

XXXV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

-22 al 25 de octubre de 2025-

Pilar – Provincia de Buenos Aires

“Calificación de bienes propios y gananciales: el caso particular de la anexión de parcelas de distinto origen”

(*) CATEGORIA ESPECIAL: TRABAJOS GRÁFICOS

Not. Simón LABAQUI (simonlabaqui@gmail.com)

Not. Natalia MARTINEZ DODDA (nmdodda@doddastradiot.com.ar)

TEMA IV: EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO

y LAS UNIONES CONVIVENCIALES

Coordinadores: Nots. Mario Leonardo Correa y Martín Leandro Russo.

Sub-coordinador: Not. Arnaldo Adrián Dárdano.

(*) link acceso PREZI: <https://prezi.com/view/IG4ysodVMkvQQ92itRLM/>

XXXV JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

-22 al 25 de octubre de 2025-

Pilar – Provincia de Buenos Aires

“Calificación de bienes propios y gananciales: el caso particular de la anexión de parcelas de distinto origen”

(*) CATEGORIA ESPECIAL: TRABAJOS GRÁFICOS

Not. Simón LABAQUI (simonlabaqui@gmail.com)

Not. Natalia MARTINEZ DODDA (nmdodda@doddastradiot.com.ar)

TEMA IV: EFECTOS PATRIMONIALES DEL MATRIMONIO

y LAS UNIONES CONVIVENCIALES

Coordinadores: Nots. Mario Leonardo Correa y Martín Leandro Russo.

Sub-coordinador: Not. Arnaldo Adrián Dárdano.

(*) link acceso PREZI: <https://prezi.com/view/IG4ysodVMkvQO92itRLM/>

PONENCIAS

- En el supuesto de anexión de parcelas de distinto origen corresponde aplicar la teoría monista (arts. 464 inc. k y 465 inc. n CCCN) para calificar el carácter propio o ganancial del bien resultante de esa anexión.
- A modo ilustrativo podríamos ejemplificar dicha tesitura diciendo que para el caso en que se den los siguientes supuestos:

a) que exista *un plano* especial de mensura y división, en virtud del cual una parcela se subdivide en dos (o más);

b) que dicho plano contenga una nota de *restricción de anexión* ordenando que la parcela de menor superficie se anexe a otra lindera, previo a cualquier transmisión de dominio sobre la parcela de mayor superficie;

c) que la parcela principal objeto de subdivisión fuera de origen *propio* y la anexada fuera adquirida con posterioridad, de naturaleza *ganancial*;

Si se verificaran los requisitos antes enumerados, corresponderá calificar a la parcela resultante como de carácter propio, aplicando la teoría monista.

- Los *fundamentos* de esta postura son los siguientes:

a) Si bien las parcelas objeto de la anexión se describen como dos bienes separados (porque no hay plano de unificación), no pueden ser objeto de actos de disposición en forma independiente. Esto nos permite concluir que conforman un único bien que comenzó siendo propio (o ganancial según fuere el caso) y mantiene dicha calificación. **b)** La anexión no es solo administrativa o catastral. Para demostrarlo podemos recurrir -por analogía- al caso de la anexión catastral que se genera por una construcción encaballada sobre dos lotes. En ese supuesto continúan siendo dos bienes, con dos matriculas o inscripciones de dominio, y si en algún momento la realidad constructiva se modifica (por ejemplo por demolición de lo edificado) sería posible volver a confeccionar dos cédulas catastrales, solicitar la re apertura de las respectivas partidas inmobiliarias, y disponer de ambos bienes en forma separada. En cambio, en los casos de planos con restricción de anexión, eso no es posible. **c)** No es cierto que con esta calificación se esté infringiendo la norma tutelar a favor del cónyuge no titular, porque este último siempre tendrá la posibilidad de reclamar la *recompensa* debida a la comunidad por el valor de las mejoras o adquisiciones hechas con dinero de ella. **d)** Es claro que existiendo un plano con restricción de anexión no

es posible modificar la titularidad de dominio sobre una sola de las parcelas anexas, por un acto voluntario (por ejemplo: transmisión a título de venta). Sin embargo, si aceptáramos que en caso de divorcio o fallecimiento del cónyuge no titular correspondería, por la segunda parcela, su declaración en el proceso judicial pertinente ¿estaríamos habilitando, por la vía judicial, lo que está vedado por la vía voluntaria? e) Desde el punto de vista práctico, si optáramos por una calificación dual (bien mixto) no sería posible efectivizar la declaración judicial independiente del bien ganancial, ni mucho menos su inscripción. Los obstáculos que nos encontraríamos serían los siguientes: e.1) ¿Cómo declararíamos el bien de origen ganancial (parcela que se anexa a la original para formar la resultante) en la sucesión del cónyuge no titular o en el juicio de divorcio, si esa parcela no tiene independencia jurídica, no tiene una inscripción de dominio individual, ni una valuación fiscal independiente? e.2) ¿Cómo se expediría la orden de inscripción desde ambos expedientes? ¿Con relación a una parcela que no tiene independencia jurídica? e.3) Y finalmente ¿cómo se volcaría esa resolución judicial en la matrícula respectiva? ¿Cómo podría inscribir con relación a un solo bien, si los dos ya se encuentran anexados descriptos en una sola matrícula? Y lo que es más complicado aún: ¿Cómo podrían anexarse dos parcelas si no hay identidad de titulares?

Sin embargo, y reconociendo que la posición del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires -posiblemente receptada en otros Registros provinciales- es contraria a la aquí enunciada, consideramos efectuar las siguientes aclaraciones, a fin de evitar observaciones en el trámite inscriptorio:

a) Si el notario tiene la oportunidad de participar en la instrumentación del acto escriturario de adquisición de la segunda parcela, sería recomendable que -actuando preventivamente- recepte la declaración del cónyuge no titular reconociendo el carácter propio de ese bien, por la restricción de anexión existente, y conforme aplicación de la teoría monista.

b) Si el notario es requerido para intervenir a posteriori del otorgamiento de esa segunda transmisión, entonces corresponderá una de dos soluciones posibles: b.1.) Que el carácter propio del bien -por aplicación de la teoría monista- sea reconocido por resolución judicial en el expediente de divorcio o en el sucesorio del cónyuge no titular; o b.2) Que sean los herederos y/o el ex cónyuge no titular los que reconozcan ahora el carácter propio del bien, en sede notarial.