



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

71992/2022

SCHESTENGER, LEONARDO c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INMUEBLE EXPTE. 189/22 s/RECURSO DIRECTO A CAMARA

Buenos Aires, 6 de octubre de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO

1º) El escribano Schestenger interpuso el [recurso directo](#) contra la decisión de la Directora General del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal del 16 de agosto del 2022, que rechazó el pedido de registración de una servidumbre administrativa gratuita, perpetua e irrevocable a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Alegó que la decisión de no inscribir el título es arbitraria por las siguientes razones: i) la constitución de una servidumbre es un derecho real de dominio impuesto por ley local, como facultad delegada de la Nación; ii) se trata de una servidumbre forzosa en los términos del art. 2166 del Código Civil y Comercial y de la ley local 5797/2017; iii) la rogatoria tiene efectos publicitarios; iv) el Registro de la Propiedad Inmueble tiene inscriptas servidumbres similares, por lo que no hacerlo atentaría con la doctrina de los actos propios; y, v) el cambio de criterio resulta arbitrario por no haber publicado ninguna decisión mediante norma alguna.

2º) El Esc. Schestenger pidió la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble de una escritura de servidumbre administrativa, gratuita e irrevocable otorgada por los fiduciarios del Fideicomiso Inmobiliario Puerto Madero Plus X a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, sobre la zona afectada al polígono M-F-P-K-L-Q-M de la Av. Juana Manso.

El Registro de la Propiedad Inmueble rechazó la rogatoria por considerar que se trata de una servidumbre administrativa no comprendida en los supuestos previstos en el art. 2 de la ley 17.801.

La cuestión, entonces, consiste en determinar si el instrumento invocado constituye o no un documento registrable.

3º) El art. 2 de la ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble establece que son documentos registrables los que constituyan,



transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; y, los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales¹.

El art. 2162 del Código Civil y Comercial prevé que la servidumbre es el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno.

Como surge de la propia definición del art. 2162, este derecho real se establece entre dos inmuebles, pertenecientes a personas distintas, al menos parcialmente. El inmueble en cuyo beneficio se establece la servidumbre se llama *heredad, fundo o predio dominante*, siempre que se trate de una servidumbre real, pues si bien por definición una servidumbre personal también requiere dos inmuebles para su constitución, el beneficio recae sobre la persona de su titular, al que suele llamarse titular dominante. Por otro lado, ya sea la servidumbre real o personal, el inmueble que soporta la carga se denomina *sirviente*².

El derecho 2080/1980 que reglamenta la aplicación de la ley 17.801 para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, establece que el registro de servidumbres reales se hará mediante asientos recíprocos en los inmuebles constituidos, indicando su carácter perpetuo o temporario.

La registración de la servidumbre debe llevarse a cabo tanto en el folio del fundo sirviente como del dominante, ya que para ambos fundos la servidumbre constituye una mutación de su estatuto jurídico real (aparte del económico), con importantes proyecciones, que son obvias respecto del fundo sirviente, peso que también tienen su relevancia en relación con el dominante³.

A diferencia de la servidumbre del derecho civil, la administrativa o pública puede definirse como un derecho público real, constituido por una

¹ Cfr. arts. 1890, 1892, 1893 y conchs. del Código Civil y Comercial,

² Claudio Kiper, *Tratado de derechos reales*, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni Ed., 2016, T. II, págs. 134-135.

³ Marina Mariani de Vidal y Adriana N. Abella, “Temas de servidumbre”, en Cristina N. Armella (dir.), *Summa notarial, registral e inmobiliaria*, CABA, Abeledo Perrot, 2013, T. III, pág. 3744. En sentido similar, Sebastián E. Sabene, *Derecho registral. Una perspectiva multidisciplinaria*, Buenos Aires, La Ley, 2020, vol. 2, pág. 98.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

entidad pública (Estado, provincia o comuna) sobre un bien privado, con el objeto de que éste sirva al uso público, como una extensión o dependencia del dominio público.⁴

En términos similares, también se sostuvo que la servidumbre administrativa o pública es el derecho real administrativo constituido por el Estado sobre un bien del dominio privado o público, con el objeto de que tal bien sea usado por el público en la forma que resulte del acto o hecho constitutivo del gravamen.⁵

La característica de la servidumbre administrativa es la inexistencia de fundo dominante reemplazado por la colectividad en la figura del Estado y otra entidad de Derecho Público, que es uno de los sujetos de la relación jurídica, esto es, aquél a quien se atribuye el derecho de servidumbre⁶.

El régimen de publicidad también rige respecto de las servidumbres administrativas. Las servidumbres legales no requieren inscripción en el registro, sino que se hacen públicas mediante la formal publicación de la ley o del acto administrativo fundado en la ley que les da origen. Las servidumbres convencionales, en cambio, deben ser inscriptas en el Registro de Propiedad que corresponda, considerando el carácter y la situación del bien, o de cualquier otro modo supletorio efectivo⁷.

4º) La servidumbre afectada en el caso es de naturaleza administrativa, en tanto no existe un fundo dominante, sino que involucra un solo inmueble.

Su origen radica en la obligación impuesta en la ley 5797/2017 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la cual se autorizó la modificación al Código de Planeamiento Urbano en la zona de Puerto Madero. El art. 8 de esa ley dispone que en el Distrito E4 “Parque Lineal- Paseo del Bajo” se deberá ejecutar un parque librado al uso público, mediante servidumbre

⁴ Rafael Bielsa, *Restricciones y servidumbres administrativas*, Buenos Aires, J. Lajouane & Cía Ed., 1923, p. 108-109. En el mismo sentido, Guillermo L. Allende, *Tratado de las servidumbres*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1963, pág. 406.

⁵ Miguel S. Marienhoff, *Tratado de derecho administrativo*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1975, Tº IV, pág. 74. En el mismo sentido, Kiper, ob. cit., pág. 142.

⁶ Kiper, ob. cit., pág. 143.

⁷ Cfr. Julio R. Comadira y Héctor J. Escola, *Curso de derecho administrativo*, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2017, Tº II, pág. 1727; y, Marienhoff, ob. cit., pág. 106-107.



administrativa perpetua y gratuita, a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A diferencia de otras servidumbres administrativas –como la de electroducto– que específicamente prevén la anotación en el Registro de la Propiedad⁸, la aludida ley 5797/2017 no establece una registración específica.

Por lo tanto, resulta aplicable la ley local de catastro n° 6437 que establece expresamente que toda situación de afectación, restricción y cumplimiento de obligaciones deben ser incorporadas al catastro a nivel gráfico o nominal, volcándose y manteniendo actualizadas las bases de datos catastrales a niveles parcelarios con el fin que, a través de la información catastral, se salvaguarden los derechos que se requieran para su cumplimiento, dando publicidad de las restricciones al público en general. En particular, el art. 25 de la aludida ley local establece que el organismo catastral deberá tomar conocimiento en los registros catastrales de toda servidumbre administrativa existente de acuerdo a los reglamentos técnicos.

A ello se suma que el art. 10 de la ley 17.801 exceptúa la matriculación en el registro de los documentos a que se refiere el artículo 2° para el caso de inmuebles de dominio público.

En esas circunstancias, y dado que el apelante no aportó ningún argumento que justifique la eventual insuficiencia o imposibilidad de la registración por parte del organismo catastral, corresponde rechazar el recurso interpuesto.

Por lo demás, la circunstancia alegada de que se hayan anotado servidumbres similares con anterioridad no habilita –por sí sola– la rogatoria pretendida, en tanto para el caso no se demostró la obligación legal a cargo del organismo administrativo.

5º) Por ello, el Tribunal **RESUELVE:** Rechazar el recurso directo, con costas en el orden causado (arts. 68, segundo párrafo y 69 del Código Procesal).

Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.

⁸ Cfr. arts. 4 y 14 de la ley 19.552.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

CARLOS A. CALVO COSTA
BENAVENTE

MARÍA ISABEL

GUILLERMO D. GONZÁLEZ ZURRO

