



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

**“NICOLAS, NICOLAS c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
s/RECURSO DIRECTO A CAMARA”**

N° 7854/2025

Buenos Aires, 29 de Mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

I- Vienen los autos a conocimiento de este Tribunal, a fin de resolver la apelación interpuesta a fojas 36/40 por el escribano, señor Nicolás Campitelli, contra la resolución de fojas 31/35 dictada por el señor Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal.

II- Surge de las constancias de la causa, que el día 12 de julio de 2024 el escribano Campitelli -titular del registro notarial n°630- ingresó ante el Registro de la Propiedad Inmueble un pedido de inscripción de la Escritura N°370 suscripta el 11 de julio de 2024 (Folio 1248) con relación al bien ubicado en las calles Zapiola S/N esquina Concepción Arenal S/N, Capitán General Ramón Freire S/N, esquina Dorrego, hoy números 1894 y 1998, Matrícula n°17-15882. A través de dicha inscripción se persiguió la toma de razón de una servidumbre administrativa gratuita de no edificar con destino a uso público a perpetuidad (ver ap. cuarto).

El 6 de agosto de 2024, el organismo desestimó registrar el documento "*por no estar contemplada en el artículo 2162 del Código Civil y Comercial de la Nación*" (pág. 29, del PDF). Los fundamentos se ampliaron a solicitud del Escribano el 30 de agosto de 2024. Allí, especificó que la desestimación de la inscripción se fundaba en "*que no reúne las características a que se refiere el artículo 2162 del Código Civil y Comercial ante la inexistencia de dos inmuebles y visto que 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 otro no previsto o que se modifique su estructura*".

El Escribano Campitelli interpuso recurso de reconsideración contra esa decisión (fojas 18/19). Sostuvo que la ley 6010 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ordenó, en lo que aquí interesa, la subasta de varios lotes de terreno en el Barrio de Colegiales, entre los que se encontraba el que fue objeto de la servidumbre administrativa instrumentada en la Escritura N°370. Destacó que la referida ley estableció que la transmisión del dominio al adquirente era ~~revocable hasta la correcta ejecución de los cargos establecidos en la misma ley,~~



en los Pliegos de Bases y Condiciones y en el contrato (art. 8) y que entre dichos cargos se constituyó el derecho real de servidumbre administrativa gratuita de no edificar con destino uso público, a perpetuidad y a favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre el restante 65% de la manzana destinado a espacio verde de acceso público.

Dijo que, por ello, luego de subastarse el bien y tras su inscripción en el Registro de la Propiedad, se otorgó la correspondiente escritura de constitución del Derecho de Servidumbre, dando cumplimiento con el cargo impuesto para la venta por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Señaló que a los fines de su publicidad registral y para cumplir debidamente con el cargo impuesto por el gobierno local presentó el documento en el Registro para su inscripción. Agregó que el artículo 1.2 del Anexo IV de la ley 6010 ordena su inscripción en forma expresa.

Destacó que el artículo 2, inciso "c" de la ley 17.801 expresamente contempla que se inscribirán o anotarán, según corresponda, los documentos establecidos por "otras leyes nacionales o provinciales" siendo la ley 6010 de esta Ciudad Autónoma jurídicamente asimilable a una ley provincial. Así, concluyó que la servidumbre que se pretende inscribir -creada por la ley CABA 6010- es asimilable por analogía a la Servidumbre administrativa de electroducto -creada por ley 19.552- que no exige el requisito del fundo sirviente y el fundo dominante que establece el Código Civil y Comercial de la Nación.

A fojas 22/23 la registradora rechazó el recurso de recalificación interpuesto. Para así decidir advirtió que el artículo 1.2 del Anexo IV al que el recurrente hizo alusión no se encuentran en la ley 6010, sino que está contenido en la Disposición Administrativa 39 de fecha 3 de abril de 2019 (suscripta por el Director General de Administración de Bienes y Concesiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, DI-2019-39-GCBA-DGABC).

Concluyó entonces que no correspondía darle tratamiento de documento inscribible conforme lo previsto en el artículo 2, inciso "c" de la ley 17.801 pues la inscripción de la servidumbre administrativa estaba prevista por una disposición administrativa que no tiene rango de ley ni forma parte de la ley n°6010.

Contra esa decisión, el escribano interpuso recurso de apelación ante el Director General del Registro de la Propiedad Inmueble (art. 40, Dec. 2080/80, v. fojas 26/29) quien rechazó el recurso y, en consecuencia, ratificó la observación formulada por la registradora al documento N°E00484246.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Indicó que la doble tarea del Registro -de inscripción y de publicidad- es dentro de los límites de la ley. En este sentido, recalcó que solo son inscribibles ante el Organismo los documentos previstos por el artículo 2 de la ley 17.801 que, además, cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 3 de la misma ley y en la demás normativa registral complementaria.

Refirió que la servidumbre administrativa que se pretende registrar no encuadra en ninguno de esos supuestos. Hizo hincapié en que la servidumbre administrativa no es un derecho real, como parece indicar el escribano. Señaló que aun cuando el inciso "b" del artículo 9 de la ley de la Ciudad 6010 utilice la terminología "*derecho real de servidumbre administrativa*" no debe perderse de vista que la regulación de los elementos de los derechos reales, su contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida solo por el Código Civil y Comercial de la Nación y que resulta nula la configuración de un derecho real no previsto por la ley o la modificación de su estructura (art. 1884, CCCN).

En el caso, dijo que el artículo 2162 de dicho ordenamiento establece que la servidumbre es el derecho real establecido entre dos inmuebles que otorga al titular del fundo dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. Así, sostuvo que la figura cuya inscripción se solicita carece de fundo dominante por lo que resulta atípica y, por consiguiente, no encuadra dentro de los supuestos previstos en el artículo 2, inciso "a" de la ley 17.801.

Además, señaló que la manda contenida en el artículo 1.2 del Anexo IV de la Disposición Administrativa DI-2019-39-GCBA-DGABC resulta insuficiente a los fines de lo dispuesto en el inciso "c" del artículo 2 de la ley 17.801, puesto que no es la ley CABA 6010/18 la que dispuso su inscripción registral sino una disposición administrativa, dictada por un Director General.

Por ello, desestimó el recurso articulado.

Contra esta decisión, planteó el escribano la apelación que se encuentra a estudio.

En esta oportunidad, reiteró que el artículo 8 de la ley 6010 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estableció que la transmisión del dominio al adquirente será revocable hasta la correcta ejecución de los cargos establecidos en la misma ley, en los pliegos de Bases y Condiciones y en el contrato. Hizo



notar que fue la misma ley que extendió los requisitos de perfección del título no sólo a lo que allí se establezca sino también a sus normas complementarias y reglamentarias.

Refirió que la manda de inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble la servidumbre en cuestión está contenida en el Artículo 1.2 del Anexo IV de la Resolución Administrativa DI-2019-39-GCBA-DGABC, que reglamenta la ley 6010 conforme la propia ley indica. Así, si la resolución indica que el cargo debe estar inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble para que se encuentre plenamente cumplido y el título no sea observable, corresponde cumplir con tal manda para garantizar la seguridad jurídica y la publicidad registral.

III- Tal como se advierte de la síntesis efectuada, la observación del Registro de la Propiedad Inmueble se suscitó en el marco del proceso de inscripción de una servidumbre administrativa.

Su origen radica en la carga impuesta en la ley 6010 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que dispuso la venta en subasta pública del inmueble delimitado por las calles Capitán General Ramón Freire, Concepción Arenal, Zapiola y Avenida Dorrego, que pertenecía al dominio público. En esa oportunidad se especificó que la transmisión del dominio al adquirente era de carácter revocable hasta la concreta ejecución de los cargos establecidos en la propia ley, en los pliegos de Bases y Condiciones y en el Contrato (art. 8).

Uno de esos cargos, previó la constitución del derecho real de servidumbre administrativa gratuita de no edificar con destino a uso público, a perpetuidad y a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires sobre la rasante del 65% de la manzana destinado a espacio verde de acceso público (art. 9, ap. "b").

No se encuentra controvertido que "Sancor Cooperativa de Seguros Limitada" resultó adquirente del inmueble y que, en cumplimiento con el cargo establecido, el 11 de julio de 2024 constituyó a través de la Escritura N°370 la servidumbre administrativa a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En los términos en que quedó trabada la contienda, lo que debe determinarse es si corresponde inscribir a esa servidumbre administrativa en el Registro de la Propiedad Inmueble -como sostuvo el Escribano- o, por lo contrario, no es procedente por carecer de una ley específica, en opinión del Registro.

Para decidir la cuestión es preciso recordar que no cualquier documento es susceptible de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble, sino solo los





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

contemplados en el artículo 2 de la ley 17.801. Esa norma prevé que de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 1890, 1892, 1893 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

Por lo tanto, se deberá determinar si la servidumbre administrativa cuya inscripción se solicitó se encuadra en los supuestos previstos en los incisos "a" o "c".

El inciso "a" prevé la registración de los derechos reales sobre inmuebles.

Ahora bien, en en el caso, no se trata de una servidumbre del derecho privado civil (art. 1887, inciso "k", CCCN) sino una servidumbre administrativa o de derecho público, que si bien tiene obvia afinidad substancial, existen algunas diferencias fundamentales, determinadas esencialmente por el "interés público" que caracteriza a la servidumbre administrativa y que falta en la servidumbre privada (Miguel S. Marienhoff, "Tratado de Derecho Administrativo", Editorial Abeledo Perrot, T°IV, pág. 75).

Así, se ha dicho que la servidumbre administrativa o pública es el derecho real administrativo constituido por el Estado (*latu sensu*) 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. Se caracteriza por la inexistencia de un fundo dominante reemplazado por la colectividad en la figura del Estado u otra entidad del Derecho Público, que es a quien se atribuye el derecho de servidumbre (ver en este sentido, Claudio Kiper, "Tratado de Derechos Reales", segunda edición actualizada, T°II, pág. 142).

Por su parte, el artículo 2162 del Código Civil y Comercial de la Nación define a la servidumbre como el derecho real que se establece entre dos inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno. La utilidad puede ser de mero recreo. Conforme surge de la propia definición, 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 y el inmueble que soporta la carga siembre se denomina sirviente (ver en este sentido, Kiper, Claudio "Tratado de derechos reales" TºII segunda edición, pág. 132/135 y sgtes.)

Puede así advertirse 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 engloba a la servidumbre administrativa. 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.

Resta determinar si la inscripción de la servidumbre administrativa se encuentra contemplada en el inciso "c" de la ley registral. Allí, como se indicó, se establece la anotación de todos los documentos que prevean las leyes nacionales o locales.

Al examinar este apartado, el señor Director del Registro de la Propiedad Inmueble desestimó la inscripción en el entendimiento de que la ley 6010 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires constituyó una servidumbre administrativa sin ordenar su anotación registral. Dijo que esa inscripción se dispuso por medio de la Disposición Administrativa DI-2019-39-GCABA-DGABC que es una norma de rango inferior a la ley y, por tanto, no encuadra en el inciso "c" del artículo 2 antes referido.

Es decir que el cuestión radica en determinar si el hecho de que el texto de la ley 6010 aun cuando crea a la referida servidumbre, al no especificar textualmente que ésta debe anotarse registralmente impide su inscripción.

Ahora bien, la distinción que realiza el señor Director del Registro de la Propiedad Inmueble entre la norma que ordena la constitución de la servidumbre -ley 6010- y la que dispone su inscripción -Disposición Administrativa DI-2019-39-GCABA-DGABC- omite valorar que la propia ley del Gobierno local previó que *"la transmisión del dominio al adquirente será de carácter revocable hasta la correcta ejecución de los cargos establecidos en la presente ley, en los pliegos de Bases y Condiciones y en el contrato"*.

Es decir que la propia ley dispuso la instrumentación de sus exigencias mínimas a través de actos administrativos (pliegos) y del contrato. En consecuencia, la Disposición Administrativa que ordenó la inscripción en el





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Registro de la Propiedad Inmueble de la servidumbre administrativa constituida según la Ley 6010 (cfr. art. 19 DI-2019-39-GCABA-DGABC y art. 1.2 Anexo IV) no es más que la materialización de las cuestiones que la que la ley le autorizó y encomendó realizar.

Por lo cual, ante la relevancia registral que tiene la servidumbre administrativa -en tanto produce una "desmembración" del dominio del bien sobre el que se hace efectiva (cfr. Marienhoff, op. cit. pág. 77)-, la distinción de rangos normativos que realiza el registro no resulta suficiente para rechazar su inscripción. Es 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.

Así, la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble se erige como un mecanismo fundamental para dar publicidad a estas cargas impuestas por la ley 6010 del gobierno local y el artículo 19 DI-2019-39-GCABA-DGABC y Anexo "IV" artículo 1.2, permitiendo que cualquier persona que consulte el estado jurídico del inmueble tenga pleno conocimiento de las limitaciones existentes.

En consecuencia, se admite el recurso de apelación articulado por el escribano encomendando al Registro de la Propiedad Inmueble inscribir la servidumbre administrativa contenida en la Escritura N°370 del 11 de julio de 2024 (Folio 1248) con relación al bien ubicado en las calles Zapiola S/N esquina Concepción Arenal S/N, Capitán General Ramón Freire s/N, esquina Dorrego, hoy números 1894 y 1998, Matrícula n°17-15882 ingresada bajo el número E00484246.

IV- Por tales consideraciones, el Tribunal **RESUELVE:** 1) admitir el recurso articulado contra la resolución de fojas 31/35 dictada por el Director del Registro de la Propiedad Inmueble de esta Capital Federal, encomendando -en consecuencia- la inscripción de la servidumbre administrativa contenida en la Escritura N°370 del 11 de julio de 2024; 2) Imponer las costas en el orden causado (arts. 68, segundo párrafo y 69 del Código Procesal)

.Regístrese de conformidad con lo establecido con los artículos 1 de la ley 26.856, 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación; a tal fin, notifíquese a las partes por Secretaría. Cumplido ello, devuélvase vía DEOX al Registro de la Propiedad Inmueble..



La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por los artículos 164, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido.

Se deja constancia que la Vocalía N°32 se encuentra vacante. Fdo. SILVIA PATRICIA BERMEJO - LORENA FERNANDA MAGGIO.

