



MINISTERIO DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición 9/2025

DI-2025-9-APN-DGRPICF#MJ

Ciudad de Buenos Aires, 13/06/2025

VISTO los artículos 1884, 1970, 2162 y concordantes del CCCN, los documentos portantes de servidumbres administrativas cuya constitución resulta de una norma de la Ciudad de Buenos Aires y

CONSIDERANDO:

Que las denominadas servidumbres administrativas no constituyen auténticas servidumbres reales en los términos del artículo 2162 del CCCN, entre otros motivos, por la inexistencia de una heredad dominante.

Que, por su parte, la regulación de los derechos reales, en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción, solo es establecido por la ley, siendo nula la configuración de otros derechos reales no previstos o la modificación de la estructura legal de los existentes.

Que la servidumbre administrativa y la servidumbre de derecho privado poseen una naturaleza jurídica intrínsecamente diferente. En consecuencia, el inciso "a" del artículo 2 de la ley 17.801 -concebido para la inscripción de la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales tipificados en el Código Civil y Comercial de la Nación-, no incluye la posibilidad de inscribir en este registro a la servidumbre administrativa como un derecho real. Máxime si se advierte que el artículo 1970 del Código Civil y Comercial de la Nación estipula que las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas principalmente por el derecho administrativo (CNCiv, sala K, Campitelli, Expte. N° 7854/2025 Recurso Directo).

Que sin perjuicio de ello el fallo antes citado expresa que "...la anotación en el Registro de la Propiedad Inmueble de una limitación o restricción al dominio reviste una importancia fundamental para la seguridad jurídica y la transparencia del tráfico inmobiliario, en beneficio del conocimiento de terceros..."

Que, en ese orden de ideas, bien puede la servidumbre administrativa ser objeto de publicidad registral inmobiliaria, en principio, en los términos del Art. 2°, inciso c, de la ley 17801, y no obstante que su publicidad natural resulte a cargo del Catastro de la Ciudad de Buenos Aires.





Que cuando se formaliza la transferencia de inmuebles de la Ciudad de Buenos Aires a favor de terceros, suelen resultar del acto respectivo la obligación, siempre de base legal y a cargo de quien adquiere el inmueble, de constituir servidumbres administrativas a favor de la ciudad y en pos de una determinada utilidad pública.

Que por ello es cierto que, si la constitución de la servidumbre administrativa se impone como un cargo para la transmisión del derecho real, el dominio será revocable hasta el cumplimiento de dicha modalidad.

Que, en ese sentido, cuando se ruegue la inscripción de servidumbres administrativas en cumplimiento de una obligación de base legal impuesta por el Estado, es dable calificarla como una restricción al dominio y dejar constancia de ello en la respectiva matrícula.

Que una adecuada registración de este tipo de restricción al dominio, configurativa del inmueble afectado, se puede dar si la misma es incorporada como un elemento descripto en el rubro 4 de la matrícula respectiva.

Que la presente disposición se dicta en uso de las facultades establecidas en los Art. 173, inc. a, y 174 del Decreto 2080/80 (T.O. 1999).

Por ello,

EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE

ARTÍCULO 1°. Serán registradas de acuerdo con lo previsto en el Art. 2°, inciso c, de la ley 17.801, aquellas servidumbres administrativas establecidas normativamente, en las cuales la inscripción en este registro se disponga de modo expreso en una ley o en sus normas reglamentarias.

La inscripción se realizará en el rubro correspondiente a la descripción del inmueble de la matrícula respectiva (rubro 4).

ARTÍCULO 2°. Para la toma de razón de estas restricciones el documento traído a registración deberá ser instrumentado en escritura pública de la cual resulte la constitución y descripción de la servidumbre administrativa; la indicación del plano de mensura y los demás elementos constitutivos y modalidades.

ARTÍCULO 3°. El incumplimiento de los artículos precedentes será motivo de anotación provisional del documento en los términos del Artículo 9°, inciso b, de la ley 17.801.

ARTÍCULO 4°. Comuníquese, publíquese, dese a la Dirección General de Registro Oficial y Archívese.

Bernardo Mihura de Estrada

e. 18/06/2025 N° 41965/25 v. 18/06/2025





Fecha de publicación 18/06/2025

