35 JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

TEMA 4

EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO Y LAS UNIONES CONVIVENCIALES.

Coordinadores:
Martín Leandro Russo
Mario Leonardo Correa

Subcoordinador:
Arnaldo Adrián Dárdano

Clasificación de los bienes en relación a la unión o anexión de inmuebles

Autora: Esc. Lidia D. LASAGNA
Dirección de Email: lidialasagna@hotmail.com

PONENCIA

1. La doctrina ha coincidido en que la unión o anexión de inmuebles exige acudir a principios generales del derecho para suplir los vacíos normativos. La subrogación real y la accesoriedad ofrecen una vía interpretativa razonable: el bien resultante debe asumir el carácter patrimonial de la masa que aportó el mayor valor económico, reputándose accesorio el inmueble de menor entidad. No obstante, frente a aportes equivalentes, debe prevalecer la presunción de ganancialidad, garantizando así la protección del tráfico jurídico y la tutela de los acreedores, sin perjuicio del derecho de recompensa en favor del cónyuge que invirtió fondos propios.

2. En los supuestos de unión o anexión de inmuebles no resulta aplicable la solución basada en la “primera adquisición” como criterio para determinar el carácter propio o ganancial, dado que el acto es coetáneo: ambos inmuebles concurren simultáneamente a la conformación de una nueva unidad jurídica y catastral. No existe, por tanto, una adquisición anterior y otra posterior que permita trasladar el carácter patrimonial de una sobre el otro. Este criterio de prioridad solo puede operar respecto de la adquisición sucesiva de partes indivisas de un mismo inmueble, donde sí se configura un orden temporal claro.

3. La calificación de la unión y anexión de inmuebles como meras operaciones técnico-catastrales resulta insuficiente. Se trata de actos con trascendencia patrimonial sustantiva, capaces de alterar la composición y el carácter de los bienes de la comunidad. Por ello, deben ser concebidos como verdaderos actos dispositivos sometidos al régimen de protección art. 470 CCCN. El asentimiento del cónyuge no titular se erige en un requisito esencial de validez: su omisión no solo afecta el interés patrimonial del otro cónyuge, sino que también vulnera el orden público matrimonial, que impone la inmutabilidad de las masas patrimoniales y la necesaria transparencia frente a terceros. En definitiva, la exigencia del asentimiento opera como garantía para evitar alteraciones unilaterales en la naturaleza jurídica del patrimonio conyugal.

I. Introducción

La determinación del carácter propio o ganancial de los bienes constituye uno de los puntos más problemáticos del régimen patrimonial del matrimonio. Si bien el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) brinda pautas generales para su clasificación, la dinámica de los patrimonios y la diversidad de situaciones prácticas dificultan su aplicación directa. Entre esas situaciones, la unión y anexión de inmuebles de distinto carácter —ya sean propios y gananciales o incluso de titularidad diferenciada entre los cónyuges— plantea un desafío particular.

En efecto, la fusión de bienes que, antes de la unión, poseían un estatuto jurídico claramente definido genera interrogantes respecto de la naturaleza del inmueble resultante. La doctrina y la jurisprudencia han ensayado distintas soluciones: desde sostener la conservación proporcional del carácter originario de cada bien hasta entender que la unión determina una mutación del carácter patrimonial, con el consecuente juego del sistema de recompensas.

El tema reviste trascendencia práctica, no solo en el marco de la vida matrimonial y su disolución, sino también frente a los herederos y terceros interesados. La definición del carácter del bien incide directamente en la composición de las masas patrimoniales, en la liquidación de la comunidad de gananciales y en la proyección de derechos sucesorios. De allí que la cuestión de la unión y anexión de inmuebles propios y gananciales se ubique en el núcleo de la tensión entre la seguridad jurídica, la equidad patrimonial y la finalidad protectoria del régimen de comunidad.

II. La distinción entre unión y anexión de inmuebles: tratamiento normativo y doctrinario.

A fin de abordar con rigor el tema que nos ocupa, resulta indispensable precisar los conceptos de unión y anexión de inmuebles. Para ello corresponde examinar tanto las disposiciones contenidas en el CCCN como su correlato en la legislación registral y catastral, atendiendo a la disparidad de enfoques que se advierte en las fuentes.

La Ley Nacional 20.440 de Catastro Territorial —sancionada en 1973 y posteriormente modificada— alude a la unificación y anexión de parcelas, pero no define con precisión en qué casos se configura una u otra figura, si bien es posible advertir matices diferenciadores. En su concepción, la anexión aparece vinculada al reflejo de una unidad económica.

En el ámbito registral, el artículo 13 de la Ley 17.801 se refiere expresamente a “anexión y unión” al señalar: “Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren…”. No obstante, una delimitación conceptual más acabada debe buscarse en la doctrina y en las normativas provinciales, donde se advierte cierta dispersión terminológica y ausencia de uniformidad.

En este sentido, la Resolución Normativa 1/2015 de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba —en línea con la Resolución Normativa 27/84— define a la unión como “la modificación del estado parcelario que importe la creación de una nueva parcela por integración de otras colindantes del mismo titular”. Se advierte aquí un requisito relevante: la titularidad común de las parcelas a unir, exigencia que responde a la finalidad de preservar la unidad del derecho real que recae sobre ellas (dominio o condominio).

Ahora bien, entendemos que esta exigencia admite una interpretación más flexible. Es perfectamente posible que dos titulares distintos —sean propietarios exclusivos o condóminos de cada parcela— procedan, mediante un plano de mensura y unión, a conformar una única parcela, lo que daría origen a un derecho real de condominio sobre el inmueble resultante. En tal hipótesis, no se requiere un acto jurídico previo de transmisión recíproca de partes indivisas para luego unificar, sino que la unión en sí misma opera como acto constitutivo de la nueva relación jurídica[1].

La cuestión presenta aristas relevantes cuando se examina la situación de los cónyuges bajo régimen de comunidad. Al respecto, Bono[2] advierte que “los cónyuges no podrían unir inmuebles que les perteneciesen a cada uno, pues la necesidad de transmitir previamente porciones que los hicieran cotitulares previos tropezaría con la prohibición de contratar que campea el régimen de comunidad de ganancias (art. 1002, inc. d, CCyC)”. Este ejemplo evidencia cómo la delimitación en materia de unión no puede resolverse solo en el plano técnico-catastral, sino que requiere armonizarse con las restricciones propias del régimen patrimonial del matrimonio y con las disposiciones generales en materia de contratación.

En cuanto a la anexión de inmuebles la misma Resolución Normativa 1/2015 dispone que: se encuentran comprendidos en la figura de anexión “los trabajos de agrimensura de inmuebles rurales de un mismo titular o varios en condominio, de los que resulten fracciones cuya transferencia se encuentra condicionada a la anexión a

[1] BONO, Gustavo A. *Los cónyuges frente al condominio y la unión, anexión o subdivisión de inmueble.* Revista Notarial Año 2016/01, Nº 93. Pág. 345.
[2] BONO, Gustavo A. Op. cit. Pág. 345.

otras parcelas en virtud de lo establecido por la Ley N.º 5485[3]". Esta última norma establece la imposibilidad de subdividir inmuebles rurales dentro del ámbito provincial cuando, como consecuencia de tal división, se generen parcelas o remanentes cuyas superficies no configuren unidades económicas autónomas.

A su vez, la resolución precisa los requisitos para la confección de un plano de anexión[4]: a) Ubicación: ambas parcelas deben encontrarse en la provincia de Córdoba y estar separadas entre sí por dominio público o privado de terceros, siendo la distancia autorizada por el Ministerio de Agricultura; b) Expreso condicionamiento: el plano debe consignar el carácter condicionado de la anexión, con los datos de titularidad e inscripción registral; c) Croquis: se requiere un croquis a escala adecuada que permita establecer la ubicación relativa de ambos predios; d) Mensura: la parcela a anexar debe contar con plano de mensura que satisfaga los requisitos del punto 7.2 de la misma normativa; e) Diversos titulares: si las parcelas a anexar pertenecen a distintos titulares, la modificación del estado parcelario queda condicionada a la protocolización del plano respectivo, el cual será registrado como "futura anexión".

Ahora bien, cabe preguntarse: ¿es este supuesto normativo el único que puede dar lugar a la anexión? La doctrina ha elaborado respuestas más amplias.

Así, Marinelli[5] define la anexión como "la unión de una cosa a otra, de la que deriva o depende". Y continúa diciendo: "En zonas urbanas, la finalidad de esta figura es múltiple: sanear un título afectado por la invasión de linderos materializada en construcciones de difícil o costosa remoción; evitar la existencia de pasillos entre edificios linderos; corregir desproporciones entre frente y fondo; o bien permitir soluciones urbanísticas integradoras. En el ámbito rural, su razón de ser se vincula con la necesidad de incorporar a otra parcela aquella que, por sí sola, carece de superficie suficiente para constituir una unidad económica o que no posee acceso a una vía pública, como también la de vincular parcelas separadas por líneas férreas u otras vías de comunicación terrestre o fluvial".

Por su parte, Bono sostiene que la anexión se presenta tanto en el ámbito urbano como rural en supuestos donde existe una relación de accesoriedad entre distintos fundos respecto de otro que les sirve de pasaje o pasillo común para el ingreso y egreso a la vía pública. En este sentido, afirma: "… la anexión de inmuebles

[3] Ley Provincial N° 5485, art. 1°.
[4] Artículo 33.2.1 Resolución Normativa 1/2015 Dirección de Catastro Córdoba.
[5] MARINELLI, Luis C. *Registro de la Propiedad, Catastro Territorial y la actividad notarial*. Fundación Editora Notarial La Plata, 2da Ed. 2009, pág.101-122.

traduce un vínculo jurídico de carácter inter-objetivo que relaciona dos (o más) inmuebles en función del *destino conjunto o integrado* al que están afectados, y por el cual, sin perder su individualidad (cabe destacar que no hay unión, por lo que los inmuebles siguen siendo objetos territoriales distintos que, incluso, pueden no ser contiguos) no obstante, tampoco pueden ser objeto de actos de una disposición separada[6]".

A manera de conclusión, "la anexión se revela como una figura que combina un aspecto físico-catastral y un aspecto jurídico-restricto. En el plano físico, las parcelas resultan unificadas en una única parcela catastral y unidad económica, manteniendo sin embargo la posibilidad de identificar cada una de sus partes. En el plano jurídico, se traduce en una restricción impuesta por el propio titular o por la ley respecto de la parcela a anexar, con la consecuencia de que, pese a la integración funcional, cada inmueble conserva su identidad, sus antecedentes y su singularidad registral"[7].

III. La clasificación de los bienes en el régimen de comunidad: propios, gananciales y mixtos

La determinación del carácter de los bienes reviste una importancia cardinal, no solo al momento de la disolución y liquidación de la comunidad de gananciales, sino también durante su vigencia, en lo que respecta a la disposición de los bienes y al régimen de cargas y contribuciones para el sostenimiento del hogar, así como en materia de recompensas**.**

Conviene recordar, ante todo, que las normas que regulan el régimen patrimonial del matrimonio son de orden público**,** por lo que resultan inderogables por acuerdo de voluntades de los cónyuges. La calificación de los bienes —esto es, la determinación de si son propios o gananciales— constituye una cuestión de orden público destinada a evitar el fraude a terceros. En tal sentido, la doctrina y la jurisprudencia han señalado reiteradamente que el carácter de propio o ganancial de

[6] BONO Gustavo A. Op. cit. Pág. 347.
[7] DOMES, José Luis - PÉREZ, María Candelaria. *"La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires".* [29/09/2025] Disponible en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.rpba.gov.ar/files/Normas/Doctrina/19-CNDR-2017-2-Domes-Perez.pdf. Pág. 8.

un inmueble debe establecerse conforme al título de adquisición, el cual no puede ser alterado por manifestaciones posteriores de los cónyuges[8].

III.1. El Código Civil y Comercial de la Nación

Los artículos 464 y 465 del CCCN**,** receptando la evolución doctrinaria y jurisprudencial, establecen una enumeración exhaustiva de los bienes propios y de los bienes gananciales**,** adoptando así la teoría monista y regulando el sistema de recompensas.

Conforme a dicho regimen:

- Son bienes propios los adquiridos por cada cónyuge antes del matrimonio, los adquiridos durante el matrimonio por una causa anterior o mediante la reinversión de un bien propio (venta, permuta, dación en pago, aporte de capital, etc.). También revisten tal carácter los adquiridos a título gratuito, esto es, por herencia, donación o legado.
- Son bienes gananciales los adquiridos durante el matrimonio a título oneroso, los adquiridos por el hecho del azar, así como los frutos de los bienes propios y los ingresos provenientes del trabajo de cada cónyuge. También lo son las reinversiones de bienes gananciales**.**

III.2. La evolución doctrinaria y jurisprudencial

La regulación actual no siempre fue así sostenida. Antes de la sanción del CCCN coexistieron dos posiciones respecto de la configuración y calificación de los bienes de la comunidad. Así, ante el silencio del Código Civil respecto de los bienes mixtos, los bienes, conforme a la doctrina, se clasificaban:

1. La tesis monista estricta**:** atribuía a los bienes una calificación única, propios o gananciales, aun cuando en su adquisición confluyeran aportes de distinta naturaleza. Dos criterios orientaban esta solución:
    - El criterio del origen**:** si el bien era originariamente propio, mantenía ese carácter en virtud del principio de accesión, aunque recibiera aportes gananciales.
    - El criterio del mayor valor: si el aporte ganancial superaba en entidad al propio, el bien adquiría naturaleza ganancial.

[8] Dube, Andrea Fabiana vs. Zuñiga, Fabián Alberto s. Separación de bienes. Cám. Fam., Mendoza, Mendoza; 31/03/2014; Sumarios Oficiales Poder Judicial de Mendoza; 125/2013 RC J 6797/14.

Esta postura, que era la mayoritaria[9], encontraba apoyo en la idea de que admitir la dualidad contradecía la concepción de Vélez Sarsfield, quien en sus notas buscaba desalentar las situaciones de cotitularidad[10]. Sus fundamentos descansaban, además, en el efecto declarativo de la partición, en el principio de accesión y en la figura jurídica de las mejoras.

2. La tesis dual o de los bienes mixtos: sostenía que un mismo bien podía ser, en parte, propio y en parte, ganancial, conformando así la categoría de bienes mixtos o duales. Sus defensores entendían que negar esta realidad implicaba una distorsión normativa, ya que el título de adquisición debía prevalecer como elemento determinante del carácter del bien. Afirmaban, además, que desconocer la mixticidad de ciertos bienes podía vulnerar el orden público matrimonial al excluir bienes de la masa común que, por imperio legal, debían estar comprendidos en ella[11].

   En este sentido, Ventura explicaba que "La teoría de los bienes mixtos no pretende agregar una nueva categoría de bienes, pretende asegurar y conservar el carácter único de los bienes matrimoniales que, constituyendo partes indivisas, se conjuncionan conceptual o idealmente en una cosa"[12].

III.3.- El fundamento normativo actual

Los Fundamentos del Anteproyecto del CCCN destacan que la enumeración de bienes propios y gananciales buscó ofrecer una solución clara a cuestiones que históricamente habían generado profundas divergencias en la doctrina y la jurisprudencia.

---

[9] Talotti Angel G., Suc. CNCiv., sala B, abril 28-1981. El Derecho (t. 95). Pág. 649; D.,B.J., Suc. CNCiv., sala D, diciembre 23-1981. El Derecho (t. 100). Pág. 175; Cetra de Pérez, Américo E., suc. CNCiv., sala A, mazo 29-978. El Derecho (t. 81). Pág. 556; Rodríguez Huarte, Oscar O. C.Civ., Com.,Lab. y Minería de Santa Rosa, 27/7/78. J.A. 1980-I. Pág. 715. Ortellado, Lucas v. Zimmermann Frederic, Delia, Cám., Nac. de Apelaciones en lo Civil, sala GC. Nac. Civ.,sala G. TR LALEY 2/48864.

[10] "Reviste carácter propio la totalidad del bien, cuando un cónyuge que tenía porciones indivisas de ese carácter adquiere a título oneroso las restantes porciones durante la existencia de la sociedad conyuga". Plenario 15 de Julio de 1992. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Capital Federal, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. https://www.saij.gob.ar/camara-nacional-apelaciones-civil-nacional-ciudad-autonoma-buenos-aires-sanz-gregorio-oscar-recurso-contencioso-administrativo-031723-fa92020004-1992-07-15/123456789-400-0202-9ots-eupmocsollaf [21/09/2025]

[11] Calegari, Roberto J., Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala BC. Nac. Civ. Sala B, Fecha:12/05/1994. JA 1996-II-669; Cita: TR LALEY 962238.

[12] VENTURA, Gabriel. *Los bienes mixtos en el Derecho Civil Argentino.* Revista Notarial 1984-2 N° 48. Pág. 136.

III.4. Problemas no resueltos

No obstante, la codificación vigente no logró disipar todas las controversias. Persisten situaciones no contempladas expresamente — como el caso de anexión o unión de inmuebles de carácter propio y ganancial— que reclaman una solución en aras de la seguridad jurídica de los cónyuges. El sistema de recompensas, previsto como mecanismo de corrección, ofrece una respuesta limitada: al tratarse de un derecho creditorio, puede resultar ineficaz cuando el cónyuge deudor no deja en el acervo ganancial bienes suficientes para satisfacer la obligación al momento de la disolución. A ello se suma que la falta de exigencia de asentimiento conyugal en determinados actos de disposición incrementa el riesgo, comprometiendo tanto la equidad del régimen como la efectiva tutela del cónyuge no administrador.

IV. Régimen de comunidad. Bienes de los cónyuges

El régimen patrimonial del matrimonio en el CCCN se estructura, como principio general, sobre la comunidad de ganancias, salvo que los cónyuges hayan optado expresamente por el régimen de separación de bienes. Desde la celebración del matrimonio, y salvo dicho pacto en contrario, los cónyuges quedan sometidos al régimen de comunidad, sin que puedan estipular su inicio en un momento anterior o posterior, excepto en el supuesto de cambio de régimen (art. 463 CCCN).

En este marco opera el principio de inmutabilidad de las masas patrimoniales: los cónyuges no pueden modificar el carácter —propio o ganancial— de los bienes, ya que es la ley la que lo determina.

Dentro de la comunidad conviven bienes propios y bienes gananciales de cada cónyuge. El CCCN adopta el principio de gestión separada: cada uno administra y dispone de sus bienes propios y de los gananciales que adquiere, con las limitaciones previstas en los arts. 456 y 470 CCCN, que exigen el asentimiento del otro cónyuge para determinados actos de disposición.

El destino natural de la masa común es su partición al momento de la disolución de la comunidad. No obstante, durante su vigencia pueden producirse operaciones diversas —adquisiciones de cuotas adicionales en un bien ya propio, enajenaciones con reinversión, permutas, entre otras— que plantean la necesidad de determinar si lo adquirido conserva su carácter originario o si se produce una mutación. Estas operaciones pueden realizarse tanto con fondos propios como con fondos de la comunidad.

A fin de evitar incertidumbres y reabrir el viejo debate sobre los denominados bienes mixtos, el legislador estableció reglas que refuerzan el principio de inmutabilidad de las masas, complementadas con otros principios fundamentales:

- Subrogación real: el carácter de la cosa subrogante se traslada a la cosa subrogada.
- Accesoriedad: lo accesorio sigue la suerte de lo principal[13] (arts. 464 incs. j y k; 465 incs. m y n CCCN).
- Presunción de ganancialidad: todos los bienes existentes al momento de la extinción de la comunidad se presumen gananciales, salvo prueba en contrario.
- Teoría de la recompensa: cuando un patrimonio se enriquece en detrimento del otro, surge el deber de compensación (art. 491 CCCN), mecanismo que adquiere especial relevancia al momento de la liquidación de la comunidad.

Para el presente análisis interesa destacar algunos incisos de los artículos 464 y 465, relativos a la determinación del carácter de los bienes en supuestos que consideramos aplicables en la unión y anexión de inmuebles.

Artículo 464 CCCN – Bienes propios. Son bienes propios, entre otros:

- Inc. c) los adquiridos por permuta con otro bien propio, mediante inversión de dinero propio o reinversión del producto de la venta de bienes propios, salvo que exista un saldo afrontado por la comunidad, que genera derecho a recompensa. Si el saldo es superior al aporte propio, el nuevo bien será ganancial, sin perjuicio de la recompensa a favor del cónyuge aportante.
- Inc. j) los incorporados por accesión a cosas propias, con derecho a recompensa de la comunidad si se usaron fondos comunes.
- Inc. k) las partes indivisas adquiridas por cualquier título por el cónyuge que ya era titular de una parte indivisa propia, así como los acrecimientos de valores mobiliarios propios, sin perjuicio de la recompensa a la comunidad si se emplearon bienes de esta.

Artículo 465 CCCN – Bienes gananciales. Son bienes gananciales, entre otros:

- Inc. f) los adquiridos, incluso después de la extinción de la comunidad, por permuta con un bien ganancial, mediante inversión de dinero ganancial o

[13] Art. 230 CCCN: “Cosas accesorias. Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa de la cual dependen o a la cual están adheridas. Su régimen jurídico es el de la cosa principal, excepto disposición legal en contrario”

reinversión del producto de su venta, salvo que se aporte un saldo con bienes propios. Si ese saldo es mayor que el valor del bien ganancial aportado, el nuevo bien será propio, sin perjuicio de la recompensa.

- Inc. m) los incorporados por accesión a bienes gananciales, con derecho a recompensa del cónyuge si se emplearon fondos propios.
- Inc. n) las partes indivisas adquiridas por cualquier título por el cónyuge que ya era titular de una parte indivisa ganancial al extinguirse la comunidad, sin perjuicio de la recompensa si se utilizaron bienes propios.

De la lectura de estas disposiciones surgen criterios relevantes para la calificación de los bienes:

a) Temporalidad: los bienes adquiridos antes del matrimonio son propios, mientras que los adquiridos durante la comunidad son gananciales, salvo los ingresados a título gratuito (donación, herencia o legado). En este último supuesto, si son atribuidos conjuntamente a ambos cónyuges, cada cuota será propia.
b) Subrogación real: los bienes conservan el carácter de aquellos que sustituyen. Sin embargo, los arts. 464 inc. c) y 465 inc. f) contemplan la posibilidad de mutación cuando el valor del saldo afrontado proviene de un patrimonio distinto y supera el del aporte originario. Surge aquí un interrogante doctrinario: si los aportes propios y gananciales son equivalentes, ¿qué carácter corresponde al bien? La interpretación literal de la norma excluye la mutación (si el saldo es *superior* al valor del aporte), pero parte de la doctrina, como Junyent de Dutari[14], sostiene que corresponde reputar al bien como ganancial conforme al art. 466 CCCN.
c) Aumentos materiales o mejoras: toda mejora, natural o artificial, sigue el carácter del bien al que accede.
d) Causa o título anterior: cuando la adquisición se funda en un derecho preexistente al nacimiento de la comunidad, el bien se reputa propio; de manera análoga, si el derecho es anterior a la disolución, el bien será ganancial.

En todos estos supuestos (b, c y d), el uso de fondos de una u otra masa patrimonial puede generar el derecho de recompensa, como ocurre, por ejemplo, cuando se mejora un bien propio con dinero ganancial, o cuando se adquiere una cuota indivisa de un bien común con fondos propios.

[14] JUNYENT de DUTARI, Patricia M., *Régimen patrimonial del matrimonio en el Código Civil y Comercial*, DFyP 2018 (mayo), 14.

A pesar de lo dicho, Marisa Herrera[15] considera que en el régimen o sistema de clasificación única se encuentra un supuesto único de excepción. Demuestra su posición ejemplificando de la siguiente manera: cuando el cincuenta por ciento de un bien es propio y luego adquiere con dinero ganancial el otro cincuenta por ciento del bien, por aplicación del artículo 464 inc. k del CCCN, éste es propio, sin perjuicio de la recompensa debida a la comunidad por el cincuenta por ciento invertido por ésta. Sin embargo, la solución cambiaría si quien adquiere el otro cincuenta por ciento indiviso con dinero ganancial fuera su cónyuge, quedando el cincuenta por ciento indiviso ganancial de titularidad de un cónyuge y el cincuenta por ciento indiviso propio de titularidad del otro cónyuge.

V. El carácter propio o ganancial en la unión y anexión de inmuebles

La problemática relativa a la calificación del carácter propio o ganancial en los supuestos de unión o anexión de inmuebles presenta diversas hipótesis posibles: a) que ambos inmuebles sean propios o gananciales de quien pretenda la unión; b) que se unan dos inmuebles propios, uno de titularidad de cada cónyuge, supuesto que no genera inconvenientes, pues ambos serán condóminos del inmueble resultante y cada parte indivisa mantendrá carácter propio; c) que un mismo cónyuge una un inmueble propio con otro ganancial de su titularidad y d) que se unan un inmueble propio de un cónyuge y uno ganancial del otro.

Es en estas dos últimas hipótesis donde surge el verdadero interrogante acerca de la determinación de la naturaleza del inmueble resultante.

V.1. Marco normativo registral en Córdoba

En el ámbito de la Provincia de Córdoba, la ya derogada Normativa Técnico Registral 4/2015 establecía en su art. 63.1 que las uniones o anexiones de inmuebles debían formalizarse en escritura pública cuando la titularidad recaía en un integrante de la sociedad conyugal y uno de los inmuebles era propio y el otro ganancial, o cuando los derechos no fueran equivalentes. En tales casos, el cónyuge no titular debía prestar su asentimiento.

El art. 63.2 de la misma normativa disponía, además, que cuando ambos cónyuges fueran cotitulares de los inmuebles, o cada uno titular de uno de ellos, en la escritura debía determinarse el porcentaje de titularidad de cada uno sobre la parcela

[15] HERRERA, Marisa. *Manual de Derecho de las Familias*. 3° Edición actualizada y ampliada. Ed. AbeledoPerrot S.A. CABA, año 2024. Pág. 274.

resultante, sin admitir la presunción del art. 1983 in fine CCCN. Asimismo, si el origen de los derechos era mixto (propios y gananciales), debían explicitarse las proporciones correspondientes.

Esta resolución se dictó a fin de adecuar las normas registrales al nuevo CCCN, pero, pese a la orientación monista adoptada por el legislador en materia de clasificación de bienes, la normativa local mantuvo un criterio dual, admitiendo la existencia de los llamados bienes mixtos en casos de unión o anexión de inmuebles.

La normativa vigente, en cambio, contenida en el art. 71, dispone: "Unión de bienes propios y gananciales de una misma persona. Cuando la comunicación directa desde la Dirección General de Catastro refiera a operación de agrimensura en la que resulta la unión de bienes propios y gananciales de una misma persona, en la o las parcelas resultantes se consignarán los datos de la titularidad según el antecedente más actualizado, dejando para la oportunidad de futura disposición la calificación de la naturaleza del bien."

Esto implica que, cuando ingresa al Registro un plano de mensura que refleje la unión de dos inmuebles de un mismo titular —siendo uno propio y otro ganancial—, se procede a la apertura de una nueva matrícula, consignando los datos de la adquisición más reciente conforme al principio de especialidad del sujeto, pero sin determinar la calidad del bien[16].

V.2. Principios aplicables

A fin de alcanzar una solución coherente con la orientación adoptada por el legislador, pueden invocarse diversos principios de los ya abordados:

- Subrogación real: el inmueble resultante debería asumir el carácter correspondiente a la masa que aportó el mayor valor.
- Accesoriedad: lo accesorio sigue la suerte de lo principal, considerándose como tal el inmueble de mayor entidad económica.
- Adquisiciones sucesivas: principio que, sin embargo, resulta de difícil aplicación, puesto que no se trata de alícuotas de un mismo bien sino de la unión de inmuebles distintos. Como señala Bono[17], si se entiende la unión

[16] Estos son considerados planos definitivos por lo que se procede a la protocolización por vía administrativa. La Dirección de Catastro comunicará al Registro de la Propiedad Inmobiliaria, quien procederá a la apertura de la matrícula correspondiente, sin necesidad de escritura pública. (Ley Provincial 10432: Artículo 1º.- Órgano competente. La Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba es el organismo encargado de la protocolización definitiva de los planos de agrimensura, a los que les asignará un número de identificación único.)

[17] BONO, Gustavo A. Op. cit. Pág. 409

como un acto de adquisición de un nuevo objeto, la coetaneidad de las adquisiciones impide aplicar esta regla, ya que ella presupone la sucesividad temporal.

En la doctrina, Guastavino[18] observa que la posición más acorde con la jurisprudencia ha sido la que reconoce carácter propio o ganancial al bien resultante en función de la mayor contribución de una u otra masa. Tal solución encuentra sustento tanto en el principio de subrogación real como en el de accesión, pues en la conformación de un todo indivisible se reputa principal aquello de mayor valor.

Ante una eventual igualdad de aportes, la dificultad es mayor: no habría un bien principal ni accesorio. La presunción de ganancialidad tampoco resulta plenamente aplicable, ya que opera solo en defecto de prueba. No obstante, entendemos que, en aras de la seguridad jurídica y la protección de los acreedores, debería prevalecer la naturaleza ganancial, estableciendo a favor del cónyuge que realizó el aporte propio un derecho de recompensa.

Finalmente, en el caso de unión entre un inmueble propio de un cónyuge y uno ganancial del otro, la situación se complejiza aún más. Coincidimos con la posición de Herrera en cuanto a que corresponde considerar al inmueble resultante como de naturaleza dual, constituyendo una excepción a la regla de unidad en la calificación de los bienes prevista por el CCCN.

V.3. El asentimiento del cónyuge no titular

La cuestión del asentimiento cobra especial relevancia en la hipótesis de que un bien adquiera en su totalidad el carácter de propio o ganancial. El art. 470 CCCN atribuye la administración y disposición de los bienes gananciales al cónyuge que los adquirió, pero exige el asentimiento del otro para disponer de bienes registrables. La omisión de este requisito genera nulidad.

En los supuestos de unión o anexión de inmuebles de distinta naturaleza, el asentimiento se erige en un requisito esencial para la validez del acto, ya que, de no requerirse, uno de los cónyuges podría alterar el carácter de un bien sin el conocimiento del otro, contrariando la finalidad protectoria del art. 470 CCCN. En efecto, la unión o anexión de inmuebles constituye un verdadero acto dispositivo, que incide de manera sustancial en la configuración del patrimonio conyugal.

[18] GUASTAVINO, Elias P. *La clasificación dual de los bienes en el matrimonio.* Revista Jurídica Argentina. La Ley 123. Julio-Septiembre 1966. Tomo 123, Sec. Doctrina. Pág. 1188

BIBLIOGRAFÍA

A.Libros

BELLUSCIO, Augusto César. *Manual de derecho de familia*. Tomo 2. Editorial Astrea. Bs. As., 2002.

Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético, Director General Jorge H. Alterini, Tomo III, 2.ª edición. La Ley, Buenos Aires, 2015.

HERRERA, Marisa. *Manual de Derecho de las Familias*. 3.ª edición actualizada y ampliada. Ed. Abeledo Perrot S.A. CABA, 2024.

PERACCA, Ana. *Código Civil y Comercial de la Nación comentado - Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso (Directores), 1.ª* ed., Buenos Aires, La Ley, 2015, t. II.

MARINELLI, Luis C. *Registro de la Propiedad, Catastro Territorial y la actividad notarial*. Fundación Editora Notarial, 2.ª Ed. La Plata, 2009.

MOSQUERA, Celia. *El proceso de escrituración.* Di Lalla Ediciones. CABA, 2022.

B. Artículos de Revistas

BONO, Gustavo A. *Los cónyuges frente al condominio y la unión, anexión o subdivisión de inmueble.* Revista Notarial Año 2016/01, Nº 93.

GIRALT FONT, Jaime. *Actos de disposición de bienes de los cónyuges, antes y después de la disolución de la sociedad conyugal. Evolución el Régimen Patrimonial de la sociedad conyugal*. Revista del Notariado 903 01/01/2011, 93.

GUASTAVINO, Elías P. *La clasificación dual de los bienes en el matrimonio.* Revista Jurídica Argentina. La Ley 123. Julio-septiembre 1966. Tomo 123, Sec. Doctrina.

JUNYENT de DUTARI, Patricia M., *Régimen patrimonial del matrimonio en el Código Civil y Comercial*, DFyP 2018 (mayo), 14.

SAMBRIZZI, Eduardo A. *Calidad propia o ganancial de bienes en el régimen de la comunidad.* La Ley, 15/10/21, 1.

UGARTE, Luis A. *Algunos aspectos de las recompensas en el Código Civil y Comercial de la Nación*. L.L. 10/12/2020, 1.

URBANEJA, Aldo Emilio. *Asentimiento. Bienes mixtos. Interpretación por el origen y según la jurisdicción.* Cuaderno de apuntes notariales Nº 143. Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires, noviembre de 2016.

VENTURA, Gabriel. *Los bienes mixtos en el Derecho Civil Argentino.* Revista Notarial 1984-2 N° 48.

C. Legislación

Ley N° 26.994. *Código Civil y Comercial de la Nación*. Buenos Aires, 07/10/2014.
Ley N° 26.209. *Ley Nacional de Catastro*. Buenos Aires, 15/01/2007.
Ley N° 10432. *Establece la competencia de la Dirección General de Catastro, como organismo encargado de la protocolización definitiva de planos de agrimensura. modifica ley n.º 5771 (Registro General).* Córdoba, 19/04/17.
Ley N° 10454. *Ley Provincial de Catastro.* Córdoba, 19/04/17.
Ley N° 5485. *Fraccionamiento Rural. Unidad económica.* Córdoba, 15/01/73.
Resolución Normativa 1. Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba. Córdoba, 2015.
Resolución Normativa General N° 4. Registro General de la Provincia de Córdoba. Córdoba, 2015.
Normativa Técnico Registral. Registro General de la Provincia de Córdoba, 21/05/2025.

D. Jurisprudencia

Calegari, Roberto J., Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala BC. Nac. Civ. Sala B, Fecha:12/05/1994. JA 1996-II-669; Cita: TR LALEY 962238.
Cetra de Pérez, Américo E., suc. CNCiv., sala A, mazo 29-978. El Derecho (t. 81).
D.,B.J., Suc. CNCiv., sala D, diciembre 23-1981. El Derecho (t. 100).
Dube, Andrea Fabiana vs. Zuñiga, Fabián Alberto s. Separación de bienes. Cám. Fam., Mendoza, Mendoza; 31/03/2014; Sumarios Oficiales Poder Judicial de Mendoza; 125/2013 RC J 6797/14.
Ortellado, Lucas v. Zimmermann Frederic, Delia, Cám., Nac. de Apelaciones en lo Civil, sala GC. Nac. Civ.,sala G. TR LALEY 2/48864.
Rodríguez Huarte, Oscar O. C.Civ., Com.,Lab. y Minería de Santa Rosa, 27/7/78. J.A. 1980-I.

E. Documentos en formato electrónico

ALLENDE, Alberto G. *Concurrencia de aportes propios y gananciales adquisitivos de dominio.* Revista del Notariado. Colegio de Escribanos de Capital Federal. [29/09/2025] Disponible en: chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/14741.pdf

DOMES, José Luis - PÉREZ, María Candelaria. *“La anexión de parcelas en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires”.* [29/09/2025] Disponible en

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.rpba.gov.ar/files/Normas/Doctrina/19-CNDR-2017-2-Domes-Perez.pdf.

SANZ, Gregorio Oscar s/ Recurso contencioso administrativo 031723. Plenario 15 de julio de 1992. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Capital Federal, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. [21/09/2025] Disponible en: https://www.saij.gob.ar/camara-nacional-apelaciones-civil-nacional-ciudad-autonoma-buenos-aires-sanz-gregorio-oscar-recurso-contencioso-administrativo-031723-fa92020004-1992-07-15/123456789-400-0202-9ots-eupmocsollaf