



Polígono en posesión. Legislación actual y reflexiones sobre su forma de registración



Imagen: [Goo Gone](#), CC BY-NC-ND 2.0.

Autor: **Giselle Amor Aiello** | ([ver bio](#))

Resumen: Nos encontramos frente al denominado “polígono en posesión” o “excedencia” cuando, del análisis de las medidas, superficies y linderos de un inmueble, conforme surgen de su título antecedente, confrontados con el relevamiento profesional realizado por un agrimensor en base a mediciones fácticas y actuales del referido inmueble, se evidencian diferencias en la superficie real del referido inmueble. Las referidas “excedencias” o “polígonos en posesión” suelen representarse por los agrimensores y ser “ubicados” en una parte del plano de mensura del inmueble relevado; a dicho esquema denominado “polígono en posesión” los profesionales les otorgan sus propias medidas, superficies y linderos. Al describirlo dentro de una parte del plano, es cuando se habla de un “polígono ubicado”. Además, las diferencias de superficie relevadas se transcriben en el denominado “balance de superficies”, que también forma parte integrante del plano de mensura. Estas situaciones fácticas deben tener reflejo registral ante el Registro de la Propiedad Inmueble. El planteo fundamental del trabajo radica en que, con relación a la diferencia delimitada y luego ubicada, no le corresponde derecho real de dominio al propietario de la finca. En tal caso, las referidas diferencias son de dominio público y el trabajo intenta determinar las maneras legales de sanear dichos títulos y adquirir el derecho real de dominio de las “excedencias” advertidas.

Palabras clave: Polígono ubicado, excedencias fiscales, inscripción registral, Ley Nacional de Catastro.

Recibido: 5/10/2017 | Aceptado: 16/10/2017

* Dedicado a Roberto “Tito” de Hoz, un gran maestro, cuyo legado, a diez años de su partida, nos inspira a ser mejores personas, mejores profesionales y, principalmente, a sumar esfuerzos y recursos y trabajar en equipo. Con su carisma, “Tito” supo lograr el trabajo conjunto y aunado de grandes y prestigiosas instituciones, tales como el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Lideró con pasión y gran disposición al trabajo el Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Una persona maravillosa, a quien tuve el honor de conocer y de quien aprendí infinidad de cosas, no solo del ámbito notarial sino de la vida misma. Asimismo, se agradece a las autoridades del Registro de la Propiedad Inmueble y de la Dirección de Catastro Territorial de la Ciudad de Buenos Aires por fomentar la accesibilidad a la información de los profesionales y el mutuo enriquecimiento doctrinario mediante entrevistas que contribuyen a fortalecer los vínculos con el notariado en aras de colaborar con el perfeccionamiento de nuestra labor diaria.

1. Introducción

Este trabajo aborda una pequeña materia del quehacer notarial y apunta a tomar conciencia y procurar aunar esfuerzos desde las distintas áreas profesionales (técnicas y jurídicas) para lograr el perfeccionamiento de títulos que circulan en el mercado inmobiliario. En la práctica diaria es posible que nos encontremos frente a un título antecedente, el cual describe un inmueble mencionando sus medidas, linderos y superficies y además contar con un plano de mensura que, si bien recepta las medidas prefijadas por el título antecedente, releva las medidas y superficies actuales del inmueble, cuya confrontación evidencia una diferencia que suele ser publicitada en el denominado “balance de superficies”. Es aquí cuando nos topamos con una situación fáctica de relevamiento de medidas del inmueble que no concuerda con la delimitación originaria que se detallaba en su título antecedente. A estas diferencias se las denomina “polígonos en posesión” o “excedencias”, dado que, si bien el titular del inmueble estuvo en posesión fáctica de dichas superficies, no posee sobre aquellas derecho real de dominio. Las mismas son de dominio público conforme lo prescripto por la normativa vigente en la materia. La intención del trabajo es individualizar objetivamente los casos planteados, y procurar al saneamiento y adquisición del derecho real sobre dichos “polígonos en posesión” o “excedencias”, conforme los procedimientos legales dispuestos al efecto.

2. Ley Nacional de Catastro Territorial 26209

La Ley [26209](#) es complementaria del Código Civil y Comercial (en adelante, “CCCN”); deroga expresamente las Leyes [20440](#), 21848 y [22287](#), y rige para toda la Nación. Genera el sistema normativo al que deberán ajustarse los diversos catastros territoriales del país, y sus definiciones y preceptos resultan de aplicación en todo el ámbito nacional. En ella se definen varios conceptos generales, algunos de los cuales, serán analizados seguidamente. Cabe destacar que esta ley no deroga la Ley [14159](#), la que se abordará más adelante. La Ley 26209 resulta ser una “ley federal” por excelencia, mediante la cual se ven regulados los aspectos fundamentales a ser considerados por los catastros territoriales de todo el ámbito de nuestro país, permitiendo que sea cada demarcación, la que dicte las reglamentaciones que regirán convenientemente el funcionamiento de los catastros territoriales, contemplando de esta forma la particularidad y situación territorial específica de cada parte del territorio argentino.

3. La necesaria interacción entre el catastro territorial, el registro de la propiedad y la actividad notarial

Congruentemente con lo antedicho, si bien la [ley](#) posee alcance nacional, su artículo 45 deja librada a las legislaturas locales la determinación de los procedimientos necesarios para asegurar la coordinación recíproca de los catastros territoriales y los registros de la propiedad inmueble. El espíritu de la ley pone de resalto la conveniencia de coordinar una labor conjunta y coparticipativa entre los catastros y los registros inmobiliarios de cada demarcación.

Es claro que cada institución persigue objetivos diferentes: Los catastros territoriales realizan, entre otras, una actividad mayormente técnica, de medición y ubicación geográfica de los inmuebles, de

fiscalización del suelo o territorio, gestionando análisis técnicos que son base para desarrollar obras de infraestructura públicas. Sus mediciones definen las políticas tributarias de las diferentes demarcaciones, constituyendo las valuaciones fiscales base de las políticas impositivas. Por su parte, los registros de la propiedad inmueble tienen por objeto una actividad jurídica consistente en dar publicidad a los actos relativos a las situaciones jurídicas con trascendencia real y demás derechos sobre inmuebles, publicitando las titularidades de los inmuebles derivadas de los actos de disposición por voluntad del titular o por sentencia judicial.

La adecuada interrelación y colaboración en el cruce de información entre catastro y registro, conduce a lograr seguridad jurídica con respecto a la determinación del objeto inmobiliario. Resulta una facultad no delegada de las provincias regular los procedimientos relativos al tratamiento de las excedencias, demasías, faltantes o reducciones de superficie que hoy constituyen el objeto de estudio del presente trabajo.

3.1. Determinación del objeto

El notario, en su escritura, debe cumplimentar la correcta determinación del inmueble objeto del acto que realice, contemplando dos circunstancias en particular: 1) las descripciones jurídicas que señale su título antecedente y 2) en caso de existir plano de mensura registrado en el catastro, las medidas, linderos, superficies y demás datos identificatorios que surjan de dicho instrumento, debidamente confeccionado por el profesional idóneo en la materia: el agrimensor matriculado. Dicho accionar obedece al ejercicio de la función notarial de proceder a la correcta delimitación del objeto del acto jurídico a otorgar, cumpliendo con el denominado “principio de especialidad en cuanto al objeto”.

En los casos en análisis, se evidencian diferencias fácticas entre la descripción del objeto conforme surge de constancias del título antecedente con los datos de relevamientos técnicos efectuados actualmente y volcados en el plano respectivo. De manera tal que el denominado “objeto del acto” detenta diferencias de superficies y medidas que atentan con el mentado “principio de especialidad en cuanto al objeto”. Es tarea del notario proceder a transcribir ambas medidas e identificar su causa: jurídica en el primer punto y fáctica en el segundo.

La cuestión no solo radica en su identificación, sino más bien en su calificación, debiendo el notario indicar en su escritura que solo procederá la transferencia, generación, extinción y/o modificación del derecho real de dominio sobre aquellas superficies identificadas en el primer punto, al mismo tiempo que también debe señalar que no se puede transmitir derecho real alguno sobre las descriptas en segundo instancia.

4. Parcela. Definición, alcances y naturaleza jurídica

La [Ley de Catastro](#) define en su artículo 4 la parcela como:

... la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Excede el objeto del presente trabajo abarcar el concepto pormenorizado del citado vocablo; sin

embargo, cabe resaltar que existe una diferencia conceptual entre “parcela” y “objetos territoriales”. En doctrina, se comenta que existe una “diferencia de género a especie”, esto es que, mientras que los objetos territoriales son todos los inmuebles en general, la parcela exige, en cambio, la existencia de todos los elementos constitutivos esenciales y determinantes establecidos en el artículo 5 de la Ley Nacional de Catastro.

A los fines registrales que le competen a las entidades catastrales, la parcela es la unidad esencial que será objeto de la representación cartográfica.

- Elementos que debe contener el folio catastral: ubicación, linderos y medidas, datos de inscripción registral, identidad y domicilio de su titular o las del poseedor, afectaciones, expropiaciones, mejoras existentes en la parcela, valuaciones administrativas, etc.

- Los elementos de la parcela que constituyen el estado parcelario del inmueble se pueden dividir en dos:

- 1) Esenciales: a) ubicación georreferenciada del inmueble; b) límites del inmueble en relación con las causas jurídicas que les dan origen; c) medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble; d) restricciones y afectaciones; e) la valuación fiscal incluidas las mejoras y demás accesiones objeto de tributación.

- 2) Complementarios: a) las notas de referencia recíprocas con otras parcelas registradas; b) sus linderos; c) datos censales de población; d) datos ambientales: infraestructura de servicios, especies arbóreas; e) distritos de zonificación; f) los permisos o concesiones administrativas.

Dichos elementos constituyen el denominado estado parcelario.

5. Inscripción ante los registros de la propiedad inmueble

El plano de mensura determina la realidad física del inmueble objeto del acto jurídico a registrar, pero no agrega ni quita superficie al derecho real de dominio que surge del título antecedente. Es aquí donde cabe retomar la trascendencia de la correcta identificación de las denominadas “excedencias”, dado que por más que las identifiquemos de conformidad con las constancias que surgen del plano de mensura, dicha circunstancia no otorga titularidad dominial respecto de la excedencia o demasía delimitada en la escritura. Es menester cumplimentar los requisitos procedimentales que cada demarcación debe reglamentar (se sintetizarán más adelante solo los de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires).

Calificación registral

La registración del estado parcelario no subsana ni convalida los defectos de los documentos, según lo señala el artículo 7 de la Ley de Catastro. Este criterio es concordante con el precepto enunciado en el artículo 4 de la Ley [17801](#) con respecto a las inscripciones en los registros de la propiedad (dicho concepto queda claramente expresado en la Disposición Técnico Registral [1/1981](#) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal que más adelante será citada).

La facultad calificadora del catastro se limita a controlar el cumplimiento de las formas extrínsecas de la documentación registrable, ya que estaría fuera de sus atribuciones el relevamiento territorial propiamente dicho. La tarea mencionada se reserva a los agrimensores, profesionales idóneos en la materia, quienes resultarán responsables de los documentos por ellos confeccionados.

6. Concepto de excedente

Se denomina “excedencia” cuando el título describe una medida mayor o menor de la real ocupada o de la indicada en el plano de mensura a registrar. Con respecto a esa superficie en demasía descrita en el plano de mensura, el titular u ocupante detenta la posesión pero no posee un derecho real de dominio con relación a la mencionada medida. Las excedencias resultantes de diferencias entre los títulos de propiedad antecedentes y los planos de mensura son de propiedad fiscal nacional o municipal. Se denomina excedencia a las superficies que sobrepasen las tolerancias admitidas por las reglamentaciones vigentes: del 5 % para inmuebles urbanos y del 1 % en aquellos predios que no tengan sus deslindes materializados (art. 16 Ley [14159](#)). La situación planteada puede dar lugar a la acción de deslinde, prevista en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (arts. 673 y ss.). Esto implica que si las excedencias sobrepasan las denominadas “tolerancias admitidas del 5 % y 1 %”, no son objetos pasibles de inscripción registral por medio de un documento notarial, sino que se debe contar con la previa actuación judicial que asigne el derecho de propiedad sobre las mismas. Solo aquellos casos en que las diferencias de superficie se encuentren dentro de las denominadas “tolerancias admitidas”, estas podrán ser objeto de inscripción registral por vía notarial, lo cual no implica la adquisición del derecho real de dominio sobre ellas, sino más bien la “publicidad frente a terceros” de la situación fáctica de la parcela.

7. Sistemas de normalización jurídica de los polígonos en posesión

Partiendo de la base de que dichos polígonos deben ser sometidos a normalización jurídica de carácter administrativo, para lograr la adquisición por parte del interesado que ejerce su posesión y obtener así el derecho real de propiedad sobre la excedencia identificada estudiaremos los sistemas de normalización que las demarcaciones de Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dictaron al efecto.

Cabe señalar que la Ley 26209 no derogó la Ley 14159, que en su artículo 15 menciona la procedencia de las excedencias, y su artículo 16 declara a las excedencias resultantes del cotejo de títulos antecedentes con la registración de los catastros físicos, asignándoles el carácter de propiedad fiscal, nacional o provincial, siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente admitidas en la materia.

Se transcriben y analizan a continuación los artículos pertinentes de las legislaciones de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

7.1. Normativa vigente en la provincia de Buenos Aires

El Decreto Ley [9533/1980](#) establece definiciones y procedimientos administrativos para adquirir la titularidad dominial de las excedencias dentro del ámbito de regulación de los inmuebles del dominio municipal y provincial.

En el artículo 11 del capítulo II, surge la definición de excedentes para la demarcación en estudio, siendo el inciso primero el que define a las “excedencias admisibles” y su forma de registración en el plano de mensura.

Asimismo, el inciso segundo del artículo en cuestión considera y define los denominados “excedentes fiscales” señalando que: “Cuando la discrepancia del área supere el cinco (5) por ciento de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, dicha demasía será considerada como excedente fiscal, siempre que sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la Ley 8912 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según corresponda a su ubicación en área urbana y complementarias, o rural”.

Por último, en su inciso tercero, establece la diferencia entre los denominados “excedentes fiscales” y las excedencias que, por sus grandes medidas, logran configurar una unidad económica por sí mismas. Es el artículo 12 el que se encarga de determinar la obligación de registración de las excedentes del inciso 3) del artículo 11.

Con relación a los excedentes fiscales descriptos en el inciso 2) del artículo 11, el Decreto Ley 9533/1980 propone la posibilidad de que el dominio sea “transferido a los propietarios linderos y a título gratuito” estableciendo los requisitos y el procedimiento a cumplimentar para la normalización de dichos excedentes.

La “gratuidad de la adquisición por normalización de dichas excedencias” es una gran diferencia con la normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que establece todo un procedimiento de tasación y pago de los excedentes fiscales.

Los requisitos impuestos para la normalización dominial son los siguientes:

- 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.

En cuanto a la forma, la ley estableció lo siguiente:

Bastará para el otorgamiento de la respectiva escritura por el intendente municipal, o por quien este delegue, con la solicitud del interesado y manifestación del escribano designado donde consigne el cumplimiento de los recaudos establecidos en el párrafo precedente.

A los efectos de la transmisión aludida no será necesaria la previa inscripción del dominio a nombre de la respectiva municipalidad ni el requerimiento de certificados de dominio e inhibiciones. El Registro de la Propiedad efectuará la registración de la adquisición del excedente con el carácter de primera inscripción, mencionando que se efectúa conforme al régimen de la presente ley. Será, sin embargo, exigible el certificado dominial previo y no procederá la registración con el carácter indicado cuando el certificado catastral informe la existencia de inscripciones antecedentes.

Por último, el artículo 14 deja habilitada la vía judicial como única forma viable de adquisición del

dominio para los casos en que existan controversias y/o intereses contrapuestos.

Se recomienda al lector la excelente presentación de técnicas de redacción y el modelo de escritura de transferencia de excedente publicados por Causse en 2013. [1](#)

7.2. Normativa vigente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el ámbito de nuestra Ciudad, procede estar a lo normado por la Ley [14159](#), que mantiene su vigencia, y que en su título IV trata el catastro jurídico y determina el procedimiento con respecto a las excedencias.

Es en su artículo 15 donde encontraremos la definición de excedencias y en el artículo 16 donde se declara de propiedad fiscal a las mismas.

Título IV

El catastro jurídico

Artículo 15: El cotejo entre las situaciones de hecho surgidas como resultado de la ejecución del catastro físico y las de derecho originadas en las constancias del catastro jurídico, servirán para establecer las diferencias existentes, tanto en la correcta localización de los inmuebles, como en las medidas lineales y de superficie correspondientes y para obtener con ello el paulatino saneamiento de los títulos de propiedad.

Artículo 16: Declárase de propiedad fiscal, nacional o municipal, a todos los excedentes que resulten dentro de las superficies de los terrenos particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente admitidas en la materia.

En su artículo 17, la ley otorga derecho al propietario de ubicar las excedencias en el plano conforme mejor le resulte, caso contrario, lo hará de oficio la Dirección Nacional de Catastro. Cabe señalar que la mención de “propietario” corresponde, a mi humilde entender, al titular del derecho real de la finca que posee las diferencias a normalizar, dado que sería inapropiado denominar “propietario” a quien se encuentra en posesión de dichas excedencias.

Artículo 17: Se reconoce a favor del propietario el derecho de ubicar el excedente, siempre que sea sobre un costado del terreno y en superficie continua.

En caso que el propietario no ejerciere su derecho, la ubicación del excedente se efectuará por la Dirección Nacional del Catastro.

A diferencia de lo normado en la Provincia de Buenos Aires, el artículo 18 de la Ley en análisis otorga al denominado “propietario” un derecho preferencial a “comprar” la excedencia. Asimismo asigna, para el caso de inacción del titular de dominio de la parcela en cuestión, igual derecho al “lindero de mayor superficie”. Culmina dicho artículo con la prescripción del procedimiento de tasación del polígono en posesión.

Artículo 18: El propietario tendrá a su favor el derecho de preferencia en la compra del

excedente y en caso de no hacerlo, igual derecho se reconoce al lindero de mayor extensión lineal.

En ambos casos el precio de venta será determinado por el Tribunal de Tasaciones que crea el artículo 74 del decreto del Poder Ejecutivo 33405/44, ratificado por la Ley 12922, integrado a este solo efecto por un representante del Ministerio de Obras Públicas.

Además, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dictó la Ley [39992](#), que sigue los lineamientos de la Ley 26209. Cabe asimismo destacar que la Ley 14159 fue reglamentada por el Decreto [17389/1953](#), que regula los procedimientos administrativos y judiciales a seguir para sanear las excedencias. El mencionado Decreto, en sus artículos 71 y 72, reglamenta la regularización dominial de los denominados “polígonos en posesión” o “excedencias”.

XII - De los excedentes

Artículo 71: Se considerará excedente la diferencia en más que resulte entre la superficie que arroje la mensura y la indicada en los títulos de propiedad del terreno y siempre que sea superior a las tolerancias superficiales que fije la Reglamentación Nacional de Mensuras.

Artículo 72: Cuando se trate de excedentes que resulten del levantamiento parcelario, el procedimiento a seguir para el cumplimiento de lo expuesto en los artículos 16 a 19 de la Ley N° 14159 será el que prescriba la legislación vigente al ejecutarse aquel.

Luego, el artículo 75 del decreto reglamenta el procedimiento prescripto por el artículo 18 de la ley 14159 ya analizado.

Artículo 75: El propietario del terreno donde se halle el excedente podrá ejercer su preferente derecho de adquirirlo dentro del plazo de veinte (20) días, contados desde la fecha en que se le notifique el precio fijado por el Tribunal de Tasaciones.

Vencido dicho plazo sin que haya ejercido su derecho, se notificará al lindero para que dentro del plazo de veinte (20) días ejerza a su vez el que le acuerda la Ley 14159.

Por último, los artículos 76 a 78 reglamentan el procedimiento a cumplimentar para lograr la adquisición dominial de las excedencias.

Artículo 76: Con la aceptación del precio fijado por el Tribunal de Tasaciones, el propietario o el lindero en su caso, acompañará la boleta del Banco de la Nación Argentina que acredite el depósito del precio en la cuenta que oportunamente determine el P. E. y manifestará al propio tiempo expresa aceptación de las condiciones fijadas en el artículo 19 de la Ley N° 14159 y 79 de la presente reglamentación.

Artículo 77: Cumplidos dichos requisitos, el P. E., previa declaración formal que incorpore el excedente al patrimonio del Estado, aprobará la operación y el precio depositado ingresará en la cuenta a que se refiere el artículo anterior, debiendo remitirse los antecedentes a la Escribanía General del Gobierno para la escrituración del excedente a favor del comprador.

Artículo 78: Vencidos los plazos establecidos sin que se hubiera presentado propuesta de compra del excedente, el P. E., previa declaración formal que incorpore el excedente al patrimonio del Estado, o la municipalidad en su caso, podrá disponer su enajenación en remate público, conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley N° 14159.

Cabe destacar, finalmente, lo establecido por la Disposición Técnico Registral [1/1981](#) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, titulada “Planos de mensura con demasías o excesos” [3](#), que a continuación se transcribe (con el resaltado en negritas propio de quien suscribe el trabajo, a los efectos de enfatizar la coincidencia de lo allí normado con el objeto del estudio aquí abordado).

Vistas:

Las situaciones registrales originadas con motivo de la presentación de planos de mensura que contienen demasías o excesos, y

Considerando:

Que tales situaciones se vinculan con las **diferencias comprobadas en los hechos, entre el título invocado por el dueño del inmueble y la superficie física que el mismo ocupa.**

Que ellas tienen su solución y regulación por el derecho de fondo, sin perjuicio de lo cual existe también un marco mínimo de tolerancias fijadas y adoptadas desde tiempo atrás por normas vinculadas al quehacer de la Agrimensura (Dec. 10028/57), **las que si bien no modifican el derecho de fondo, sientan en su ámbito principios que luego son reflejados en los planos que se presentan ante el Registro de la Propiedad**, una vez aprobados por los organismos competentes que tienen intervención previa.

Que, por tales causas, resulta, **a los fines de la matriculación de inmuebles prevista en los artículos 10 a 13 de la Ley 17801, de sumo interés fijar la forma en que se han de reflejar tales situaciones para debido conocimiento de los terceros**, tal como es el cometido de la función registral, de modo que sean ellos quienes conforme al derecho de fondo ya enunciado, adopten las medidas que consideren conveniente a sus derechos, **ya que no corresponde a este organismo modificar los derechos inscriptos ni su extensión.**

Que para ello se ha de observar el siguiente proceder registral para esas hipótesis: 1) en todo caso **se ha de reflejar en el rubro 4 de los folios reales, la existencia de demasías según resulte de la mensura traída, con respecto a la superficie consignada en el asiento antecedente;** 2) **en los casos en que esa demasía no exceda el 5” de la superficie total, para lo urbano y el 1” para lo rural y subrural** (Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur), **se ha de “absorber” dentro de la superficie, sin perjuicio de lo indicado en el punto anterior;** 3) **en los casos en que la demasía exceda el 5” de la superficie total para lo urbano y el 1” para lo rural y subrural, el plano deberá “ubicar” la superficie excedente, la que no será motivo de inscripción hasta tanto se obtenga el título jurídico pertinente tal como impone el artículo 3 de la Ley 17801 y concordantes del Código Civil, sin perjuicio de lo indicado en el punto 1) en cuanto al aviso a terceros, de la existencia del excedente.**

Que el análisis de los casos enunciados hace aconsejable, además, distinguir estas hipótesis de aquellas que consisten en “variantes” emergentes del plano de mensura, con relación al título inscripto al que se refieren, pero que no son variantes en el rubro superficie, sino en cuanto a los linderos, rumbos, medidas lineales, angulares o algún otro aspecto vinculado con la determinación de la cosa, puestos que en estos casos corresponde la toma de razón de tales variantes señalando únicamente la fuente documental de la que resultan para debido conocimiento de los terceros.

Que procede, en consecuencia, el dictado de la medida pertinente para lo cual se cuenta con la opinión favorable del Colegio de Escribanos de esta Capital, de acuerdo con lo establecido por el artículo 6º, inciso a), del convenio vigente para la aplicación de la Ley 17050.

Por ello, el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble dispone:

Artículo 1: En los casos de matriculación previstos en los artículos 10 a 14 de la Ley 17801, **cuando los planos de mensura pertinentes señalan la existencia de “excedentes” o “demasías”, entre la superficie total del título a que se refieren y la situación de hecho verificada, el asiento registral prevendrá sobre tal situación consignando ambas para debido conocimiento.**

Artículo 2: **Cuando el exceso o demasía consignada, no exceda el 5” de la superficie total, para lo urbano, y el 1” para lo subrural o rural, se ha de proceder a la matriculación o inscripción sin otro recaudo que el señalado en el artículo anterior.**

Artículo 3: **Cuando el exceso o demasía exceda los límites porcentuales fijados en el artículo anterior, dicha superficie excedente deberá ser “ubicada” dentro del plano respectivo y no siendo ella materia de inscripción, sin perjuicio del cumplimiento del recaudo previsto en el artículo 1º de la presente.**

Artículo 4: En los casos en que los planos de mensura consignen variantes en la descripción del bien, con respecto al asiento antecedente, sea en los linderos, rumbos, medidas lineales, angulares o algún otro aspecto vinculado con la determinación del inmueble, se procederá a la toma de razón señalando en qué consisten y de qué documentación proviene la diferencia (ej. según plano).

8. Conclusión y reflexiones finales

La intención primigenia del trabajo realizado es dar una correcta solución a la identificación y posterior registración de los denominados “polígonos en posesión” y/o “excedencias”, que han llegado a nuestras notarías como parte integrante de los antecedentes dominiales de la escritura a otorgar.

A lo largo de este ensayo, se ha intentado resaltar la situación fáctica de que, por más que como notarios cumplamos con nuestro deber de inscribir los denominados “polígonos ubicados” o “excedencias conformadas dentro de las tolerancias legales permitidas” ya analizadas en el presente trabajo, dicha registración no implica la transmisión del derecho real de dominio sobre las mismas; se deben llevar a cabo los correspondientes procedimientos administrativos mediante los cuales se

podrá adquirir el dominio de dichas parcelas o polígonos ubicados (en el presente ensayo solo se analizaron las reglamentaciones de Provincia de Buenos Aires y Capital Federal a tal efecto).

La posesión sobre los polígonos no otorgará título por prescripción adquisitiva directa si no se promueve el correspondiente expediente judicial/administrativo.

Recordemos que, por más que se trate de la inscripción de “excedencias dentro de las tolerancias legales permitidas del 5 % para inmuebles urbanos y del 1 % para rurales, dicha registración no implica la adquisición del derecho real de dominio sobre las mencionadas excedencias y entiendo que es nuestro deber informar con claridad a nuestros clientes tal “particularidad” en sus títulos. Asimismo, sugiero que les procuremos la correspondiente información legal para incentivarlos a generar la correspondiente normalización de sus títulos y saneamiento conforme a derecho.

Espero que este humilde trabajo, que intentó resumir la normativa aplicable a los casos donde se evidencian excedencias, haya podido otorgar una mirada práctico-registral de los casos analizados y resulte de utilidad para la labor diaria del notariado en general.

9. Bibliografía

Abella, Adriana N. (dir.), *Propiedades especiales en el Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, Zavalía, 2015.

Abella, Adriana N. y Mariani de Vidal, Marina, *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*, Buenos Aires, Zavalía, 2016.

Causse, Jorge R., “Utilización de planimetrías en la actividad notarial. Mensuras, subdivisiones, anexiones, afectaciones de inmuebles a distintas normativas que requieren previamente el cumplimiento obligatorio de relevamientos”, en Herrera, María M. L. (coord.), *Propiedad horizontal*, Buenos Aires, Di Lalla, 2013 (colección “De estudio” [dir: Academia Nacional del Notariado], v. 1).

Causse, Jorge R. y otros, *Derecho civil. Derechos reales*, Buenos Aires, Astrea, 2012.

Martínez Barón, Sebastián A., “Ley 26209. Su repercusión en la transmisión, modificación y constitución de derechos reales”, Córdoba, [s. e.], 2011 [ponencia presentada en la XVI Jornada Notarial Cordobesa].

Notas

[1.](#) Causse, Jorge R., “Utilización de planimetrías en la actividad notarial. Mensuras, subdivisiones, anexiones, afectaciones de inmuebles a distintas normativas que requieren previamente el cumplimiento obligatorio de relevamientos”, en Herrera, María Marta L. (coord.), *Propiedad horizontal*, Buenos Aires, Di Lalla, 2013, pp. 187 y ss. (colección “De estudio” [dir: Academia Nacional del Notariado], v. 1).

[2.](#) Sancionada el 10/11/2011 y promulgada el 7/12/2011.

[3.](#) Gracias a la intervención del colega Carlos E. Arroyo, pudimos mantener una entrevista con el subgerente operativo de Catastro de la Subsecretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Carlos Alberto Lucci, quien fue consultado sobre las características de la registración de las excedencias en la práctica diaria y la interrelación existente entre la Dirección de Catastro Territorial de la Ciudad y el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal. Lucci tuvo la amabilidad de explicar cómo se plasma en planos lo prescripto en el artículo 17 de la Ley [14159](#), y mencionó la posibilidad de que el agrimensor, al momento de advertir la excedencia, opte por identificar en el plano el lugar de su ubicación. De esta manera, se denomina a esa excedencia “polígono ubicado” (p. ej., planos donde se ubican las excedencias identificando así dicho polígono). Asimismo, hizo énfasis en que también surgen las excedencias de la lectura de los balances de superficie de dichos planos. Esta situación facilita enormemente la labor notarial a la hora de cumplimentar la determinación del inmueble e identificar no solo la parcela según título y según plano de mensura sino también todas las medidas, ángulos, linderos y superficies del polígono ubicado que surge del plano, con el objeto de individualizar su registración. En la escritura deberá señalarse que con relación al polígono ubicado no se reconoce título y dejar bien delimitada la parcela por la cual se transmite, modifica, extingue el derecho real que sea objeto del acto escriturario. Lo antes mencionado está debidamente reglamentado por la [Disposición Técnico Registral 1/1981](#) del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal.

* Dedicado a Roberto “Tito” de Hoz, un gran maestro, cuyo legado, a diez años de su partida, nos inspira a ser mejores personas, mejores profesionales y, principalmente, a sumar esfuerzos y recursos y trabajar en equipo. Con su carisma, “Tito” supo lograr el trabajo conjunto y aunado de grandes y prestigiosas instituciones, tales como el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires y el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal. Lideró con pasión y gran disposición al trabajo el Instituto de Derecho Registral del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires. Una persona maravillosa, a quien tuve el honor de conocer y de quien aprendí infinidad de cosas, no solo del ámbito notarial sino de la vida misma. Asimismo, se agradece a las autoridades del Registro de la Propiedad Inmueble y de la Dirección de Catastro Territorial de la Ciudad de Buenos Aires por fomentar la accesibilidad a la información de los profesionales y el mutuo enriquecimiento doctrinario mediante entrevistas que contribuyen a fortalecer los vínculos con el notariado en aras de colaborar con el perfeccionamiento de nuestra labor diaria.