

San Juan, 30 de Mayo de 1993.-

Visto:

la necesidad de establecer procedimientos para dar cumplimiento al Art. 13 de la Ley N° 17801 y Art. 39 de la Ley N° 3802 y

Considerando:

que en esos artículos las leyes han previsto la posibilidad de que el inmueble matriculado e inscripto sufra luego modificaciones consistentes tanto en integraciones (dos inmuebles de un mismo titular) divisiones o anexiones que naturalmente tendrán su incidencia registral.

Que para establecer normas para la aplicación de estas situaciones se debe recurrir al derecho hipotecario español que fué la fuente inspiradora de la Ley 17801, en el cual a la integración se denomina "agrupación de fincas" caracterizada por el jurista ^{español} Roca Castrejo como aquella "operación registral en cuya virtud dos o más fincas son unificadas o reunidas en una sola en el Registro para formar una finca nueva".

Que queda establecido que se entiende por "anexión parcelaria" toda porción de parcela que se agrega a otra lindera, resultando de ésta operación dos nuevos inmuebles, cuyas áreas se modifican, una por reducción y otra por aumento de superficie.

Que las disposiciones que se establezcan están en un todo de acuerdo con las disposiciones de la Dirección de Geodesia y Catastro ya que tanto, la integración, anexión, y subdivisión deberá vincularse los planos correspondientes, con la o las nuevas matrículas (art. 13 Ley 17801).

Que es necesario distinguir las modificaciones que puedan afectar a los inmuebles, pudiendo ofrecer las variedades siguientes: unificaciones, agregaciones o anexiones y divisiones.

Por ello:

La Directora del Registro General Inmobiliario

DISPONE:

Art. 1°: Que los inmuebles que se pretendan anexar o unificar deben ser colindantes entre sí o por lo menos constituir una unidad económica en los términos del art. 2326 y concordantes del Código Civil y que las distintas fincas han de pertenecer a un mismo dueño o varios copropietarios por partes indivisas en cuotas proporcionales. La unificación en cuanto acto de disposición aunque no enajenativo o de gravamen, deberá ser decidido por su dueño o acordarlo los condóminos, siempre en escritura pública (art. 1184 y concordantes del Código Civil).

Art. 2°: De la escritura de anexión, integración, etc. deberá desprenderse la perfecta individualización de las distintas fincas a unificar. Si bien es cierto que en las diferentes si-

tuaciones se da nacimiento a nueva o nuevas matrículas no resulta conveniente perder la vinculación con los planos de mensura confeccionados oportunamente.

Todo ello, para que en la técnica del folio real surga con certeza y ~~seguido~~ ^{seguido} de todo el historial jurídico del inmueble.

Modificaciones esenciales de las fincas: Unificación: se da esta situación cuando se anexa / dos o más inmuebles de un mismo titular, se abrirá un folio consignando su nueva descrip- / ción. Se mensurará la nueva finca.

Anexión o agragación: cuando a un inmueble se le agrega una parte que se segrega de otro u / otros inmuebles, se abrirá folio con la finca absorbente expresando la nueva descripción re- / sultante y la procedencia o antecedente de la porción segregada con las cargas que la afec- / ten siempre que haya conformidad de los acreedores. Igualmente se abrirá folio de la finca / mermada.

Se mensurarán los inmuebles mermados y el inmueble ampliado.

Divisiones: se da esta situación cuando un inmueble inscripto se fraccione para su venta en / lotes. Se mensura el loteo en su conjunto y cada lote en particular. Cabe aplicar la primera / parte del art. 13 de la Ley 17801 "Si un inmueble se dividiera se confeccionarán tantas nue- / vas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración o- / perada.

Art. 3º: Para otorgar escrituras públicas de anexión el escribano autorizante deberá solici- / tar al Registro General Inmobiliario informe del inmueble que poseía y certificado (art. 23 / de la Ley 17801) de la finca que anexará y que adquiere en ese acto. Deberá poseer planos de / ambos inmuebles y el plano ya integrado aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia y / Catastro. En el caso de que el inmueble que ya es titular registral existieran acreedores con / derechos inscriptos deberá dejar constancia en la escritura la conformidad para la modifi- / cación parcelaria para que la anexión sea viable.

Asimismo deberá dejar constancia, de la descripción de la parcela que poseía como también / del acto jurídico por la que obtuvo la titularidad y su antecedente dominial. Posteriormen- / te la descripción del inmueble que adquiere por compra, donación, permuta, etc. y posterior- / mente el inmueble integrado de acuerdo al plano aprobado por la Dirección Provincial de Geo- / desia y Catastro, dejando constancia en el texto de la escritura que se inscriba en el Re- / gistro la anexión o integración convenida.

De todo lo antes expuesto deberá dejar constancia en la rogatoria aclarando en el Rubro "Naturaleza del acto": Compra o Donación, etc. y Anexión.

En los casos de integración parcelaria (dos inmuebles colindantes de un mismo titular) se / consignará en la minuta en el rubro "Naturaleza del acto": Integración parcelaria.

En la rogatoria deben describirse: el inmueble que poseía, el inmueble que se anexa y el / inmueble ^{integrado} ~~anexo~~ (linderos, medidas y superficie s/m y s/t).

Art. 4º: El Registro General Inmobiliario para inscribir en folio real la escritura que deberá ingresar con la rogatoria y los planos correspondientes (art. 38 Ley 3802) procederá de la siguiente forma:

Rubro 1: matrícula registral.

Rubro 2: nomenclaturas catastrales de los inmuebles que se anexen y si tuviese la nueva nomenclatura catastral de los inmuebles ^{ya integrados} dejará constancia de ello.

Rubro 3: ubicación del inmueble: calle y número, entrecalles y cuando es esquina las / calles que la forman el inmueble ya anexado.

Rubro 4: a) Parcela I: descripción del inmueble que poseía

b) Inmueble para anexar a parcela I

c) Descripción del inmueble ya anexado

Rubro 5: Antecedentes de dominios o matrículas (de origen) anexadas.

Rubro 6: a) Designación del o de los titulares de dominio con arreglo a lo dispuesto por el art. 12 de la Ley 17801.

b) Acto por el cual obtuvo la titularidad de la parcela que poseía.

c) Anexión y acto por la que obtiene el inmueble que anexa.

Rubro 7: Hipotecas o medidas cautelares que recaigan en el inmueble que poseía siempre / que surja del texto de la escritura la conformidad de los acreedores. Como asimismo los que tuviere el inmueble que se anexa y que el adquirente toma a su cargo.

Art. 5º: Notas al dominio antecedente que se cancela por anexión y notas al final del /

Rubro 4.-

a) Si los inmuebles que se anexan o se integran en toda su extensión estuviesen inscriptos en el sistema cronológico personal en el Rubro Notas y Cancelaciones se dejará / constancia " cierre o traslado por anexión o integración s/t y s/m con inmueble inscripto al Nº, Fº, Tº y Año o datos de la Matrícula. Inscripto en Folio Real Matr... (que es la resultante)".

En el antecedente dominial de la nueva matrícula: Datos de inscripción y/o matrículas de los inmuebles que se anexan. Si los inmuebles que se anexan estuviesen inscriptos en Folio Real colocar para una mayor visualización en el Rubro 4, "Traslado a Folio Real Matr.." (resultante) por anexión al inmueble lindero Matrícula...

b) Anexión parcelaria, cierre o traslado de la matrícula original por aumento de su área

Rubro 4: Traslado a Folio Real Matr... (resultante) por anexión de parte de inmueble / inscripto (datos) o Folio Real Matr.

Rubro 5: En la matrícula resultante Matr. y/o Inscripción (Fº, Tº, Nº y Año) anexadas.

El inmueble inscripto en el sistema cronológico personal que disminuyó su / área por anexión de parte de su terreno a la parcela lindera abrir nueva matrícula.

En el caso que se detalla precedentemente si está ya en Folio Real dejar constancia en el Rubro 4: "Traslado a Matr... (resultante) por anexión de parte de su terreno a la parcela lindera Matr...

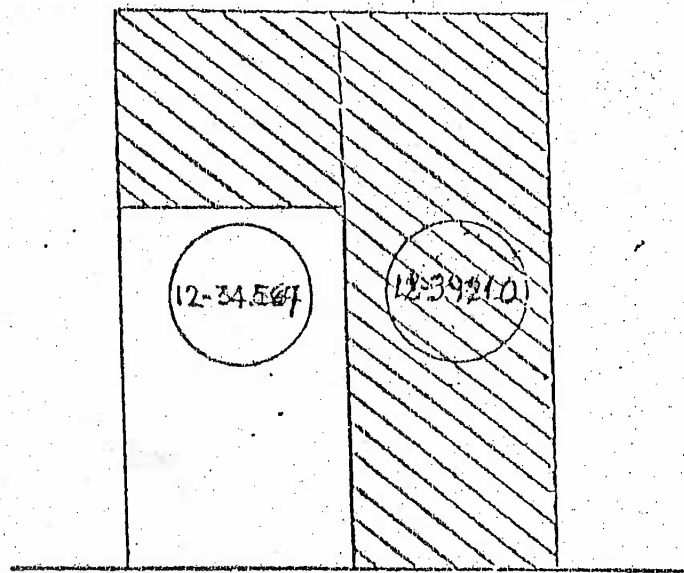
Si estuviese en Folio Real el inmueble que aumentó su área colocar en el Rubro 4 "Traslado a Matr... (resultante) por anexión a su terreno de parte de la parcela lindera Matr. y/o Inscripción.

En este último caso si la parcela que aumenta su área con parte de terreno del inmueble colindante estuviese inscripta en el sistema cronológico personal en Notas y Cancelaciones dejar constancia: Traslado a Matr... (resultante) s/t y s/m por anexión con / / parte de la parcela inscripta (datos) ó Matr...

Art. 6º: Notifíquese al personal del Registro. Elévese para su conocimiento a la Exma. Corte de Justicia. Cumplido. Archívese.-

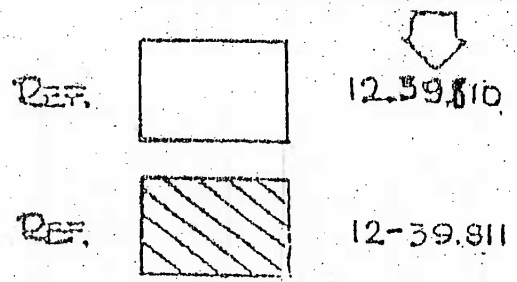
Art. 6.º. Syropose a la presente Disposición fotocopias de sus copias de anexión a parcelas

SUPUESTO DE ANEXION PARCELARIA



MATRICULAS DE ORIGEN
QUE SE CIERRAN

MATRICULAS RESULTANTES

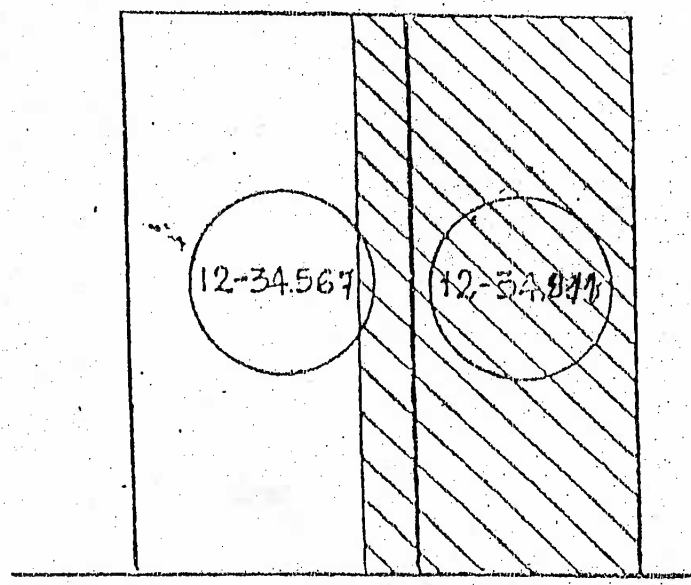


QUE SE ABREM

ANEXION PARCELARIA
CIERRE DE MATRICULA
DE ORIGEN QUE CEDE
TERRENO.-

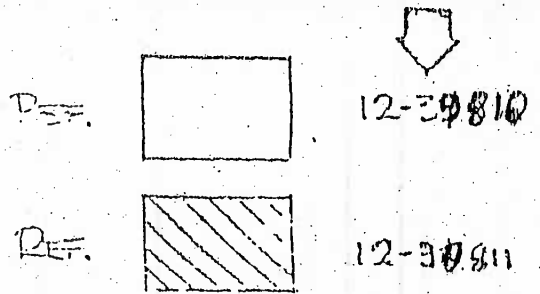
Rubro 4	TRASLADO A MAT. 12-39810 POR ANEXION DE SU TERRENO A LA PARC. LINDERA, MAT. 12- 34567-
------------	---

SUPUESTO DE ANEXION PARCELARIA



MATRICULAS DE ORIGEN
QUE SE CIERRAN.

MATRICULAS RESULTANTES

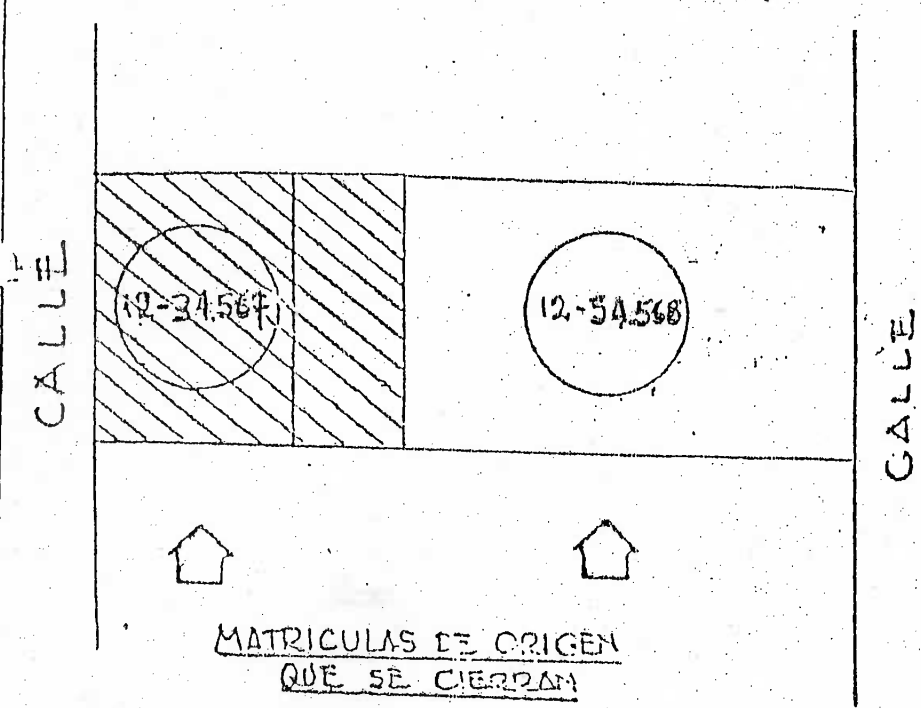


QUE SE ABREAN.



ANEXION PARCELARIA
CIERRE DE MATRICULA
DE ORIGEN QUE AUMENTA
SU AREA

Rubro 4	TRASLADO A MAP. 12-39811 POR ANEXION A SU TERRENO DE PARTE DE LA PARC. LIN- DORA, MAP. 12-34567
------------	---

SUPUESTO DE ANEXION PARCELARIA



MATRICULAS RESULTANTES

- REF.  12-39810
- REF.  12-39811

QUE SE ABREN

ANEXION PARCELARIA, constancia del antecedente dominial en matricula resultante.

Rubro 5	ANTECEDENTE DOMINIAL 5 O MAT. 12-34567 y 12-34568, ANEXADAS
------------	--