

# ESTUDIO DE CUESTIONES

## PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN. ENGLOBAMIENTOS Y SUBDIVISIONES PARCELARIAS

FRANCISCO I. J. FONTBONA

*Revista del Notariado* N° 714, 1970, p. 2035

13. — *¿Cómo se debe proceder en los casos corrientes de englobamientos o de subdivisiones parcelarias?*

1. Tal como lo sostienen los hipotecaristas, la unidad registral es el inmueble-finca, que como las personas —en el registro— *nace, vive y muere*. En nuestro régimen legal registral, también se parte de esa unidad registral. En efecto, en el Capítulo III de la ley 17801, en los arts. 10 a 13 se establece el régimen de la llamada “matriculación” y sus procedimientos (1).

(1) “ART. 10. — Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el art. 2°, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.” ART. 11. — La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.” 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 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.” ART. 13. — Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes”.

Vale decir que en la técnica del “folio real” que implanta nuestra ley de registros, de cada finca se lleva un historial separado. Es éste otro sello distintivo de nuestro nuevo régimen registral.

El *nacimiento* del inmueble —la unidad registral finca— se produce con la llamada “matriculación”, que es una operación obligatoria como condición previa (art. 10).

¿Qué es la matriculación de un inmueble, según la ley?

Pues, sencillamente, como lo prevén dicho artículo y el 11, destinando a cada finca un “folio” especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Adviértase especialmente que la ley dice simplemente “folio especial” no especificándose cómo debe ser el mismo. Vale decir, que deja a la parte reglamentaria y a la elección del organismo local, la tipicidad del folio que, por tanto, podría ser una hoja, un cuadernillo, un legajo, etcétera.

Y el art. 12 establece cómo se hará ese asiento de matriculación, que debe redactarse, fundamentalmente, sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos (principio de especialidad o determinación). Además, el art. 12 prevé todo el proceso de la matriculación (paso previo inicial para dar nacimiento en el registro a la unidad registral-finca), refiriéndose en forma particular a la nomenclatura catastral, si la hubiere en la jurisdicción, como a las constancias de trascendencia real, al nombre del o los titulares del dominio, con sus datos personales —los que se requieran para las escrituras públicas— siguiendo también los imperativos del principio de especialidad y quedando aclarado, para el caso de las sociedades y demás personas jurídicas, que el folio consignará su nombre o razón social, clase y domicilio. Debe mencionar la proporción en el condominio, si lo hubiere así como en el monto de los gravámenes y, finalmente, el título de adquisición, con su clase, lugar y fecha del otorgamiento, con el nombre del funcionario autorizante y la vinculación que, en el momento de la matriculación, exista en el dominio inscripto con su antecedente inmediato.

Resumiendo este aspecto de la matriculación de cada inmueble —recaudo previo y fundamental para la implantación de esta técnica—, nos enfrentamos con el *folio real*, cuya configuración, conforme a la ley, es la reunión de los siguientes elementos o rubros:

1º) Característica de ordenamiento de cada folio, o sea su número de matriculación: número de matrícula.

2º) Nomenclatura catastral, cuando exista.

3º) Ubicación (en el caso de los inmuebles urbanos, designación de la calle y el número y las entrecalles o bien en las esquinas el nombre y número que corresponde a cada acceso por cada arteria).

4º) Medidas lineales y superficiales conforme a los planos, si los hubiere, identificándolos y las constancias de trascendencia real que resulten de los mismos.

5º) Antecedente dominial existente en el momento de la matriculación.

6º) Titularidades dominiales, consignando sus nombres y demás datos de individualización, ya se trate de personas de existencia visible o ideal y sociedades. La proporción en el condominio, si existiere, es de rigor. Y cómo surge esa titularidad, es decir, la especificación del documento que genera ese nacimiento de una matrícula registral, con mención del funcionario autorizante, clase de acto y fecha de presentación.

7º) El monto de los gravámenes, si los hubiere, con su proporción también, en el supuesto de la existencia de pluralidad de acreedores.

2. De la manera expuesta sucintamente, hemos visto el nacimiento de un inmueble a la vida registral.

Su *vida* posterior, está también prevista en la ley (2) cuando en el capítulo siguiente (IV) regla el sistema del tracto sucesivo, obligando a la registración en el folio y en los lugares correspondientes del mismo, de todas las posteriores transmisiones del dominio; de las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones o restricciones al dominio; las cancelaciones o extinciones de los derechos reales y las constancias de las certificaciones, con la reserva de prioridad respectiva para los actos o negocios jurídicos en gestión.

3. La *muerte o extinción* de la unidad registral finca, se puede producir solamente por modificación de su configuración física.

(2) "ART. 14. — Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán: a) Las posteriores transmisiones de dominio; b) Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio; c) Las cancelaciones o extinciones que correspondan; d) Las constancias de las certificaciones expedidas de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 22, 24 y concordantes. Los asientos mencionados en los incisos precedentes se llevarán por estricto orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el art. 12, en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba".

La reducción de su área, genera por lo común dos nuevas fincas, porque de la primera existente queda una finca residual y con la quita, formamos otra finca. Una finca nueva. Si las dimensiones de esta finca nueva, por las normas restrictivas administrativas no alcanzan a las mínimas exigidas (generalmente contenidas en los códigos de edificación) esa nueva unidad inmobiliaria no tiene nacimiento.

Un caso común en este aspecto resulta de las modificaciones de las líneas municipales de frente o de esquinas (formación de "ochavas"), ensanches de calles, etc., en lo urbano. En lo rural también puede acontecer con el trazado de rutas o caminos. Siendo de advertir en estos supuestos que la quita o parte restada a la unidad inmueble-finca no constituye una nueva finca sino que esas áreas se incorporan al dominio público, que no se matricula, porque, como dice el art. 10 de la ley 17.801, quedan exceptuados de la matriculación "los inmuebles del dominio público".

Los casos o supuestos que estamos analizando, son los denominados de "subdivisión" o simplemente de "división" parcelaria.

Una finca se parte en dos o más, generándose tantas nuevas fincas como áreas mínimas sean permitidas por las normas administrativas de aplicación que puedan hacer ostensible el individualismo de "inmueble-finca", cuyas áreas mínimas están, asimismo, subordinadas también a frentes y fondos mínimos, en medidas lineales preestablecidas.

El englobamiento parcelario, también denominado unión, anexión o unificación, es otra forma de *extinción* de inmuebles existentes. En efecto, si dos o más inmuebles matriculados se juntan y con sus medidas lineales perimetrales obtenemos una nueva figura poligonal, el inmueble-finca resultante, da *nacimiento* a un nuevo inmueble, al que hay que introducir en matrícula, matricularlo.

En el art. 13 de la ley se contemplan los dos supuestos a que nos hemos referidos, es decir, la subdivisión parcelaria y la anexión o englobamiento.

¿Cuál es la forma y cuál es la solución legal de esos supuestos?

En las dos situaciones, el o los inmuebles de origen, se *extinguen, mueren*, dando *nacimiento* a otros.

Es así que para la *subdivisión* o simplemente llamada *división parcelaria*, se deberán confeccionar tantas nuevas matrículas como partes resulten. Y en el folio primitivo —que se cancela— se dejará constancia de la desmembración operada. Quiere decir que en este caso, al nacer nuevos inmuebles-fincas, éstos tendrán como constancia de su encade-

namiento, la matrícula antecedente, que registralmente no se destruye, sino que queda reservada como antecedente.

En el supuesto distinto e inverso que hemos examinado: la *anexión o unificación o englobamiento parcelario*, del nuevo y *único* inmueble finca resultante, se debe hacer una nueva y única matrícula, poniéndose también en las primitivas —que se cancelan— la nota de correlación correspondiente. Y tampoco se destruyen, sino que se reservan también como antecedentes.

La ley agrega que, en estas dos situaciones, las nuevas matrículas resultantes deben vincularse con los planos de mensuras correspondientes.

Advertimos que en la Capital Federal y en la mayoría de las jurisdicciones provinciales, estos operativos de división o anexión parcelarios *no pueden* practicarse sin mediar, previamente, una mensura aprobada y registrada en las oficinas competentes catastrales.

4. En las leyes locales de la Capital Federal y de la provincia de Buenos Aires, la preceptiva es, prácticamente idéntica, en materia de división y anexión parcelaria (3).

5. ¿Cómo se deben encarar en los documentos constitutivos de derechos reales los supuestos de subdivisión o división parcelaria o de englobamientos o anexionaciones o unificaciones, en sus aspectos de aplicación del principio de especialidad o determinación?

(3) Capital Federal, ley 17.417: "ART. 29. — Los inmuebles sobre los que deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, como base del ordenamiento interno del Registro, serán matriculados." ART. 35. — Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. En cambio, cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos, se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes". Provincia de Buenos Aires: Decreto-ley 11.643/63 (ratificado por la ley 6736): a) Decreto-ley: "ART. 9º — Los inmuebles sobre los que deban inscribirse los títulos a que se refiere el artículo 1º, serán previamente matriculados." ART. 13. — Si el bien se dividiera, se harán tantas nuevas matriculaciones como cuantas partes resulten, poniéndose nota en el folio primitivo de la desmembración operada. Si en cambio diversos inmuebles se unificaran, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos correspondientes". b) Reglamentación (Decreto 5479): "ART. 12. — Se procederá a la matriculación de los inmuebles de conformidad al sistema previsto por el decreto-ley, en los siguientes casos: 1) Cuando se solicite el registro de un título referente a inmuebles que aún no hubiere tenido acceso al registro (primera inscripción). 2) Cuando de conformidad con esta Reglamentación los inmuebles inscriptos de acuerdo con la ley 2378, sean transferidos al sistema del decreto-ley 11.643/63. 3) En los casos previstos por el artículo 13 de este decreto".

Sencillamente, de la siguiente manera:

1º) No operar, en manera alguna, sin la aprobación y registración previa de la pertinente mensura.

2º) Describir en *primer término*, el inmueble o finca resultante del operativo catastral, dando, como es de rigor, su ubicación, nueva nomenclatura catastral, medidas lineales y superficiales, linderos y sus rumbos, etcétera, y su vinculación con el plano de mensura correspondiente y, luego, a *título referencial*, la descripción del o los inmuebles que generaron la nueva parcela existente.

3º) En nuevos títulos, solamente debe describirse la finca existente, que nació y se matriculó con el primer documento que, con implicancias reales, se presentó con posterioridad al hecho físico de la subdivisión o englobamiento parcelarios.