



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

XXV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Corrientes, 27 al 30 de septiembre de 1988

DESPACHO QUINTO PLENARIO

TEMA:

PROBLEMÁTICA REGISTRAL DE LOS PLANOS: A) TRATAMIENTO DE REMANENTE EN MENSURA PARCIAL DE INMUEBLES; B) CRITERIOS APLICABLES EN SITUACIONES VINCULADAS CON FRACCIONAMIENTOS ANEXIÓN O ENGLOBALAMIENTO DE INMUEBLES

VISTO:

La necesidad de determinar los efectos registrales de los planos por los cuales se modifican estados parcelarios de inmuebles ya registrados; y

CONSIDERANDO:

Que resultando habitual la remisión a los Organismos registrales de planos por los cuales se modifican los estados parcelarios de inmuebles ya registrados, debe tenerse especialmente en cuenta que esas mutaciones sólo producen efectos jurídicos cuando se exterioriza la voluntad del titular de tales derechos mediante instrumento registrable (conf. art.2º – Ley 17.801).

Que frente a documentos idóneos para provocar la modificación del derecho real inscripto por alteración en su objeto, es necesario afirmar que esas mutaciones alcanzan a todo el inmueble según su conformación anterior y la que resulta del nuevo plano.

Que cuando las modificaciones de la configuración parcelaria se caracterice por la segregación de parte del inmueble por medio de acto jurídico causal idóneo, con la finalidad de su afectación a obras públicas o emprendimientos inmobiliarios de interés general, entre otros, resulta suficiente la toma de razón de tal segregación como alteración parcelaria preexistente, indicando en el folio real correspondiente al inmueble ya inscripto, la superficie, plano que evalúe la segregación parcelaria y documento hábil que la contiene.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que cuando por medio de alteración parcelaria se produzca modificación en la configuración de inmuebles cuyo dominio corresponda a titulares distintos, la toma de razón de esas modificaciones parcelarias, no procederá si no se hubiere constituido condominio sobre las parcelas integradas.

Que asimismo, no podrán considerarse “nuevo estado parcelario” a las parcelas provisorias, que resulten desarrolladas en los planos de integración, cuando las nuevas configuraciones parcelarias hubieren sido motivo de actos jurídicos registrados.

Por ello,

LA XXV REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DECLARA

- 1°. Los planos de mensura, división y/o unificación de inmuebles, sólo producirán variaciones registrales, si son acompañadas de documentos notariales, judiciales o administrativos en los que se exteriorice la voluntad de modificar el estado parcelario del inmueble.
- 2°. La registración de las modificaciones parcelarias de documentos idóneos, alcanzarán a todos y cada una de las nuevas parcelas resultantes; correspondiendo a cada Registro proveer a la adopción de los medios técnicos para publicidad de esas situaciones.
- 3°. Cuando la modificación parcelaria consista en la segregación de parte del inmueble por resultar necesaria para el emplazamiento de obras públicas o emprendimientos inmobiliarios de interés general, tales segregaciones se anotarán en el soporte registral correspondiente a la situación parcelaria preexistente, con indicación de superficie, plano y documento que lo instrumente.
- 4°. El documento que se apoye en planos por los que se proceda a la integración y posterior subdivisión de inmuebles pertenecientes a distintos propietarios, sólo se registrará en los siguientes casos: a) Transmisión simultánea de las parcelas integradas; b) Constitución de condominio sobre las parcelas integradas no transmitidas entre los distintos propietarios de los inmuebles.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

En consecuencia, las etapas intermedias (parcelas provisorias) que tienen por objeto únicamente la configuración del estado parcelario definitivo, no podrán ser utilizadas con otros fines.