

# La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires

*José Luis Domes y María Candelaria Pérez<sup>(1)</sup>*

Partimos de la base de considerar que a fin de dar seguridad en el tráfico jurídico y la contratación inmobiliaria, resulta necesaria una estrecha y coordinada vinculación entre la función catastral y registral. Dentro de esta relación, el presente trabajo aborda una situación específica en la que emerge este vínculo entre Catastro Territorial y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires (RPBA), relativa a la utilización de Planos de Mensura y Anexión de Parcelas en el RPBA, focalizando en la escasa normativa vigente sobre el procedimiento de inscripción en estos supuestos, y proponiendo en consecuencia pautas a considerar para una futura regulación.

La anexión de parcelas es un caso de excepción que está contemplado para subsanar una diversidad de situaciones irregulares. Nunca la anexión parcelaria es el negocio causal en sí, sino que es un hecho fáctico que surge del plano.

El presente trabajo pretende describir las tareas que realiza el registrador para inscribir un título de anexión de parcelas, teniendo en cuenta las alternativas que se presentan respecto de la titularidad, como de la técnica de registración (folio real y protocolizado); la correcta lectura de los croquis y de las restricciones de los planos de anexión; cómo interpretar una matrícula de inmuebles anexados, sus gravámenes y sus certificados; las diferencias entre la descripción de los bienes según plano o título y el certificado catastral; para finalmente proponer un modelo de folio real y delinear las pautas para una propuesta de normativa que aborde la problemática específica de la anexión de parcelas en el ámbito local, garantizando pautas claras para una correcta registración, las cuales han sido consensuadas a

partir de las distintas observaciones y consultas que se realizan respecto de este tema en el RPBA. En tal sentido, se proponen los siguientes criterios mínimos a calificar por el Registrador al momento de la inscripción:

- a)** Identidad de titulares (con la excepción respecto de los cónyuges)
- b)** Certificado catastral de la parcela que se dispone.
- c)** Modelo de folio real
- d)** Si de la restricción del Plano de Anexión no surgiese la leyenda '...o en su defecto se transmitirán en conjunto' se considerará implícita.
- e)** Se solicitará el plano original o copia certificada para su correcta lectura.
- f)** Los negocios jurídicos que hayan otorgado titularidad tanto al primer bien como al segundo bien se volcarán en el asiento respectivo como complemento de dominio.
- g)** La inscripción de dominio de la parcela a la cual se anexará.
- h)** En la hoja 1 de la minuta rogatoria, la nueva Nomenclatura Catastral que surge del plano, el deslinde de la parcela a anexar y el antecedente dominial que le da origen (además de los requisitos de estilo)
- i)** En rubro observaciones de la minuta rogatoria deberá constar la nota de anexión que surge del plano y el antecedente de dominio de la otra parcela a la cual será anexada.

*El trabajo completo puede verse en este [link](#)*

---

*Ponencia presentada por agentes del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires en el XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional de Derecho Registral 2017 "Dr. Luis Moisset de Espanés" (Mar del Plata, 5 a 7 de octubre 2017). Este trabajo obtuvo el Primer premio del Congreso (1) Alumnos de la Tecnicatura Superior en Registración y Publicidad Inmobiliaria*