

Comentario a la DTR 4/2024. Transferencias de inmuebles del Estado

Por **CURCIO, Martín y MUÑOZ, Lorena**

Abogado perteneciente al Departamento de Servicio Registral Área XV y Abogada integrante del ISRPI.

I.- Introducción

El presente trabajo abordará ciertos aspectos de la Disposición Técnico Registral número 4 dictada el 4 de Julio del año 2024, la cual regula las cuestiones registrales referidas a transferencias de inmuebles en los que son parte los Estados Nacional, Provincial y Municipal, la compraventa inmobiliaria por parte del Estado, el instituto de la prescripción administrativa, el dominio público y privado del Estado, como temas relevantes. Desde antaño se venía propiciando por parte de distintos sectores y organismos estatales la necesidad de una modificación del régimen que preveía la hoy derogada DTR 1/82, y la necesidad de regular con mayor precisión otros institutos.

Así mismo es dable señalar la virtud de la norma en análisis de unificar en un mismo texto los diferentes institutos referentes a inscripciones en las que el estado en sus diferentes estamentos se encuentra involucrado.

Como se mencionara más arriba, en el presente trabajo sólo se abordarán las disposiciones vinculadas al trámite de inscripción que deben llevar ante el registro los diferentes organismos estatales para la registración de inmuebles bajo su titularidad del dominio privado, como así también lo que menciona en relación al dominio público estatal, quedando fuera de análisis otras disposiciones vinculadas a la prescripción adquisitiva administrativa, expropiaciones y

decomiso, que serán objeto de examen en otra oportunidad.

II.- Punto de partida: Diferenciar el dominio público del dominio privado del Estado

a.- Dominio público y privado del Estado

Dentro del patrimonio inmobiliario del Estado, debemos diferenciar las dos grandes categorías clásicas, en primer lugar los inmuebles del **dominio privado** del estado que se encuentran enumerados en el art. 236 CCCN (inmuebles que carecen de dueño; las minas; los lagos no navegables; las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros; los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título), y se encuentran dentro del comercio, en tanto son enajenables, inembargables y prescriptibles por los particulares. En segundo lugar encontramos los inmuebles que forman parte del **dominio público** estatal, que se encuentran enumerados en el art. 235 (mar territorial; aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas; ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente periglacial; islas formadas o que se formen en el mar territorial; espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales; calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; documentos oficiales del Estado; ruinas y yacimientos ar-

queológicos y paleontológicos), estos últimos, a diferencia de los bienes privados del estado, no pueden ser enajenados, embargados o prescriptos conforme lo determina el art. 237 del CCCN.

Los bienes inmuebles que son parte del dominio privado del Estado en sus tres estamentos de gobierno, son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a su ubicación territorial, por encontrarse dentro del comercio privado, mientras que los inmuebles del dominio público estatal no son objeto de publicidad registral, conforme lo dispone el art. 10 de la Ley 17.801(1). Esta diferencia en cuanto a la registración, se funda en sus características particulares del régimen de dominio público -al cual están sometidos dichos inmuebles (art. 237 CCyCN)- y especialmente en que su carácter y uso público, el cual se entiende que sería suficiente medio de publicidad hacia la comunidad, resultando innecesario, en principio, recurrir a la publicidad registral para dar cuenta de su titularidad.

No obstante la supuesta ostensibilidad de su carácter de bienes del dominio público, se pueden mencionar algunos problemas que genera la falta de registración como el avance excesivo del mercado inmobiliario sobre bienes fiscales, las problemáticas de ocupaciones informales, manejos irregulares de los ocupantes, ventas, permisos, alquileres ilegales, solo por mencionar algunos, a lo cual cabe agregar la ubicación estratégica de ciertos inmuebles del dominio estatal, mencionando sólo como ejemplo las Islas del Litoral Fluvial y Marítimo de la Provincia de Buenos Aires. Sumado a ello, tampoco puede desconocerse la desprotección en términos ambientales que asimismo suelen afectar a estos inmuebles.

Es por ello que, en otras jurisdicciones, se ha avanzado hacia la registración de dichos bienes en el mismo registro inmobiliario o un registro específico dependiente de otra repartición estatal. Cabe citar que la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) lleva un registro de bienes del dominio público y privado del Estado Nacional, en la Provincia de San Juan por Ley 6.716 (27/6/1996) se implementó un Registro de Bienes Inmuebles del Dominio Público, en la Provincia de La Rioja por Ley 8896, en la Provincia de Córdoba también. Y en nuestra jurisdicción se dictó el Decreto 942/2020 que

dispuso la creación de un registro de Bienes del dominio público del Delta en el ámbito del Ministerio de Gobierno, el cual no ha sido reglamentado ni implementado a la fecha. No obstante, son indicios de la preocupación de buscar otra protección para estos bienes.

En ciertos supuestos, existe una muy delgada línea entre lo que puede calificarse como un bien del dominio privado del Estado (incluido en el comercio) y un bien del dominio público del Estado (fuera del comercio). Nos referimos a aquellos inmuebles que están destinados a un uso público, como ser una escuela o un hospital, en estos casos podríamos preguntarnos, ¿podrían ser embargables o prescriptibles por un particular?, la respuesta conforme la clasificación tradicional de la doctrina sobre las categorías de bienes del Estado, arroja una respuesta positiva. Ello nos invita a pensar en la posibilidad de que, aquellos bienes inmuebles del dominio privado de la provincia que estén destinados a un servicio público, puedan contar con un dispositivo legal que les acuerde el carácter de dominio público (conf. art. 235 inc f CCCN), y de esta manera quitarlos expresamente del comercio de los particulares.

Recordemos que, se considerarán inmuebles del dominio público, las parcelas que abarquen o donde se encuentren los bienes enumerados en el art. 235 del CCCN, como también los que sean determinados en tal carácter por leyes, decretos, ordenanzas, actos administrativos y demás instrumentos normativos pertinentes.

b.- Análisis de lo dispuesto en el art. 4 de la DTR 4/24. Inmuebles del Dominio público del Municipio

En relación al dominio público que corresponde al Municipio, el art. 4 de la DTR 4/24, dispone: *“Las plazas, los espacios verdes o libres públicos al ser bienes del dominio público municipal, conforme el artículo 1° del Decreto Ley N° 9.533/80 y su correlativo de la Ley N° 14449, no serán objeto de registración de acuerdo a lo previsto por el artículo 10 de la Ley N° 17.801. Sin embargo, cuando su origen provenga de la creación o ampliación de núcleos urbanos, áreas o zonas, que posean una inscripción antecedente de titularidad del propietario cedente (artículo 56 del Decreto Ley N° 8.912/77), tal circunstancia se publicará en la planilla “B” correspondiente al*

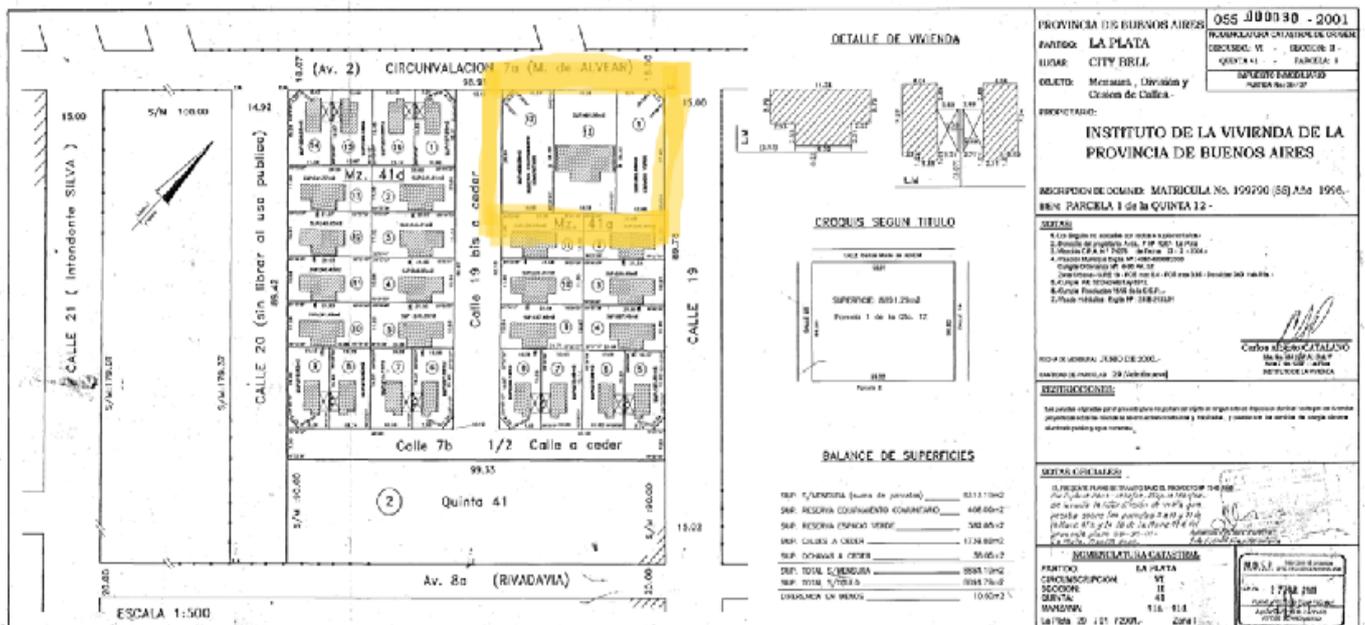
plano base del nuevo fraccionamiento, consignando por medio de nota el destino asignado a dicha parcela (espacio verde o libre).” Conforme se desprende del artículo en comentario, podemos identificar la regla ya mencionada en la primera parte del texto, refiriendo a la innecesariedad de la registración de los bienes del dominio público municipal.

Ahora bien, resulta oportuno analizar los bienes que refiere la norma. Dentro del art. 1 del Decreto Ley 9533/80 podemos identificar dos grandes grupos de inmuebles. El primer grupo son los espacios circulatorios (calles, ochavas, etc.) y el segundo las plazas y espacios verdes o libres públicos. Por su parte, el art. 8 del Decreto Ley 8912/77 nos brinda definiciones señalando como espacios circulatorios a las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento. Y según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en: a) Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos; y b) Trama externa:

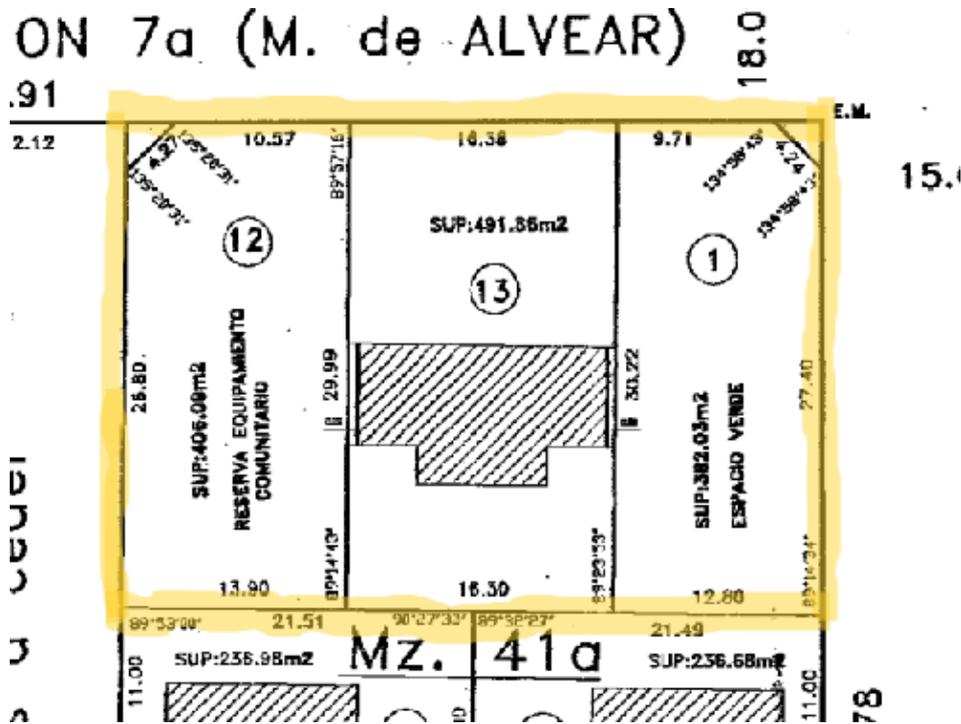
Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios. Mientras que los Espacios verdes y libres públicos, son caracterizados como los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

Retomando el análisis del art. 4 de la DTR 4/24, su segunda parte refiere al supuesto de los espacios verdes, generados a raíz de un plano de subdivisión producto de una ampliación o creación de zona urbana, por ejemplo en el caso de un loteo, donde se generan nuevos inmuebles a partir de uno de mayor proporción de titularidad de un particular, en el cual corresponde ceder al Municipio una superficie destinada para Espacio Verde que formará parte del dominio público del mismo. Dicho inmueble no requiere su inscripción registral a nombre del municipio, mientras que la otra superficie que por ley corresponde ceder al municipio para ser destinada a Reserva de Espacio Comunitario (denominadas “REC” que a continuación se analizarán), pasan a formar parte del dominio privado del municipio y sí generan la inscripción registral en su titularidad y eventual apertura de un Folio real para dicha Reserva.

a) Imagen: Plano del Instituto de la Vivienda que genera la subdivisión de una superficie mayor de tierra, denominado “loteo”



b) Imagen de la superficie que se debe destinar a Espacio verde (dominio público municipal) y a Reserva para Equipamiento Comunitario (dominio privado municipal)



c) Imagen de la Planilla B, anexa al Folio Real A del inmueble de superficie mayor que fue subdividida en lotes. De esta manera quedan registradas las parcelas (lotes) generadas a partir de un plano de mensura, las que una vez transferidas a sus adquirentes generarán cada una de ellas la apertura de un folio real individual. En cuanto a los inmuebles del Estado, se genera una nueva matrícula en el caso de la Reserva para Espacio Comunitario (reserva fiscal) cuando sea ello rogado por el municipio correspondiente, que formará parte del dominio privado de la comuna siendo ésta su titular registral. En cambio, los Espacios Verdes y Públicos que forman parte del dominio público municipal no generarán la apertura de un folio real individual (no se matriculan), quedando siempre inscripto en esta Planilla B.

FOLIO COMPLEMENTARIO DE DIVISION		
MATRÍCULA: 199.790 (52)		PLANO: 5530.2001
CATÁSTRO: VI. H. QTA 41, MZA 41-a parcelas varias		
DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERFERENCIAS	DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERFERENCIAS	DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERFERENCIAS
Parcela 1- Sup. Total de 382.03m2. ESPACIO VERDE Reserva Fiscal. SI se matricula	Parcela 5 Sup. Total de 197.69m2. transferida 236.976(55) present. 881565/5 del 23-7-04.	Parcela 9 Sup. Total de 257.40m2. transferida 236.954(55) present. 881509/9 del 23-7-04.
Parcela 2 Sup. Total de 236.88m2. transferida 236.948(55) present. 881542/1 del 23-7-04.	Parcela 6 Sup. Total de 210.90m2. transferida 236.951(55) present. 881589/3 del 23-7-04.	Parcela 10 Sup. Total de 237.81m2. transferida 236.955(55) present. 881525/8 del 23-7-04.
Parcela 3 Sup. Total de 298.08m2. transferida 236.949(55) present. 881554/0 del 23-7-04.	Parcela 7 Sup. Total de 210.46m2. transferida 236.952(55) present. 881591/1 del 23-7-04.	Parcela 11 Sup. Total de 235.66m2. transferida 236.956(55) present. 881537/7 del 23-7-04.
Parcela 4 Sup. Total de 237.42m2. transferida 236.950(55) present. 881518/7 del 23-7-04.	Parcela 8 Sup. Total de 204.14m2. transferida 236.953(55) present. 881595/5 del 23-7-04.	Parcela 12 Sup. Total de 400.00m2. RESERVA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Espacio Verde NO se matricula
Vº Bº MARIA INES GONZALEZ GIMENO Jefe de Oficina Ejecutiva de Registro		

c.- Análisis de lo dispuesto en el art. 5 de la DTR 4/24. Franjas limítrofes

El artículo bajo examen dispone que “Las franjas que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales previstas por el artículo 59 del Decreto Ley N° 8.912/77, tendrán el tratamiento y procedimiento establecido por el artículo 4° de la presente.”

Por su parte el mentado art. 59 determina que *“Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.”* De la conjunción de dichas normas cabe inferir que las franjas limítrofes a cursos de agua, (ríos, arroyos), o espejos de agua (lagos, lagunas), sean de origen natural o creados por el hombre, corresponden al dominio público provincial y así deben determinadas por los particulares conforme procedimiento allí establecido, con la intervención de la Autoridad de Aplicación pertinente. Luego de su determinación deben ser cedidas dichas franjas limítrofes, de manera gratuita al Estado provincial, formando parte de su dominio público, sin perjuicio de lo establecido por el Decreto Ley 9297/79 en cuanto a la posibilidad de realizar concesiones por parte de los municipios. Si bien las mismas no generarán la registración en un folio real individual, sí deberán constar en la planilla B anexa al folio real del inmueble de superficie mayor del cual se desprenden, tal como se explicó con los espacios verdes en el apartado antecedente, y dejar asentado que pertenecen al estado provincial como parte del

dominio público de este, revistiendo consecuentemente las características de ser imprescriptible, inembargable y no enajenable. Cabe traer a colación, a fin de tomar dimensión de los inmuebles que conforman el dominio público estatal, el caso de la Laguna La Brava en la localidad de Balcarce donde por sentencia judicial se determinó el carácter de dominio público provincial la franja de terreno lindera a la laguna donde se encuentra el lecho, el cauce, de la misma(2).

III.- Análisis de los supuestos del art. 1 de la DTR 4/24 y los recaudos para su registración. Inmuebles del dominio privado de los municipios

El artículo 1 de la nueva disposición técnico registral se refiere a la incorporación, al dominio municipal, de inmuebles que tienen como causa diferentes leyes provinciales, los que pasamos a analizar:

a) Reservas fiscales:

En primer lugar, menciona los supuestos del art 2 del **Decreto Ley 9533/80**. Dicha norma refiere a las Reservas Fiscales señalando: *“Constituyen bienes del dominio municipal las reservas fiscales de uso público que se hubieren cedido a la Provincia en cumplimiento de normas sobre fraccionamiento y creación de pueblos como también las que se constituyan para equipamiento comunitario de acuerdo a la Ley 8912.”* Dichas reservas fiscales forman parte del dominio privado de los municipios.

El término “Reserva Fiscal” surge de la Ley 3487 de fundación de pueblos, sancionada en el año 1913, luego derogada por el Decreto Ley 8912/77. Dicha norma regulaba las operaciones y trámites a seguir para las fundaciones o ampliaciones de pueblos en su art. 12 estableciendo las superficies que debían dejarse para las mentadas reservas. Luego, pasaron a estar reguladas en el art. 56 del **Decreto Ley 8912/77** que determina, bajo el título de Cesiones, que *“Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican”*. De allí comienza a utilizarse el término “Re-

serva para Equipamiento Comunitario” identificadas con las siglas “REC” que equivale a “Reserva Fiscal”.

Luego, la **Ley 14.449** de Acceso Justo al Hábitat, que tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, sancionada a fines del año 2012, refiere en diversos artículos a las mencionadas reservas. Así en el art. 8 inc. b) habilita a la Autoridad de aplicación a *“Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.”* En el art. 22 admitiendo casos especiales de parcelas con superficies mínimas, *“cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77”*.

En relación a dichas Reservas Fiscales, hasta el año 1980, las mismas quedaban registradas a nombre del Estado provincial, pero a partir de dicha fecha, con motivo de la sanción del Decreto Ley 9533/80 las mismas pasan a ser de titularidad de los Municipios en virtud de lo dispuesto por diferentes Resoluciones del Ministerio de Economía que en sus anexos detallan los inmuebles que pasarán al Municipio. Si el Municipio advierte que una de sus Reservas Fiscales aún se encuentra inscrita a nombre de la Provincia de Bs.As., deberá rogar al Registro el traspaso al Municipio acompañando la documentación que luego se detalla.

En dichos supuestos, la Dirección de Inmuebles Fiscales de la Provincia de Buenos Aires, debería corroborar que no hubiera interés provincial en el inmueble, verificando el estado ocupacional del mismo. El interés provincial implica que no haya en ninguno de dichos inmuebles una escuela, comisaría u otro tipo de dependencia provincial.

En el caso que las Reservas Fiscales o las Reservas para Espacio Comunitario, generadas con posterioridad a dicha fecha por planos de subdivisión, las cuales ya son de titularidad del dominio privado de las municipalidades por disposición legal, las mismas no se transfieren a los municipios, en la medida en que éste no lo requiera expresamente con-

forme principio de rogación (art. 6 de la Ley 17.801). Consecuentemente, para que las Reservas Fiscales queden registradas bajo la titularidad del municipio, este tiene que rogar al Registro que dicha Reserva Fiscal que se ha generado conforme determinado plano se inscriba a nombre del dominio privado del municipio, generando la apertura de un Folio real (matrícula) para dicho inmueble.

b) Dominio eminente

Dominio eminente es un concepto genérico que abarca todos aquellos inmuebles que carecen de inscripción registral, los cuales pueden tener o no identidad catastral. Dentro de este gran género podemos distinguir, aquellos bienes inmuebles sin inscripción registral que pertenecen al dominio público provincial (por ejemplo terrenos de carácter aluvional⁽³⁾), casos en los que no sería necesaria su registración conforme lo dispuesto en el art. 10 de la Ley 17.801, y otros inmuebles que carecen de inscripción registral, pero sobre los cuales los municipios pueden solicitar la primera inscripción en función de lo dispuesto por los arts. 4 y 6 del Decreto Ley 9533/80, y los mismos pasarán a formar parte del dominio privado del municipio.

Ello en función a lo preceptuado por el mentado art. 4 del Decreto Ley 9533/80 que señala “Constituyen asimismo bienes municipales los inmuebles pertenecientes al Estado por dominio eminente”. Mientras que el art. 6 del Decreto Ley 9533/80 determina: *“El Ministerio de Economía, de oficio o a solicitud de los municipios, instrumentará las medidas necesarias para incorporar al dominio Municipal los bienes que esta Ley le atribuye y cuya cesión o inscripción constare a nombre de la Provincia, con excepción de los supuestos contemplados por los incisos 1 y 3 del artículo 15 de la presente Ley. La asignación de inmueble al dominio municipal que resulta de los artículos precedentes no incluirá la transferencia de aquéllos actualmente destinados de manera efectiva al cumplimiento de finalidades de carácter provincial.”*

Cuando el Municipio solicite la primera inscripción al Registro de la Propiedad de un dominio eminente deberá tener la certeza, o lograrla mediante informes de las autoridades competentes, como puede ser la Autoridad del Agua, que dicho bien no sea parte del dominio público provincial, como sería el caso de un terreno aluvional mencionado⁽⁴⁾.

c) Sobrante fiscal

El art. 11 Decreto Ley 9533/80 refiere a la denominada “demasía superficial” caracterizándose como *“toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación”*(5). De tal modo, este supuesto tiene lugar cuando, luego de los actos de relevamiento territorial, de acuerdo con el balance de superficies que debe integrar el plano de mensura, se registra una superficie poseída que es superior a la que se tiene por título, y a su vez no pertenecer al título de los vecinos. A continuación, la norma las clasifica en demasía (inc. 1), excedente (inc. 2) y sobrante (inc. 3). Analizaremos aquí el último apartado ya que es el que menciona el art. 1 de la DTR 4/24, luego se analizarán los restantes (mencionados en los arts. 2 y 3 de la DTR 2/24).

El **sobrante fiscal** es definido en el texto legal como aquella demasía superficial en la que *“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.”*

A diferencia de las demasías y excedentes que luego analizaremos, que no llegan a ser parcelas independientes, en el caso de los sobrantes fiscales, debido a que llegan a conformar una parcela independiente, deberán ser inscriptas a nombre del Municipio respectivo, conforme lo determina el art. 12 del Decreto Ley 9533/80 en su parte final al decir: *“Cuando quede configurado el carácter fiscal de un sobrante de acuerdo al artículo 11, inciso 3), deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.”* Es así que el art. 1 de la DTR 4/24 en comentario viene a regular cómo debe procederse a dicha registración. Posteriormente a la inscripción del sobrante a favor de la Municipalidad en el Registro, se podrá transferir a persona física o jurídica, en las condiciones establecidas en los artículos 25, 26 y 27 del Decreto Ley 9533/80, pudiendo ser venta si hay un único requirente lindero, o subasta si hubiere varios, calificando las mismas pautas que en el caso de excedente rural, con la diferencia que no habrá anexión alguna, puesto que el sobrante constituye una unidad económica(6).

d) Inmuebles vacantes

La norma en análisis menciona en el título del artículo 1 al dominio vacante, que se encontraba receptado en la normativa derogada DTR 1/82, supuesto que también debe ser contemplado en este artículo conforme lo estipula el art. 236 CCCN que considera bienes del dominio privado del Estado, al “suelo que carece de dueño”. Consecuentemente, configurada la situación de abandono de un inmueble, el mismo debería incorporarse al patrimonio estatal. Ahora bien, la situación de abandono podemos encontrarla en los casos de los inmuebles provenientes de herencias vacantes, universo compuesto por aquellos bienes muebles y/o inmuebles cuyo titular ha fallecido sin dejar herederos.

Cualquier persona que tenga conocimiento que el dueño de bienes muebles y/o inmuebles ha fallecido sin dejar herederos, puede denunciarlo ante la Fiscalía de Estado y sus delegaciones del interior. Dicho proceso se rige por el Decreto Ley 7322/67, Decretos 92/05 y 608/17. En tales casos se llevará adelante un proceso sucesorio donde se declarará, eventualmente ante la no aparición de herederos legítimos, que la herencia se encuentra vacante y de tal modo el Estado será el continuador en la titularidad de dichos bienes.

Cabe destacar que es obligación de los distintos estamentos del Estado realizar la denuncia en el caso de detección de herencias vacantes, sin que se genere responsabilidad alguna al Estado ante la aparición posterior de un heredero.

Más allá de los inmuebles provenientes de herencias vacantes, resulta oportuno efectuar una diferenciación entre el suelo vacante y el suelo abandonado, donde hay una relación de género a especie. El suelo vacante (género), está representado por la tierra sin uso, como bien lo manifiesta la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449. Mientras que el suelo abandonado (especie dentro del género suelo vacante), requiere de hechos o situaciones fácticas por las cuales, el Estado pueda inferir que el propietario, o las personas legítimas para valer el derecho real de dominio, “a priori” tienen la intencionalidad de desprenderse de su propiedad (abandono calificado). Por tal motivo, es necesario hacer una reflexión entre suelo vacante y suelo abandonado. Entendiendo al primero, suelo vacante, como una generalidad que comprende a todos los

inmuebles que están sin uso, dentro de los cuales se encuentran los inmuebles abandonados, como especie.

Si un particular decidiera abandonar un inmueble, lo cual conforme doctrina imperante en la materia debería realizarse por escritura pública, dicho bien sería incorporado al patrimonio del dominio privado de la Provincia (supuesto regulado en la DTR 7/23). Excede el análisis del presente trabajo pero puede ampliarse en la bibliografía citada, alternativas a evaluar en las cuales los municipios podrían activar mecanismos para obtener la declaración del estado de abandono de un inmueble y poder así incorporarlo al patrimonio estatal, como por ejemplo a través de una acción declarativa de certeza del estado de abandono de un inmueble tramitado en sede judicial, obviando el engorroso e improbable supuesto de que el particular titular del inmueble haga una escritura pública de abandono en favor del Estado.

En cuanto a su registración debemos diferenciar el supuesto en el que un particular realiza el abandono mediante escritura pública, dicha inscripción se realiza por vía notarial cumplimentado el escribano los recaudos para este tipo de documento. Mientras que, si el supuesto del inmueble abandonado lo es en virtud de la declaración de vacancia de una herencia, la rogatoria se efectuará por vía judicial, con el oficio y testimonio respectivo.

e) Recaudos para la registración de los supuestos del art. 1 de la DTR 4/24:

En cualquiera de los casos mencionados deberá el municipio acompañar:

1) Nota rogatoria Firmada por el intendente (ver modelo)

2) Copia certificada de la ordenanza municipal o del Decreto del Poder Ejecutivo del cual surja el origen determinante del dominio municipal sobre el inmueble

3) Plano:

a.- Reservas fiscales: Copia del plano que dio origen a la reserva fiscal generadas por planos de mensura y subdivisión; o la Resolución del Ministerio de Economía y su anexo si fuera el caso de aquellas reservas que aún se encuentran a nombre de la Provincia y mención del plano que dio origen a dicha reserva.

b.- Sobrante fiscal: Copia de Plano que mensure (determine) el sobrante fiscal.

c.- Dominio eminente: Plano que men-

sure (determine) el bien inmueble

4) Certificado catastral

5) Comprobante de pago de tasa de registración conforme ley impositiva vigente (ello se encuentra publicitado en la página web del RPBA)

f) Matriculación de oficio:

La norma dispone que *“La registración, en todos los casos, provocará la matriculación de oficio con constancia, si existiere, del destino que el plano le otorgue al inmueble (equipamiento comunitario, reserva fiscal, etc.)”* Esta incorporación representa un avance significativo en lo que refiere las inscripciones de inmuebles que conforman el patrimonio municipal, ya que muchas veces los municipios no contaban con los recursos materiales ni de personal formado para poder generar los folios reales de las inscripciones que remitir al RPBA, recurriendo de tal modo a la Escribanía General de Gobierno para realizar dichas inscripciones. Esta postura adoptada por el RPBA importa un acompañamiento a los municipios para facilitarles la posibilidad de rogar la registración de los inmuebles que pertenecen a su dominio privado, completando la documentación necesaria y encargándose el Registro de la confección del folio real pertinente, garantizando asimismo su adecuada confección.

g) Modelo Nota rogatoria

A modo ilustrativo (en la página siguiente) se bosquejan los recaudos esenciales que debiera contener la “Nota rogatoria” aplicable a todos los supuestos mencionados, siguiendo lo dispuesto en el texto legal.

IV.- Análisis de los art. 2 y 3 de la DTR 4/24 y los recaudos para su registración. Demasías y excedentes.

a) Demasías fiscales

Importa una “demasía superficial” en los términos del ya mencionado art. 11 del Decreto Ley 9533/80, la cual representa una discrepancia que no supera el cinco por ciento (5%) de la medida superficial del título, cualquiera sea su ubicación (rural o urbana) conforme el inc. 1) de la citada norma.

Es decir que, realizado un plano de mensura que contiene el balance de superficies entre las medidas que surgen del título inscripto y de la superficie poseída, surge una diferencia en más de la superficie poseída, que no supera

(Municipio) La Matanza, ___ de Marzo de 2025.-

Sr. Director

Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires

Dr. Ariel Rondán Piacenti

S/D

Ref.: Expte.-..../2025.-

Tengo el agrado de dirigirme a Ud, en mi carácter de Intendente Municipal del Partido de _____, a efectos de solicitar la inscripción registral del bien/ los bienes inmuebles que a continuación se individualizan, en virtud de lo dispuesto en el Decreto Municipal/Ordenanza Municipal Nro. .../2020 y conforme la D.T.R. 4/24:

Partido: _____ (___)

Inscripción de dominio: Folio/Año o Matrícula.

Designación del inmueble de acuerdo a plano n° ____ que lo origina o título antecedente:

Parcela _____

Nomenclatura catastral:

Medidas, linderos y superficie: _____

Partida inmobiliaria: _____

Titularidad: Municipalidad de _____, con domicilio legal en _____ CUIT.

Acto Administrativo: Número y fecha de la Ordenanza municipal o del Decreto del Poder Ejecutivo referente al acto que se inscribe

Observaciones: Si fuera necesario hacer constar alguna restricción en función del destino del inmueble o un cargo, se debe consignar en la nota rogatoria y deberá necesariamente tener el respaldo documental en el acto administrativo objeto de registración.

Se adjunta la siguiente documentación: plano, ordenanza o decreto, certificado catastral, etc.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente
Firma del Intendente

el 5% de la que se posee de acuerdo a título. Se considera que la misma es una diferencia que puede estar dentro del margen de tolerancia legal y consecuentemente la posesión sobre esta franja de terreno es tan legítima como la que surge del título dominial(7) y por ello se la denomina demasía o también denominada diferencia en más admisible.

En estos casos el art. 2 de la DTR 4/24 determina que "obtendrán publicidad registral a rogación de parte interesada, una vez que se encuentren ubicadas por plano e incorporadas por título al dominio lindero." Es decir 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, la que constará en el balance de superficie del mentado plano. La referida demasía será incorporada al título con la primera constitución, transmisión, declaración, o modificación de derecho real que lle-

gue al Registro en base al mentado plano que determine la demasía y la incorpore al inmueble lindero cuyo titular la está poseyendo.

b) Excedentes fiscales

En este caso la "demasía superficial" importa conforme lo determina el art. 11 inc. 3), una discrepancia en el balance de superficies, entre la existente en el título y la poseída, en un área que supera el cinco por ciento (5%) de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, pero no llega a constituir una unidad de explotación económica independiente. El excedente debe ubicarse donde surja el acrecentamiento, así lo dispone el art. 12 del Decreto Ley 9533/80, mientras que el art. 13 determina el tratamiento a seguir para su transmisión, dependiendo de su ubicación en área urbana y complementarias, o rural. Cuando el excedente esté ubicado en el **área urbana**, será transferido del Municipio en forma directa al propietario lindero interesado

que realizó el plano y a título gratuito, ante el escribano que este proponga, quedando a cargo suyo los gastos y honorarios que demande. 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.”* (art. 13 Decreto Ley 9533/80). Circunstancias que conforme apunta Fernández (2019), no son de calificación registral, por cuanto corresponde al Municipio controlar su cumplimiento previo al otorgamiento de la escritura traslativa**(8)**.

La escritura traslativa a título gratuito, donación, será otorgada por el Intendente Municipal, o por quien éste delegue, ante el requerimiento del interesado, y deberá consignar el escribano en dicho texto el cumplimiento de los recaudos mencionados. Esta inscripción es considerada de carácter originaria en favor del particular lindero, ya que la norma señala que “no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad”. Para efectuar esta escritura el notario interviniente no necesita solicitar certificados de inhibición ni dominio (ya que es una primera inscripción), a excepción que el certificado catastral informe la existencia de inscripciones antecedentes, caso en el cual además de solicitar los certificados no procederá la registración con el carácter de primera inscripción. Cabe agregar como bien lo señala Fernández (2019) este supuesto importa un caso de aneación (lo señala expresamente el art 13 del Decreto Ley 9533/80) debiendo cumplimentar, para la confección del folio real los recaudos pertinentes, aunque no conste tal circunstancia en el plano, y además deberá existir identidad de titulares entre la parcela mensurada y el “excedente”. A lo cual agrega que, en ambos casos (plano anterior o posterior a Abril de 1993) el excedente deberá estar identificado como tal en la planilla B, pero, debemos con-

siderar que aunque surge de un folio complementario B agregado a una matrícula, nunca pertenecerá al titular de la parcela mensurada (al titular de la matrícula), puesto que es un excedente, una demasía que supera en el 5% o más a la superficie del título, y es un inmueble que no tiene inscripción dominial y que pertenece al dominio municipal. Será conveniente, por lo tanto, consignar la transferencia del excedente en esta planilla B., y como debe anejarse, también se deberá asignar la nueva matrícula a la parcela mensurada.

En estos casos, el art. 3 de la DTR 4/24 coincide con lo expresado por el Decreto Ley 9533/80 refiere que los excedentes fiscales “... ubicados en área urbana, obtendrán publicidad registral en oportunidad de rogarse la inscripción de la escritura pública de transmisión de dominio, a título gratuito, por parte de la Municipalidad a favor del titular del inmueble lindero...”

De otra parte, si el excedente se encontrara ubicado en un área rural regirá lo dispuesto en el artículo 25, inciso c) del Decreto Ley 9533/80 que estipula que podrá efectuarse la enajenación en forma directa cuando “...se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero. Cuando fueren varios los propietarios linderos interesados, la venta se realizará mediante licitación privada entre ellos.”

De tal modo en este caso la transmisión se efectuará del municipio pertinente al particular de manera onerosa, ya no gratuita como el excedente en área urbana, encargándose el municipio de asignar dicho valor, a menos que existieren varios propietarios linderos interesados en el excedente, caso en el cual resultará adquirente quién fuere ganador en el marco de una subasta por licitación privada, lo cual haría suponer, como señala Fernández (2019), que cada propietario lindero debería tener su propio plano de mensura con la ubicación del excedente.

El procedimiento deberá realizarse del mismo modo por escritura pública traslativa y llevar adelante su registración cumplimentando los recaudos pertinentes.

Por su parte, el art. 3 de la DTR 4/24 en cuanto a los excedentes ubicados en zona rural señala que “...obtendrán publicidad registral en oportunidad de rogarse la inscripción de la escritura pública de transmisión de dominio a título oneroso, por parte de la Municipalidad a

favor del sujeto titular del inmueble lindero”.

V.- Análisis de los art. 6 a 10 de la DTR 4/24 y los recaudos para su registración. Donaciones y Compraventas del Estado.

a) Donaciones de particulares a favor del Estado en sus diferentes estamentos (art. 6)

Este artículo regula los supuestos en los que particulares deciden transmitir a título de donación un bien inmueble de su propiedad al estado nacional, provincial o municipal.

En este caso se exceptúa la forma solemne absoluta de escritura pública para instrumentar dicha donación, la cual es exigible bajo pena de nulidad en el caso de donación de inmuebles o muebles registrables entre particulares (art. 1552 CCCN), y se aplica lo dispuesto en el art. 1553 CCCN y 39 del Decreto Ley N° 9.533/80, considerando “título suficiente para su registración las actuaciones administrativas de las que surja la oferta de parte del donante y la aceptación del donatario a través de Ley, Decreto del Poder Ejecutivo u Ordenanza municipal.” (art. 6 DTR 4/24)

De tal modo, para su inscripción deberá remitirse al Registro las actuaciones administrativas en las que se llevó adelante la donación, en las cuales deberá constar: a) Nota rogatoria (ver modelo); b) Copias certificadas del Decreto del Poder Ejecutivo o de la Ordenanza municipal que acrediten el perfeccionamiento de la donación, esto es el ofrecimiento por parte del particular donante del inmueble con todos los datos que individualicen el bien y el acto administrativo municipal de aceptación de la donación ; c) Certificado catastral; y d) Comprobante de pago de tasa de registración conforme ley impositiva vigente (ello se encuentra publicitado en la página web del RPBA)

b) Donaciones del Estado Provincial (art. 7)

Cuando las partes intervinientes en el acto jurídico de donación son el Estado provincial bonaerense como sujeto donante y como donatario un Municipio, una Provincia o el Estado Nacional, “*se calificará que la oferta y la aceptación se instrumenten por los actos administrativos pertinentes.*” Es decir que el acto administrativo por el cual se realiza el ofrecimiento en donación será un decreto del poder Ejecutivo provincial, del gobernador, mientras que la aceptación debe instrumentarse, en el caso de ser el donatario un municipio por medio de un decreto u ordenanza municipal, en el caso de ser otra provincia por decreto o Ley provincial,

y en el caso de ser el Estado nacional por ley del Congreso o decreto del presidente.

Si la Provincia como sujeto donante en favor de un Municipio o el Estado Nacional decidiera establecer un cargo en dicha donación “...deberán dejarse constancia en el asiento registral la referencia al artículo 40 del Decreto Ley N° 9.533/80.”

Dicha norma que establece que si la donación de la Provincia es en favor del Estado Nacional “...el Poder Ejecutivo deberá fijar en el decreto respectivo el destino, uso o afectación del bien donado y el término que se establezca para la iniciación de las obras programadas y para su ejecución y habilitación.” Si el cargo no se cumpliera por vencimiento de cualquiera de los términos o en su caso las prórrogas que se hubieren concedido “...la donación quedará sin efecto debiéndose operar la reversión del dominio a la Provincia y sin que el donatario pueda reclamar resarcimiento por las inversiones realizadas.”

Y agrega que “A falta de mención expresa se interpretará que el plazo para el cumplimiento total del cargo que es de cinco (5) años, a cuyo vencimiento y en caso de no haberse realizado las obras se procederá en los términos dispuestos en el párrafo anterior”, es decir revertiendo el dominio a la Provincia por incumplimiento del cargo.

Cabe aclarar que, en estos casos, por más que el incumplimiento del cargo opere de pleno derecho, deberá ser ello rogado al Registro en virtud de lo dispuesto en el art. 6 de la Ley 17.801, dicha circunstancia a fin de que el inmueble vuelva a titularidad de la Provincia por reversión.

Finalmente, el art. 40 del Decreto Ley N° 9.533/80 señala que, si la donación de la Provincia es efectuada en favor de un Municipio, resulta optativo para la Provincia establecer o no un cargo. Y para el caso que fuera establecida con cargo la donación en favor del municipio y éste lo incumpliera, “incumbirá a la Municipalidad donataria la obligación de proceder a la inmediata venta del inmueble en cuestión de acuerdo con las normas aplicables”.

Por último, cabe mencionar que el art. 39 del Decreto Ley N° 9.533/80 es la norma que autoriza a la Provincia a efectuar donaciones de inmuebles de su dominio privado, estableciendo ciertos condicionamientos. En tal sentido, si la donación la efectuara al Estado Nacional debe establecerse un cargo “...referido al fundamento de la petición, y al que en cada caso

la Provincia estime corresponder.” A su vez determina que “No podrán constituirse en donatarias las empresas estatales.” De otra parte, estipula que, si la donación se efectuara a un Municipio, y la misma “...contribuya de manera directa o indirecta al mejor cumplimiento de la competencia que la Constitución, la Ley Orgánica Municipal y leyes complementarias atribuyan a las comunas. Estas donaciones quedarán perfeccionadas por el ofrecimiento expreso del donante y la aceptación por parte de la Municipalidad beneficiaria. Será título suficiente para la inscripción de dominio en el registro de la Propiedad el decreto que otorgue la donación y la Ordenanza de la Municipalidad que la acepte.”

c) Transferencias a los Municipios en el marco de la Ley N° 11.622. (art. 8)

La Ley 11.622 establece un mecanismo por medio del cual, un particular titular de un inmueble que tiene deudas por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales, y por tasas municipales, puede transferirlo de manera gratuita al Municipio (no implica técnicamente una donación aunque se rige por las reglas de la misma por su carácter gratuito), a cambio de la condonación por parte de la Provincia de dichos impuestos y del Municipio de las deudas que pesan sobre el inmueble por tasas municipales.

Esta norma en su art. 1 establece de interés provincial la consolidación del dominio inmobiliario, con fines de solidaridad social, dando el marco y finalidad a dicho mecanismo, reforzando esta premisa en su art. 4 al establecer que los inmuebles que ingresen al patrimonio del municipio por medio del presente plan de consolidación, deberán ser destinados a fines de solidaridad social, que puede ser por ejemplo, la construcción de viviendas a través del Instituto de la Vivienda y cesión de dichas tierras por parte del municipio, entre otras.

Dichas transferencias gratuitas son instrumentadas por escrituras traslativas de dominio otorgadas ante la Escribanía General de Gobierno o a través de Notario de Registro (a través del Convenio con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, previsto en la Ley 10.295 modificada por la Ley 10.771), en forma gratuita y exceptuada del pago de impuesto de sellos.

El procedimiento que debe llevar a cabo el Municipio a tal fin se encuentra reglamentado por el Decreto 4042/96. El mismo establece que

los municipios deberán formar un expediente, en el marco del cual deberán dictar una Ordenanza(9) que disponga la incorporación de un inmueble en los términos del artículo 2 de la Ley 11.622, agregando a dichas actuaciones los informes de dominio(10) actualizados del bien, su nomenclatura catastral, su identificación tributaria municipal y provincial, y el certificado de condonación total de deuda en concepto de tasas retributivas por servicios municipales. Dicho expediente será remitido a la autoridad de aplicación, la Secretaría de Tierras y Urbanismo (hoy Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda), la cual tramitará la pertinente condonación de deudas por impuesto inmobiliario u otros tributos provinciales que graven el inmueble.

Una vez que el Municipio recibe las actuaciones junto con el certificado de condonación de deudas por gravámenes provinciales, gestionará el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, a través de la Escribanía General de Gobierno o Escribano de Registro con competencia en el municipio, como se mencionó arriba, la cual deberá consignar “bajo pena de nulidad” señala expresamente la norma, que el inmueble se integra al dominio privado municipal con destino a fines de solidaridad social y bajo el régimen de la Ley 11.622. Asimismo, el Decreto establece que “El Registro de la Propiedad Inmueble deberá incorporar dicha aclaración en la pertinente anotación dominial”. Consecuentemente dicha referencia en el texto de la escritura es objeto de calificación registral y debe verse reflejada en el asiento de dominio.

En estos casos la registración no la gestionará el Municipio a través de una rogatoria impulsada por ellos, sino que será rogada por vía notarial, Escribanía General de Gobierno o Escribano de Registro, siendo estos los encargados de completar los recaudos para su rogatoria.

d) Transferencias del Estado Nacional en el marco de la Ley N° 24.146 (art 9)

Dicha norma nacional establece el deber del Poder Ejecutivo nacional de transferir a título gratuito a favor de provincias, municipios y comunas, bienes inmuebles innecesarios para el cumplimiento de sus fines, conforme plan que fuera iniciado por la Ley de Emergencia Económica del año 1989 (Ley 23.697 art. 60).

Por su parte el art. 8 de la DTR 4/24 establece que en las transferencias efectuadas por el Poder Ejecutivo Nacional en favor de la Provin-

cia de Buenos Aires o de los Municipios en el marco de la mencionada ley “se dejará constancia en el asiento registral el cargo y las limitaciones establecidas legalmente (arts. 3, 10 y 10 bis, Ley N° 24.146)”.

Ello por cuanto la norma nacional establece ciertas condiciones para las referidas transferencias. Su art. 3 determina que en todos los casos deberán ser transferencias gratuitas “con cargo a ser destinados los inmuebles por sus beneficiarios a programas de rehabilitación y desarrollo urbano, infraestructura de servicios, construcción de viviendas de interés social para familias que las utilicen con carácter de vivienda única y permanente y no posean otros inmuebles, la habilitación de parques o plazas públicas, o de unidades educacionales, culturales, asistenciales o sanitarias, o al desarrollo de actividades deportivas, emprendimientos productivos generados o administrados por comunas, municipios, provincias o la Ciudad de Buenos Aires.” En tal sentido dicho cargo deberá constar en la escritura traslativa y tener su reflejo registral.

Por su parte el art. 10 establece que en la escritura traslativa de dominio de la referida transferencia deberá constar una cláusula que determine “la intransferibilidad del inmueble por parte del beneficiario de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 bis de la presente ley, como así también que el bien no podrá ser gravado con derecho real de hipoteca y/o cedido en usufructo, arrendamiento o comodato, excepto en los casos en que el inmueble sea destinado a la construcción de vivienda de interés social y uso único y permanente”, lo cual deberá ser calificado por el Registro y dejar su correspondiente reflejo en el asiento de dominio. Como así también lo dispuesto en el art. 10 bis que establece en el caso de las transferencias del Estado nacional a las provincias o municipios, la imposibilidad de efectuar cesión alguna sobre dichos inmuebles, cualquiera sea su carácter, por el término de 20 años.

e) Compraventas al Estado Provincial (art. 10).

Por último, el art. 10 de la DTR 4/24 refiere a los supuestos en los cuales el Estado provincial actúa en carácter de vendedor de un inmueble que es parte de su dominio privado. Dicho proceso de venta de inmuebles del patrimonio bonaerense está regulado en los artículos 25 y 27 del Decreto Ley 9.533/80. El primero de ellos establece los supuestos en

los cuales puede procederse a la venta directa (casos en los cuales los adquirentes resultan ser el Estado Nacional, las Provincias o las Municipalidades; instituciones de bien público con personería jurídica; se trate de fracciones fiscales, de cualquier origen, que resulten inadecuadas por sus características para su utilización independiente y solicite la compra un propietario lindero; lo requieran ocupantes que acrediten fehacientemente la erección de mejoras o construcciones permanentes con una antelación de tres (3) años a la fecha de la petición). A excepción de estos supuestos donde la Provincia puede proceder a la venta directa, en los restantes casos deberá llevarse a cabo por el mecanismo de subasta pública, por ejemplo, cuando es adquirido por un particular. Por su parte el art. 26 de dicho cuerpo legal establece las pautas para determinar el precio de venta sea en caso de venta directa o la base en el supuesto de subasta.

Mientras que el art. 27 del Decreto Ley 9.533/80 establece que dichas ventas deberán formalizarse a través de una escritura otorgada ante la Escribanía General de Gobierno, que no será específicamente una escritura que contenga un acto jurídico de compraventa traslativa del dominio del inmueble, ya que el acto jurídico de compraventa se conformó en el marco del expediente, sino que tal escritura importa un acta, una relación de hechos, en la cual se protocolizarán las actuaciones administrativas, referenciando los pasos esenciales que tuvo dicha transferencia, como así también la correcta individualización del bien y sus antecedentes dominiales para determinar correctamente el tracto sucesivo (art. 14 y cc Ley 17.801) la que deberá ser firmada solamente por el adquirente, sólo éste debe comparecer en dicha escritura. Eventualmente podrán intervenir escribanos de Registro y no la Escribanía General de Gobierno, designados por el Municipio o entidades bancarias “...Cuando la ejecución de la venta fuere delegada en las Municipalidades o instituciones bancarias oficiales de acuerdo con lo previsto en el artículo 5°”, o designados por el adquirente particular “...a condición de que se hiciera íntegro pago del precio de compra y el Estado quede exento de todo gasto.”

En estos supuestos de venta por parte de la Provincia, la norma registral, el art. 10 de la DTR 4/24, en lo sustancial determina que el Registro “calificará el ingreso de escritura de protocolización de las actuaciones adminis-

trativas con la sola comparecencia del adquirente, en la cual deberá constar la relación de antecedentes y la determinación del inmueble” Por último, menciona el caso en el cual el bien inmueble vendido por la Provincia “estuviere afectado a algún uso o destino específico”, caso en el cual en el marco de las actuaciones administrativas deberá haberse tramitado previamente su desafectación al tal destino, y así constar expresamente en la escritura de protocolización de las actuaciones administrativas de venta y ser requerido expresamente en el momento de la registración de la transferencia.

VI.- Conclusión

Como cierre del análisis de los artículos mencionados cuadra destacar el detalle con el que se ha regulado la registración, y los recaudos para llevar adelante la misma, en muchos supuestos en los cuales se carecía de pautas al respecto, y en otros se ha dado mayor especificidad en tal regulación. Como así también destacar la importancia que representa la adopción por parte de la norma, del criterio de matriculación de oficio a cargo del Registro de aquellos inmuebles que llegan a inscribirse o regularizar su situación dominial, y se encontraban bajo la técnica del folio personal cronológico o protocolizado, que suelen ser el mayor porcentaje de estos, y ahora el organismo es el encargado de la confección del folio real pertinente, evitando así numerosas devoluciones del título a inscribir.

Posiblemente han quedado fuera de la norma otras situaciones que se les presentan a los municipios o la provincia en la registración de sus bienes, pero resulta imposible abarcar la inmensa casuística que estos deben abordar al momento de regularizar la situación dominial de los inmuebles de su titularidad. No obstante, las pautas aquí dadas pueden ser aplicables por analogía a los casos que, si bien salgan del molde, tengan semejanza con los supuestos regulados.

Finalmente, quisiéramos señalar la trascendencia que deviene para el Estado en su conjunto, que tanto los municipios como la provincia tengan adecuadamente registrados los inmuebles de su titularidad. Ello contribuye en la correcta individualización y determinación de dichos bienes, en primer lugar, para luego poder avanzar en la correcta administración, gestión y protección del patrimonio estatal.

NOTAS

(1) Art. 10 Ley 17.801. - Los inmuebles respecto de los cuales deban inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.

(2) Causa “BUSTAMANTE MOLINA DE PAZ ANCHORENA, Magdalena Julia Carlota y otros c/ PROVINCIA DE BUENOS AIRES s/ Acción de Reivindicación”.-Expte. N° 209.724.-Sent 23/05/2005.Juzgado Civil y Comercial N° 12 del Departamento Judicial de La Plata resolvió desestimar la demanda de reivindicación de los particulares, dado que la posesión que los actores pretenden reivindicar sobre el curso de agua denominado “Laguna Brava” resulta imposible por constituir la misma un bien de dominio público del Estado provincial.

(3) Causa SCBA B. 50.865, “Provincia de Buenos Aires contra Municipalidad de San Fernando. Coadyuvante: Náutica Propeller S.A. Demanda contencioso administrativa” sent 12/3/2004

(4) En la causa “Náutica Propeller” (ver cita 3) el Municipio de San Fernando incorporó a su dominio privado tierras aluvionales bajo el carácter de dominio eminente, y luego le otorgó a la empresa Náutica Propeller SA el uso y la explotación, cuando dicho inmueble por su carácter aluvional pertenecían al dominio público provincial, siendo este el que tiene la potestad para decidir sobre dichas tierras.

(5) Sabene, S. E. (2013) Registro Catastral, 1ra ed., Zavalía, Bs.As., pag. 104

(6) Fernández, M.I. (2019) Demasías, excedentes y sobrantes. Revista Registral. Etapa 4. Número 1.

(7) Sabene, S. E. (2013) Registro Catastral, 1ra ed., Zavalía, Bs.As., pag. 106

(8) Fernandez, M.I. (2019) Demasías, excedentes y sobrantes. Revista Registral.Etapa 4. Número 1.

(9) Modelo de Ordenanza de adhesión a la Ley 11.622. <https://www.egg.gba.gov.ar/pdf/modelosordenanzas/ordenanzadhersionley11622.pdf>.

(10) Si bien el Decreto refiere a certificados que deberán acompañar los municipios, en realidad éstos deberán solicitar informes de dominio del bien en cuestión.