

Las servidumbres y la doble imposición arancelaria en la provincia de Buenos Aires *

Por **Pablo María Corna** y **Horacio Colman Lerner**

El artículo 2505, modificado por la ley 17.711 y completada la inteligencia del mismo por la ley 17.801 (*Adla*, XXVIII-B, 1810; XXVIII-B, 1929), establece la obligación de inscribir los derechos reales sobre inmuebles, para que la oponibilidad a terceros produzca sus efectos.

El art. 2° de la última de las normas mencionadas dispone la obligación de inscribir toda constitución, transmisión, declaración, modificación de derechos reales sobre inmuebles. Esta norma está en consonancia con el artículo 1184, inciso 1° del Código Civil, al establecer: “Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1° Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otros...”.

La regulación interna de los Registros ha sido reservada a las provincias, las cuales dictan disposiciones técnico-registrales a los efectos de especificar su funcionamiento interno.

El art. 41 de la ley 17.801 establece a su vez: “no podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario”.

La disposición técnico-registral N° 1/2007 de la provincia de Buenos Aires ha dispuesto en su artículo 20: “Atento que la servidumbre real civil se con-

* Publicado en *La Ley Actualidad* 73 del 29/3/07.

forma con la existencia de un fundo dominante y un fundo sirviente, deberán acompañarse minutas de inscripción y tributarse las tasas correspondientes por ambos fundos, por la totalidad de las servidumbres pasivas y activas que se registran o que se reconozcan. Con respecto a servidumbres administrativas, se tributará por inmueble afectado”.

Tradicionalmente se han inscripto las servidumbres en la matrícula del fundo sirviente y no en la del fundo dominante, por ser ello innecesario ante la clara redacción del artículo 2993 del Código Civil, que reza: “el establecimiento de una servidumbre constituida por un título, puede ser probada por el acto original que demuestre su constitución, o por un acto ejecutado por el propietario del fundo sirviente que lo fuese a ese tiempo, sin necesidad de que el acto de reconocimiento hubiese sido aceptado por el propietario de la heredad dominante, o por una sentencia ejecutoriada”.

Es evidente la intención recaudatoria del doble arancel, previsto por el art. 20 de la disposición técnico-registral ya transcrita. La misma es marcadamente inconstitucional por una doble razón: a) modifica el Código Civil arrojándose derechos delegados a la Nación. b) El artículo 41 de la ley 17.801, ya transcrito, establece la prohibición de fijar imposiciones tributarias mediante disposiciones como las precitadas, porque excede sus facultades impositivas.

La doctrina se ha expresado aceptando la interpretación literal del art. 2993; así Elena Highton, en su *Código Civil anotado*, comenta en la glosa a dicha norma: “... se trata de un acto unilateral, pues no exige la conformidad del propietario de la heredad dominante...”.

Las legislaturas provinciales, y por supuesto el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, no pueden modificar al Código Civil, y menos con una pretensión recaudatoria. Las jurisdicciones locales no pueden modificar las leyes, facultad que exclusivamente la Constitución Nacional atribuye al Congreso Nacional y menos con una intención recaudatoria.

Los clubes de campo y barrios cerrados no fueron regulados inmobiliariamente por una ley nacional. En la provincia de Buenos Aires, las normas locales (de dudosa constitucionalidad) han permitido que estos emprendimientos se organicen en Propiedad Horizontal mediante la ley 13.512 (*Adla*, VIII-254), o División por Geodesia, según decreto 9404/86 (*Adla*, XLVII-A, 864).

Imaginemos la aplicación del encuadre del decreto 9404/86 referente a los clubes de campo, donde se gravan con servidumbres recíprocas tanto las áreas recreativas (en su carácter de fundo sirviente): ejemplo de ello, la constitución de una servidumbre de tránsito sobre calles cuya propiedad pertenece a la entidad asociativa o sociedad comercial, a favor y en beneficio de los lotes residenciales (fundos dominantes). Asimismo, se pueden gravar las áreas residenciales (fundos sirvientes), tal el caso de una servidumbre de no edificar a más de determinada altura, a favor de la entidad civil o sociedad comercial propietaria de las áreas recreativas (fundos dominantes), recayéndose en la cuestionada disposición técnico-registral N° 1/2007 del Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires, “de claro propósito recaudatorio”, con lo que se lograría una doble imposición muy gravosa, por la cantidad de inmuebles y servidumbres que suelen constituirse.