



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

DICTAMEN 29/23

**S/19/23 INFORME DE TITULARIDAD ENT. 2479845 DEL 08/11/23 ASIEN-
TO NRO. 1334 FOJAS 443 TOMO 8 DE LAS HERAS (actualmente matrícula
SIRC. 300584613)**

Mendoza, 4 de Diciembre del 2023

SRA DIRECTORA:

ARABELA GHERZI, Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los fines de elevar dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

ANTECEDENTES:

Se remite a esta Asesoría el expediente de referencia mediante el cual se solicita informe de dominio y estado jurídico del inmueble registrado a fs. 443, tomo 8 del departamento de Las Heras.

El motivo de la remisión es para determinar el valor jurídico que debe asignarse a la marginal obrante en el asiento de referencia que obra a fs. 448 y que en su parte pertinente reza: **“Abandono de dominio: Entrada N°492. En Mendoza a 21 de Agosto de 1969, a las 9 hs. Por escritura N°42 de fecha 28 de Julio de 1969 pasada ante el Escribano Daniel Larriqueta, a fs. 157, reg. 88- Comparece el Doctor Silvestre Peña y Lillo en nombre y representación de la Sra Hortensia Godoy Videla de Mangione a mérito del Poder Especial que le tiene conferido, y dice que la Sra Godoy Videla de Mangione renuncia al derecho de dominio sobre la parte indivisa que le corresponde y consecuentemente hace abandono del mismo ...a los términos de los artículos 2607, 2608 y 2676 del Código Civil .**

CONSTANCIAS REGISTRALES:

El dominio se encuentra actualmente inscripto en la nota de inscripción denunciada, el 75% a nombre de Méndez Hermanos y Cia.y Juan Papaglione.

El otro 25% se encontraba registrado a favor de Hortensia Godoy Videla quien otorga escritura de Abandono de Dominio a los términos de los artículos 2607, 2608 y 2676 y 2342 del Código Civil.

En la escritura de referencia, comparece la Sra. Hortensia Godoy Videla de Mangione a través de su representante legal y renuncia al derecho de dominio sobre la parte indivisa que le corresponde , consecuentemente hace abandono a los términos de los artículos 2607, 2608 y 2676 del Código Civil respecto de un campo inculto ... inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre de la renunciante y de sus condóminos Méndez Hermanos y Cía. en liquidación y Juan Papaglione al número mil trescientos treinta y cuatro, fojas cuatrocientos cuarenta y siete , tomo 8 de Las Heras, de lo cual deberá tomarse nota en dicho asiento de dominio

Agrega que a los efectos del artículo 2342 inciso tercero del Código Civil deberá notificarse de este abandono al Gobierno de la Provincia.

CONSIDERACIONES:

La escritura de referencia fue registrada como Abandono de dominio sin realizar observación alguna y en los términos de los artículos del Código Civil entonces vigente, los que a continuación se transcriben.

Art. 2.607. Se pierde también desde que se abandone la cosa, aunque otro aún no se la hubiese apropiado. Mientras que otro no se apropie la cosa abandonada, es libre el que fue dueño de ella, de arrepentirse del abandono y adquirir de nuevo el dominio.

Art. 2.608. El que no tiene sino la propiedad de una parte indivisa de la cosa, puede abandonarla por la parte que tiene; pero el que tiene el todo de la cosa, no puede abandonarla por una parte indivisa.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Art. 2.676. Cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios.

Art. 2.342. Son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares:

...3° Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este código;

Dice Salvat que el abandono es un acto jurídico lícito y unilateral cuya finalidad es renunciar el derecho de dominio (art. 944 del Código Civil) .

Enseña además el autor que para que se configure el abandono de dominio, son necesarias las siguientes condiciones: a- Voluntario. Pues no se puede considerar abandono el dejar la propiedad, cuando se es coaccionado por fuerza o intimidación, o por la exigencia de una ley, como es en el caso de la expropiación. B- Realizado por persona capaz: tiene un elemento material, que implica desprenderse de la cosa, absteniéndose de realizar actos posesorios o propios del propietario. Y además un elemento moral o intencional: no querer ser más titular.¹

Se ha dicho además que: En el caso del abandono, la declaración de voluntad del que decide abandonar el derecho real de su titularidad –lo que conlleva transparentar todas las circunstancias que lo determinan, incluyendo lo que concierne a su inscripción registral- debe ir acompañada por las connotaciones que identifiquen el acto material de desprendimiento de la cosa que constituya su objeto.²

¹ Citado por Lamber Néstor Daniel en "Abandono de dominio de un bien inmueble" Especial Revista Notarial año 1997, nro. 909, mayo-agosto de 1991, pág. 901-912.

² Clusellas. LEY 26.994/14 CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION LIBRO CUARTO. DERECHOS REALES TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES CAPITULO 2 ADQUISICIÓN, TRANSMISIÓN, EXTINCIÓN Y Oponibilidad Comentario de Jorge R. CAUSSE. Fuente: Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Concordado Coordinador: Eduardo Gabriel CLUSELLAS Tomo 6 ASTREA FEN 2015.

En este caso se ha otorgado una escritura pública de abandono, la que ha sido inscrita en el Registro. La escritura fue otorgada por quien se encontraba legitimada para ello, es decir, la titular registral del 25% del inmueble.

En virtud del artículo 2342 inc. 3 del Código Civil pertenecen al dominio privado del Estado los bienes vacantes o mostrencos y los de las personas que mueren sin tener herederos.

A diferencia del inciso 1 , en el que los bienes nunca salieron del poder del Estado, aquí se encontraban en manos de particulares pero , al extinguirse la titularidad, retornan al dominio estatal³.

Ello importaría que los inmuebles abandonados pasarían a formar parte del dominio privado del Estado.

Desde el punto de vista registral, no se encuentra reglamentada la forma en que debe procederse en el supuesto de abandono ya que no resulta posible sólo cancelar la inscripción a favor del titular abandonante por cuanto ello importaría una reversión registral al anterior titular.

El Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, dictó una disposición Técnico Registral en la que expresa que : *“En los supuestos en que ingresen escrituras por las cuales los titulares de dominio hagan abandono abdicativo de sus bienes, se tomará razón de las mismas en el rubro titularidad sobre el dominio”* , registrándose el inmueble a favor de la Provincia de Buenos Aires.

Continúa diciendo la resolución que : *“no se inscribirá en forma definitiva el documento portante de abandono, cuando se encuentren anotados en el inmueble gravámenes o interdicciones y que una vez registrado en forma definitiva el acto jurídico de abandono, se comunicará a Fiscalía de Estado y la Gerencia de Servicios de Administración de Inmuebles del Estado y/o ante el organismo que continúe sus funciones , la variante registral operada con respecto al cambio de titula-*

³ Kiper, Claudio- Código Civil Comentado - Derechos Reales-Tomo I -Rubinzal Culzoni Editores - Santa Fe- Febrero 2007- pág. 126.-



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

*ridad a favor de la Provincia conforme los arts. 2505, 2510, 2526, 2607 y 2342 inc. 3 CC.*⁴

En el mismo sentido se manifestó la XLVI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble en el año 2009. Se realizó en dicha oportunidad la siguiente declaración: 1- En los supuestos de documentos que contengan actos de abandono abdicativo respecto del dominio de un inmueble, se dejará constancia en el asiento respectivo en el rubro “titularidad de dominio” de esa manifestación de voluntad. Asimismo, se comunicará al organismo que representa los intereses fiscales a sus efectos. 2- Sin perjuicio de lo expresado precedentemente, se procederá a la toma de razón de medidas cautelares. 3- Cuando el abandono abdicativo tenga por objeto la parte indivisa del condominio de un inmueble, se procederá de igual modo a lo expresado en el apartado 1), con excepción de que en el documento se invoque la hipótesis contemplada en el artículo 2685 del Código Civil, en cuyo caso no se realizará la comunicación prevista en el apartado citado. Igualmente, en este supuesto, se tomará razón de las medidas cautelares con relación a la parte indivisa abandonada.

En este supuesto la propia escritura cita el artículo 2342 inc. 3 de lo que se infiere que el abandono se realiza a favor del Estado así como expresa la necesidad de cursar notificación. No obstante, se desconoce si la misma ha sido o no practicada por cuanto no se ha dejado constancia en el dominio.

Que ésta Asesoría considera que la notificación al Estado debería realizarse previamente a la registración. No obstante, lo cierto es que ello no fue calificado en su oportunidad, no pudiendo revisar un acto que se encuentra firme.

Por lo tanto, a los fines de evacuar el informe de dominio, consideramos que debe informarse la inscripción a favor de la provincia de Mendoza del porcentaje que ha sido objeto de abandono.

⁴ Disposición Técnico Registral 14/08” Registro de la Propiedad Provincia de Buenos Aires <http://www.rpba.gov.ar/files/Normas/2008/DTR/DTR-014-2008-Actualizada.pdf>.-

Asimismo y atento a que no existe constancia en el dominio de haberse cursado notificación a la provincia de Mendoza es que considero que debe efectuarse notificación a Fiscalía de Estado y al RUPI de conformidad con el Decreto 1506 publicado en fecha 13 de Setiembre del 2001.

Queda copia registrada como Dictamen nro. 29/23 .

Saludo a Ud. atte.

Dra Arabela Gherzi
Asesora Letrada
Coordinadora Técnico Jurídica
Registros Públicos y Archivo Judicial
Mendoza