



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

IX REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Viedma, Resistencia, Santiago del Estero, Mendoza, 1972

DESPACHO N°9

DETERMINACIÓN DE INMUEBLE EN EL CASO DE SALDO RESTANTE DE UNA MAYOR FRACCIÓN

CONSIDERANDO:

Que un régimen óptimo de fraccionamiento o división de fundos aleja la posibilidad del supuesto temático en cuanto significa que tales actos del titular de dominio se han de practicar en base a mensuras debidamente aprobadas por los Organismos competentes en cada Jurisdicción, tanto en cuanto a la fracción a disponer como a la que por desglose o remanente haya de permanecer en cabeza del titular de dominio.

Que hasta tanto en todas las jurisdicciones se aplique un régimen tal que impida la presencia de estos remanentes y desgloses, sin mensurar o calcular, de conformidad con las normas en la materia, y en consecuencia existan asientos de dominios que reflejen el desprendimiento de una o más fracciones debidamente calculadas mas no así el remanente restante.

LAS REUNIONES ZONALES DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD DE 1972,
RECOMIENDAN Y DECLARAN:

1) Reservar la aplicación del régimen previsto en el art. 13 de la ley 17.801, para casos en que esté debidamente determinado el remanente, desglose o porción resultante del inmueble, luego de haberse desprendido una o varias fracciones (Mendoza).

2) En los supuestos en que la mensura, división y venta de una o varias fracciones que origine un desglose o remanente no determinado en forma tal que permita la aplicación de la técnica del folio real, se estima conveniente la matriculación de esas ventas respecto de lo mensurado, manteniendo en el asiento de origen el remanente o desglose resultante. (Mendoza).



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

3) Si consecuencia o efecto de situaciones de hecho, los organismos catastrales, locales, de oficio (sin mediar el plano pertinente) produjeren modificaciones en la configuración de uno o más dominios y el titular dispusiere transmitiéndolos, a los fines de la técnica del folio real –y del principio de determinación que ella implica–, no podrán imponerse configuraciones así logradas, por cuanto las matriculaciones se resienten, ya que sin el fundamento que la mensura de unificación o desmembramiento significa, las configuraciones dominiales permanecen conforme al título a que responden.

4) Que, por lo tanto, en los casos en que deba aplicarse la técnica del folio real, se procederá a la apertura de tantas matrículas como correspondan según título, previniendo en el rubro de descripción del bien la existencia de la configuración aludida o en su caso describiendo también conforme estas variantes en cada una de las matrículas que resulten.

5) Que en el caso de subdivisiones la apertura de las matrículas se realice a rogación del propietario, sea por acta declarativa instrumentada en escritura pública, con o sin deslinde de los nuevos lotes, o por simple presentación formal del plano ante el Registro, manifestando hacer efectiva la subdivisión.