

DERECHO REGISTRAL APLICADO

ESTUDIO DE CUESTIONES

FRANCISCO I. J. FONTBONA

Servidumbres prediales. Mancomunidad de patios

5. - ¿Qué se entiende por "mancomunidad de patios" (patios mancomunados) y cómo se inscribe esa servidumbre en el Registro de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

la Propiedad?

El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires(16)(251)en su artículo 4.5.6.0 regula este punto, estableciendo en el siguiente:

4.5.6.1 Posibilidad de mancomunar patios.

Dos edificios emplazados en predios colindantes pueden unir sus respectivos patios, cada uno de dimensiones insuficientes, siempre que los patios comunes así formados satisfagan las prescripciones generales establecidas en «De los patios» y además:

a) La cerca común de los patios unificados tenga una longitud no menor de 3,00 m. y una altura no mayor de 2,00 m. medidos desde el suelo más alto;

b) En la dirección perpendicular a la cerca común, la fracción de patio en uno de los predios tenga por lo menos un ancho de 1,00 m. cualquiera sea la categoría del patio.

La mancomunidad de patios obliga al siguiente requisito:

Establecer el derecho de servidumbre, mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño".

Por su parte, el art. 4.5.6.2 sobre "Registro de fincas con patios mancomunados", prevé: "La Oficina de Catastro llevará un registro con patios mancomunados y dejará constancia del caso en las certificaciones que expida".

En el capítulo 4.5 del mismo Código, está regulado el régimen de los patios. Así, en el art. 4.5.1.1 establece que los patios "que sirven para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función, se clasifican como:

a) Patio de primera categoría: el que sirve a locales de primera, tercera y quinta clase;

b) Patio de segunda categoría: el que sirve a locales de segunda y tercera clase en las condiciones establecidas en este Código;

c) Patio auxiliar: el que sirve para proporcionar iluminación y ventilación auxiliar a locales".

Resulta forzoso esclarecer qué se entiende por este Código como "locales", para lo cual nos remitimos al capítulo 4.6, y en sus arts. 4.6.1.0 y 4.6.1.1 encontramos la "clasificación de los locales" y su criterio determinativo(17)(252)

El Código es muy explícito en cuanto a la determinación y características de cada categoría de patios, su arranque, la división de los mismos por cercas, el acceso a ellos, prohibición de reducir sus dimensiones como de cubrirlos, formas de medirlos, etc., para lo cual destina un extenso y minucioso articulado. En general, podemos agregar que los patios de primera categoría deben tener un área mínima de 12 m.²; los de segunda, 8 m.² y los auxiliares, con dimensiones inferiores a las establecidas para los de primera y segunda categorías, siempre que cualesquiera de sus lados no sean inferiores a 1 m.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Resumiendo, diremos que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires admite la mancomunidad de patios destinados a iluminación y ventilación de locales, de DOS EDIFICIOS COLINDANTES, toda vez que se cumplan los siguientes recaudos:

1º) Que se puedan unir ambos patios, en el sentido de su función de proporcionar ventilación e iluminación a los locales a que acceden en sus respectivos predios;

2º) Que cada uno posea dimensiones insuficientes (es evidente que queda admitida la posibilidad de que uno solo de ellos sea de medidas insuficientes);

3º) Que los patios comunes "así formados" deben satisfacer las prescripciones generales establecidas por el Código para "los patios";

4º) Que la cerca común de los patios unificados deberá tener una longitud no menor de 3 metros y una altura no mayor de 2, medidos desde el suelo más alto;

5º) Que en dirección perpendicular a la cerca común, cada patio debe tener un ancho no menor de 1 m., cualquiera sea la categoría de patio;

6º) Que es obligatorio establecer el derecho real de servidumbre hasta tanto sea necesaria la mancomunidad, o sea, mientras subsistan las edificaciones cuya iluminación y ventilación esté proporcionada por esa unificación de patios (constituido por escritura pública e inscripto en el registro de la propiedad Inmueble);

7º) Que la servidumbre debe constituirse aunque los inmuebles sean de un mismo dueño.

El recaudo mencionado en el punto 2º precedente presupone las siguientes situaciones respecto de inmuebles linderos:

a) Caso en que lindando a un edificio construido, éste con patio de medidas suficientes, se proyecte un edificio con patio de área insuficiente;

b) Caso en que se proyecten dos edificios con patios - en ambos supuestos - de medidas insuficientes.

En el primer supuesto, la servidumbre predial se constituirá sobre el inmueble con edificio existente (predio sirviente) en favor del inmueble con edificio a construir (predio dominante). Y en el segundo, la servidumbre será recíproca, siendo ambos predios alternativamente dominantes y sirvientes.

A la luz de nuestra preceptuación legal, estamos frente a una servidumbre real, temporal o de duración limitada, condicionada, continua, no aparente y parcial. En efecto:

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

I. - Es servidumbre real, conforme a lo previsto por el art. 2971 del Cód. Civil, porque se establece en favor de una heredad, sobre otra heredad ajena, para la utilidad de la primera.

II. - Es temporal, de duración limitada y condicionada, porque este derecho real se puede constituir temporariamente (art. 2970) y porque pueden constituirse y establecerse "bajo condición o plazo que suspenda el principio de su ejercicio, o que limite su duración" (art. 2988). Es evidente que la servidumbre se constituye por el tiempo en que dure o exista el edificio en el predio dominante, durante el cual el propietario del predio sirviente se obliga a mantener el patio que suma al insuficiente, no realizando construcción alguna sobre él, que limite la ventilación e iluminación para las que sirve al dominante (art. 2970).

III. - Es continua, como lo establece el art. 2975 del Cód. Civil, porque el "uso puede ser continuo, sin un hecho actual del hombre, como la servidumbre de vista".

IV. - Es no aparente, precisamente porque esta servidumbre no se manifiesta "por ningún signo, como la prohibición de elevar un edificio a una altura determinada" (art. 2976).

V. - Y es parcial, porque las servidumbres "pueden establecerse sobre la totalidad de un inmueble o sobre una parte material de él en su superficie, profundidad o altura" (art. 2998).

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, al prever que este tipo de servidumbre debe constituirse aunque los inmuebles sean de un mismo dueño, apoya su decisión en lo estatuido por el art. 2978 del Código Civil, que las servidumbres se establecen "también por disposición de última voluntad y por el destino del padre de familia. Se llama destino del padre de familia la disposición que el propietario de dos o más heredades ha hecho para su uso respectivo". Y esta posición queda avalada por las previsiones de los arts. 2994 y 2995 del mismo Código(18)(253).

En términos generales, conviene tener en cuenta, en el acto constitutivo de este tipo de servidumbre real, lo siguiente:

- Que si cualquiera de los inmuebles es poseído en condominio o está afectado al régimen de propiedad horizontal, no puede constituirse este derecho real, ya sea como predio dominante, o predio sirviente, sin la comparecencia de todos los comuneros (art. 2985).

- Que la existencia de "hipotecas que graven a una heredad, no es obstáculo a la constitución de servidumbres sobre un inmueble; pero una servidumbre así constituida, no puede oponerse a los acreedores hipotecarios anteriores a su establecimiento, y ellos en caso necesario, pueden pedir que el inmueble se venda como libre de toda servidumbre" (artículo 2999).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

- Que "activa y pasivamente son inherentes al fundo dominante y al fundo sirviente, y siguen con ellos a cualquier poder que pasen; y no pueden ser separadas del fundo, ni formar el objeto de una convención, ni ser sometidas a gravamen alguno" (art. 3006).

- Que, asimismo, son "indivisibles como cargas y como derechos, y no pueden adquirirse o perderse por partes alcuotas, y los propietarios de las diferentes partes pueden ejercerlas, pero sin agravar la condición de heredad sirviente" (art. 3007).

- Que las servidumbres reales se juzgan establecidas como perpetuas, si no hay convención que las limite a tiempo cierto (art. 3009).

- Que cuando la servidumbre "ha sido constituida para un uso determinado, no puede ejercerse para otros usos" (art. 3026) y que "no puede exceder las necesidades del predio dominante en la extensión que tenía cuando fue constituida" (art. 3025) .

La extinción de este derecho real, se produce de igual forma que los otros regidos por el Código Civil, especialmente, por resolución del derecho del que lo ha constituido, por rescisión, por anulación del título, por "Art. 2995. Si el propietario de dos heredades, entre las cuales existe un signo aparente de servidumbre de la una a la otra, dispone de una de ellas, sin que el contrato contenga ninguna convención relativa a la servidumbre, ésta continúa existiendo activa o pasivamente, en favor del fundo enajenado". vencimiento del plazo acordado, por el cumplimiento de la condición resolutoria a que el mismo se subordinó, etc. (arts. 3045 y sigs.).

En todos esos supuestos, como ya hemos aclarado en tema anterior(19)(254), la extinción del derecho real registralmente se opera mediante un asiento de cancelación o de caducidad.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble deberá procederse de la siguiente manera:

1º) Presentando, como es de práctica, el testimonio de la escritura de constitución del derecho real de servidumbre (mancomunidad de patios);

2º) Agregando dos "minutas de inscripción", una para cada inmueble (el dominante y el sirviente) aclarando en el rubro 1, "especie del derecho" que se trata del "Derecho real de servidumbre (mancomunidad de patios)", con el aditamento, según corresponda, de: Predio dominante o Predio sirviente, en cada minuta. Y la inscripción, con su correspondiente asiento, se hará en cada "folio real", dejando la constancia del carácter que cada inmueble asume en el derecho real.

Finalmente, aconsejamos que a la escritura matriz se agregue el correspondiente plano, preparado por profesional competente, en el que se dibujen los patios mancomunados, con las cotas y mediciones y que del mismo surja en forma clara el cumplimiento de las condiciones de la mancomunidad, como el de carácter de "patios" conforme a las expresas normas del Código de Edificación, especialmente contenidas en el referido capítulo 4.6.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Por último, acotamos, que en el supuesto de que la servidumbre fuere recíproca, por ser ambos patios "insuficientes" según la caracterización municipal, la inscripción deberá operarse mediante asientos en cada uno de los "folios reales" de ambas fincas, en el carácter de predios dominantes y sirvientes, por cuanto la servidumbre se constituye alternativamente sobre cada inmueble en favor del otro.

Reserva de propiedades. Cierre registral provocado por una certificación registral.

6. - ¿Qué se entiende por "cierre registral" en la legislación argentina y cuál es su modalidad y qué efectos produce?

El "cierre registral", también llamado comúnmente "bloqueo registral", se produce mediante un acto voluntario del titular del dominio inscripto, quien provoca la publicidad de un negocio jurídico en gestión.

En el mensaje que acompaña la sanción de la ley 17801, complementaria del Código Civil y que rige a los registros de la propiedad inmueble de todo el país, se destaca especialmente este principio que califica dentro de los más modernos y como rector del proceso registral.

Y lo caracteriza, precisamente como la "publicidad de los negocios jurídicos en gestión que, anotados en el Registro Inmobiliario con carácter preventivo, dan lugar a una reserva de prioridad en favor de los derechos reales".

Para Roca Sastre(20)(255)la anotación preventiva "es asiento extendido en los libros de inscripciones del Registro de la Propiedad, de carácter generalmente principal y caducable, cuyo objeto es la publicidad registral de situaciones inmobiliarias de contención judicial, de secuestro o de prohibición judicial o administrativa, de disponer, y de títulos que por defectos subsanables o por otras circunstancias no pueden ser objeto de asiento de inscripción al que tienden, o bien que además tengan por objeto una especial garantía registral".

En esquema adjunto se ha ejemplificado un "cierre registral" que comienza el 2 de enero de 1970, en virtud de una certificación expedida con esa fecha, para la constitución de un derecho real, excluido el de hipoteca.

De conformidad con lo previsto por el art. 24 de la ley 17801, citada, los efectos del cierre comienzan a partir de la hora cero de dicho día y se extienden por un plazo de 15 días, o sea hasta el 16 de enero (se tomó en el supuesto la situación del escribano solicitante con funciones en la Capital Federal).

Dicho artículo establece:

"El plazo de validez de la certificación, que comenzará a contarse desde la cero hora del día de su expedición, será de quince, veinticinco o treinta días según se trate, respectivamente, de documentos autorizados por escribanos o funcionarios públicos con domicilio legal en la ciudad

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

asiento del Registro, en el interior de la provincia o territorio, o fuera del ámbito de la provincia, territorio o Capital Federal".

A su vez, el art. 25 de la misma ley (con el que concuerda el art. 4° de la ley 17417), determina:

"Expedida una certificación de las comprendidas en los artículos anteriores, el Registro tomará nota en el folio correspondiente, y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia más el del plazo a que se refiere el art. 5°, sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho período hubiere despachado".

"Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado".

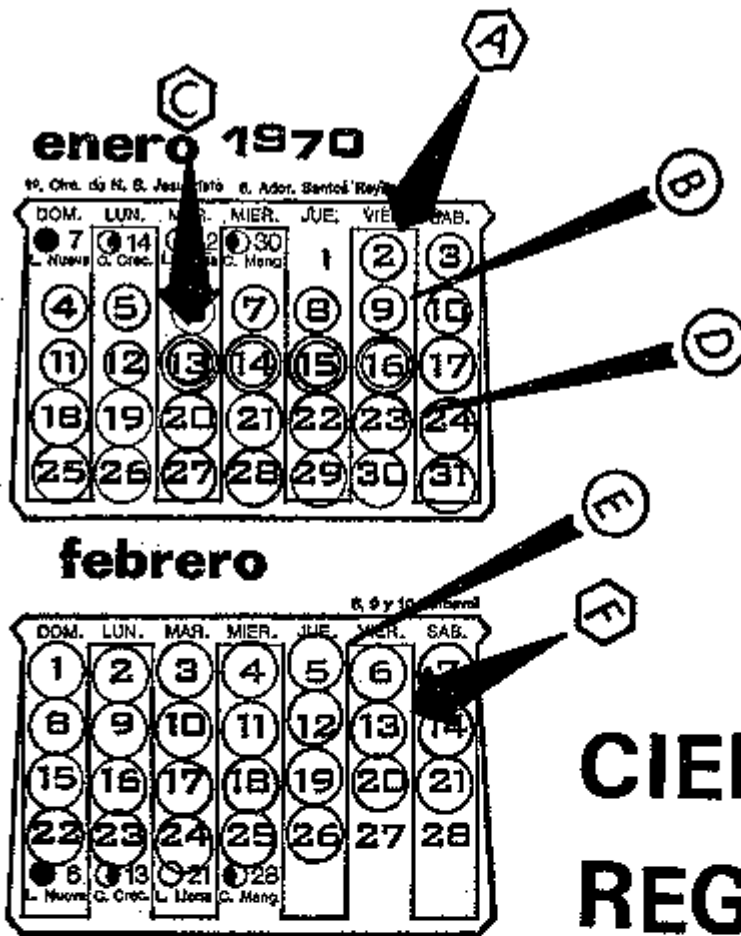
El art. 5° de la ley 17801 (también 5° de la 17417), prevé:

"Las escrituras públicas, con excepción de las de hipoteca, que se presenten dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su otorgamiento, se considerarán registradas a la fecha de su instrumentación".

El registro de las hipotecas, se rige por el art. 3137 del Código Civil, que dice así: "El registro debe hacerse en los seis días siguientes al otorgamiento de la escritura hipotecaria, para que la hipoteca tenga efecto contra terceros. Si el oficio de hipotecas estuviere más de dos leguas distante de la escribanía en que se hubiese otorgado la escritura hipotecaria, habrá para la toma de razón un día más por cada dos leguas".

Por su parte, el art. 17 de la ley 17801 (en la ley 17417, concuerda con el art. 39), determina:

"Inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, salvo que el presentado en segundo término se hubiere instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación a que se refieren los arts. 22° y concordantes y se lo presente dentro del plazo establecido en el art. 5° o, si se trata de hipoteca, dentro del plazo fijado en el art. 3137 del Código civil".



CIERRE REGISTRAL

REFERENCIAS:

- PLAZO DE VALIDEZ de la CERTIFICACION: 15 días (2 a 16 de enero de 1970).
- PLAZO para la PRESENTACION del documento CONSTITUTIVO del derecho real: 45 días (13 de enero a 26 de febrero de 1970)
- ⬡ CERTIFICACION con reserva de prioridad (comienzo del cierre registral: 2 de enero de 1970)
- ⬢ EMBARGO anotado CONDICIONALMENTE (9 de enero de 1970)
- ⬢ FECHA de INSTRUMENTACION DEL DERECHO REAL preanunciado (13 de enero de 1970).
- ⬢ HIPOTECA inscripta CONDICIONALMENTE (23 de enero de 1970)
- ⬢ NUEVA CERTIFICACION anotada CONDICIONALMENTE (5 de febrero de 1970)
- ⬢ FECHA de PRESENTACION del documento CONSTITUTIVO del derecho real (13 de febrero de 1970).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Finalmente, el art. 18° de la ley 17801 (corresponde al art. 40 de la ley 17417), estatuye:

"No obstante lo dispuesto en el artículo anterior y a los efectos a que hubiere lugar por derecho, el Registro procederá en la siguiente forma:

a) Devolverá los documentos que resulten rechazados, dejando constancia de su presentación, tanto en el Registro como en el documento mismo. La forma y tiempo de duración de esta anotación serán los que rigen respecto de la inscripción provisional;

b) Si al solicitarse la inscripción o anotación existieren otras de carácter provisional, o certificaciones vigentes, o esté corriendo respecto de éstas el plazo previsto en el art. 5°, aquélla se practicará con advertencia de la circunstancia que la condiciona;

c) Cuando la segunda inscripción o anotación obtenga prioridad respecto de la primera, el Registro informará la variación producida.

La advertencia o información indicada se dirigirá a quien hubiera efectuado la petición o a quien tuviere interés legítimo en conocer la situación registral, mediante notificación fehaciente".

Resumiendo lo expuesto, se infiere:

1°) Que la expedición de una certificación produce el comienzo del llamado "cierre registral", cuyo plazo de duración en la Capital Federal, para escribanos y funcionarios con sede en la misma, es de QUINCE DIAS;

2°) Que durante dicho plazo debe instrumentarse el derecho real preanunciado; caso contrario, los efectos del cierre se extinguirán;

3°) Que si se concreta dicha instrumentación, a partir de la fecha de la misma, comienza otro plazo ampliatorio del "cierre registral" que se extiende a un máximo de CUARENTA Y CINCO DIAS a contar del día de configuración del derecho real. Nótese que ese plazo se inicia en ese día, también desde la hora cero, en la misma forma que al comienzo del cierre mediante la certificación. Este plazo no rige para la constitución de hipotecas, sólo es de 6 días por imperio del art. 3137 del Código Civil;

4°) Que durante el plazo del "cierre registral" tanto las nuevas certificaciones que se expidan como las inscripciones o anotaciones que se soliciten, lo serán con el carácter de "condicional", vale decir que se registrarán con la advertencia del cierre y sus efectos;

5°) Que si se completa el ciclo del "cierre registral", es decir que el documento constitutivo del derecho real se presenta dentro del plazo previsto por la ley (45 días de la instrumentación o 6 días para las

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

hipotecas) las inscripciones y anotaciones condicionales caducan, perdiendo, por tanto, toda eficacia frente a terceros, retrotrayéndose todos los efectos al día de la instrumentación del derecho. Y el Registro debe advertir o informar a quien efectuó la petición o a quien tuviere interés legítimo en conocer la situación registral, de la caducidad producida respecto de la inscripción o anotación condicional, precisamente por haberse cumplido la condición (presentación en tiempo legal del documento constitutivo del derecho real preanunciado).

Siguiendo con el esquema presentado, el plazo del "cierre registral" comienza el día 2 de enero y finaliza el día 16 del mismo mes, corriendo en este lapso el plazo de vigencia de la certificación.

Se supone en el ejemplo, que el día 9 de enero se anota un embargo, bajo forma condicional, con advertencia al juzgado oficiante de la situación registral creada por el cierre que provocó la certificación.

En el esquema se señala que el día 13 de enero - dentro del plazo de vigencia de la certificación - se instrumentó el derecho real preanunciado. En consecuencia, desde ese día el plazo del cierre se amplía en 45 días, cuyo vencimiento se operará el día 26 de febrero. Dentro de este plazo indefectiblemente deberá presentarse el documento constitutivo del derecho real preanunciado. Caso contrario, caducará el plazo del cierre y cobrarán vigencia todas las inscripciones y anotaciones asentadas durante el período del "cierre registral".

En el supuesto esquematizado, el día 5 de febrero se produce otra certificación preanunciativa de la configuración de otro derecho en gestión; pero, al expedirse la misma debió advertirse toda la situación registral condicionada.

Finalmente, en el esquema se señala el día 13 de febrero como fecha de presentación del documento constitutivo del derecho real. Este episodio, producido en tiempo legal, provoca la caducidad de todo lo anotado e inscripto condicionalmente y retrotrae, por efecto de la ley complementaria del Código Civil, todos los efectos al día de constitución del derecho real que fue preanunciado, al día 13 de enero de 1970.

En el ejemplo esquematizado nótese que días antes de la instrumentación del derecho, el 9 de enero se anotó condicionalmente un embargo sobre el mismo bien, dándose cuenta al juzgado oficiante de los efectos de la certificación con plazo de cierre corriente y el anuncio del derecho real en gestión. Si el Registro, a posteriori no registró otro requerimiento judicial - no obstante la publicidad que se hizo - se sobreentiende que las partes debidamente notificadas habrán obrado de acuerdo con la medida y alcances de sus acciones, so pena de incurrir en negligencia o falta de diligencia.

Destacamos, por último, que el esquema varía fundamentalmente, si el negocio en gestión fuere de una hipoteca, porque, como bien lo aclara el art. 5° de la ley 17801, el plazo de 45 días para la presentación del título, se reduce a 6 y sus ampliaciones en función de la distancia (artículo 3137 del Cód. Civil). En este supuesto, el término legal para la presentación del título constitutivo vence el día 18 de enero.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Consecuentemente, las otras anotaciones e inscripciones del esquema, posteriores a esta última fecha, no son condicionales sino definitivas. Si no se presentó el título de la hipoteca, los documentos posteriores que ingresen al Registro, le ganan en prioridad.