación no se produzca, la superficie continuará recibiendo el tratamiento que resulte del plano que continúa vigente es decir que seguirá siendo sobrante (única categoría contenida en la ley anterior).

Como conclusión, podemos decir que la modificación legislativa de los porcentajes no produce por sí sola la transformación gráfica y registral de los sobrantes determinados bajo la legislación anterior. Cuando una superficie calificada como sobrante conforme a la Ley 5797 no supera el cinco por ciento previsto por el Decreto Ley 9533/80, corresponde reconocer su actual naturaleza de demasía admisible. Sin embargo, para que esa recalificación produzca efectos catastrales y registrales, resulta necesaria la modificación del plano, con la determinación de la parcela a la que acrecienta y la adecuación de sus

medidas, linderos y balance de superficies. Hasta entonces deberá respetarse la configuración que surge del plano aprobado.

Entendemos que el organismo catastral bonaerense deberá aplicar este criterio y admitir la aprobación de una planimetría que lo refleje.

Ahora bien, consideramos que una solución distinta se aplica cuando esa superficie calificada como sobrante a la luz de la ley 5797, tiene una superficie mayor al 5% y a la vez no reúne los requisitos urbanísticos para ser considerada parcela autónoma o independiente, o unidad económica independiente. En otras palabras, otra solución proponemos cuando esa demasía constituye un excedente, interpretado así conforme la ley actual 9533.

Consideramos que para este supuesto, no es necesario la aprobación de un nuevo plano, independientemente de quién sea hoy el propietario de la parcela lindera que continúa la posesión de esa demasía.

De modo que ante la solicitud de transferencia por parte del propietario lindero que ejerce la posesión de dicha superficie, en los términos del artículo 13 de la ley actual, la Municipalidad debe considerarla hoy como excedente, y disponer su transferencia, en tanto se cumpla con los demás requisitos legales.

En tanto tal tipo de plano fue admitido en sede municipal y considerado a la hora de decidir sobre su trasmisión, tal calificación no podrá ser revisada por el Registro.

Y en cuanto a las restricciones a la trasmisión del excedente, si del plano así considerado, no surgieran notas al respecto, deberá recurrirse a la letra de la ley para suplirlas, y tengan así reflejo registral

En ese sentido, las restricciones que contiene la norma en cuanto a la imposibilidad de su transferencia en forma independiente y de su destino de anexión (art. 13 y cctes. ley 9533), deberán ser incorporadas en el texto escriturario como cláusulas derivadas de la ley, y por tanto, también objeto de registración.

CONCLUSIONES

Seguramente el tema de los excedentes, como resultantes de una determinada planimetría, su tratamiento urbanístico y catastral y el reflejo registral que esa situación ha de generar, permitirá ampliar en el futuro la atención de otras situaciones relacionadas.

Hoy nos dedicamos a desarrollar y dejar sentada opinión sobre algunos de los conceptos o casos que consideramos más urgentes para el diario

quehacer notarial, catastral y registral, que dejamos aquí plasmados y que dan lugar a las ponencias con la que dimos inicio a este trabajo

Esperamos que nuestras conclusiones sean compartidas y sirvan para promover nuevos aportes doctrinarios que generen criterios uniformes y normativa que los recepten.