

**SOBRANTES DE PROPIEDAD FISCALES****Delimitación 2113-980/97  
Dictamen N° 83.418 –Gobierno–  
Secretaría Letrada III - 27/3/98**

Se consulta a esta Asesoría General de Gobierno sobre la situación en que se encontrarían dos sobrantes surgidos conforme a las disposiciones de la [Ley 5.797](#), frente a las normas del [Decreto-Ley 9.533/80](#).

El fundamento jurídico del sobrante residía en el entonces vigente artículo 6° de la Ley 5.797, que declaraba sobrantes de propiedad de la Provincia de Buenos Aires todos los excedentes que resultaban dentro de las superficies de los terrenos del dominio de los particulares, cubiertos que fueran sus legítimos títulos, siempre que sobrepasaran el uno por ciento (1 %) de su medida superficial, cualquiera sea su ubicación y que surgieran de operaciones de mensuras aprobadas oficialmente.

Posteriormente tal precepto fue reformado por el [Decreto-Ley 9.287/79](#), que declaró sobrante de propiedad fiscal toda demasía superficial fehacientemente establecida por operación de mensura y cuyas dimensiones para el supuesto de áreas rurales conformaran una unidad de explotación económica independiente de acuerdo con las previsiones del Código Rural, demás legislación complementaria y sus reglamentaciones. Los sobrantes debían ubicarse donde surge el acrecentamiento. Configurado el carácter fiscal del sobrante debía procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la Provincia de Buenos Aires. Todas aquellas demasías que no fueran de propiedad fiscal se debían anexar al inmueble de cuya mensura hayan surgido, sin perjuicio del mejor derecho de terceros (artículo 1° del Decreto-Ley 9.287/79 que modifica los artículos 6°, 7°, 11° inciso c) y 12° de la Ley 5.797).

Finalmente se sanciona el Decreto-Ley 9.533/80, que derogó las normas citadas y determinó, en su artículo 4°, que integran el patrimonio municipal «los excedentes y sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste de acuerdo a lo establecido en la presente ley».

Tal norma implicó una reforma sustancial en los preceptos antes vigentes, calificando los distintos tipos de demasías según su diverso carácter y con distinta consecuencia jurídica.

Así es de ver que constituye demasía simple aquella discrepancia de área no superior al 5% de la medida superficial del respectivo título de dominio y cualquiera fuere la ubicación de los inmuebles (rural o urbano), se considerará dicha demasía como diferencia en más admisible debiendo consignarse en el balance del plano de mensura (artículo 11° inciso a).

Si la discrepancia del área es superior al 5% se lo denomina excedente fiscal, siempre que sus dimensiones no alcancen los mínimos autorizados por el Decreto-Ley 8.912/77 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según corresponda a su ubicación en área urbana y complementaria o rural (artículo 11° inciso 2). En tales supuestos si bien los excedentes pasan al Municipio, éste debe transferirlo a los particulares según el régimen regulado en los artículos 13° y 14° del Decreto-Ley 9.533/80 modificado por su igual 9.984/83 (en forma gratuita a los propietarios linderos en caso de inmuebles urbanos en tanto que para los ubicados en área rural regirá lo dispuesto en el artículo 25° inciso c) de la Ley, es decir, venta directa.

Dichos excedentes se anexarán a la parcela de cuya mensura hayan surgido, una vez adquirido el dominio.

Por último toda demasía que configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las admitidas por ley de uso del suelo o de explotación agraria, constituye un sobrante fiscal. En tal supuesto deberá procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículos 4° «in fine», 11° inciso c) y 12°).

El artículo 15° establece las normas de excepción en cuanto a las demasías constatadas administrativamente con antelación a la vigencia de la nueva ley y cuya titularidad subsita. Ellas se aplican en los siguientes casos: 1) Cuando su venta se hubiera encomendado al Banco de la Provincia de Buenos Aires; 2) Se hubiera inscripto en el Registro de la propiedad a nombre del Fisco y 3) Se hubiera notificado el acto administrativo que autoriza la venta y el precio se abone en el plazo estipulado. En todos los demás supuestos, las actuaciones referidas a la determinación y compra de inmuebles calificados como demasías, excedentes y sobrantes por el artículo 11°, debían ser archivadas, previo registro en el Catastro Territorial de la modificación producida o transferencia a la Municipalidad en el caso del inciso 2 del citado artículo 15°.

Sentado ello es de ver que en autos se ha agregado el plano de mensura y subdivisión de las parcelas.

A su turno el Departamento Administración Inmuebles del Estado informa, que los bienes motivos de autos de acuerdo al artículo 11° inciso 1) del Decreto-Ley 9.533/80, se consideran una demasía como diferencia en más admisible debiéndose consignar en el balance del plano de mensura, en virtud de que la discrepancia del área no supera el 5% de la medida superficial del respectivo título de dominio.

Analizados los antecedentes de este expediente con la normativa aplicable cabe concluir que los

sobrantes surgidos por plano, al no ser tales áreas superiores al cinco por ciento de la medida superficial del título de dominio perteneciente al propietario que las determinó, su situación, a partir de la vigencia del Decreto-Ley 9.533/80, encuadra en lo dispuesto en el inciso a) del artículo 11º debiéndolos considerar como diferencia en más admisible, correspondiendo así registrarlos, en el catastro territorial (artículo 15º del Decreto-Ley citado).

De tal forma, tales fracciones por imperio de la nueva ley resultan propiedad del particular del bien en el que se originaron las mismas.

Por consiguiente, no subsistiendo tales bienes como excedentes o sobrantes fiscales no procedía su incorporación al dominio municipal conforme lo dispuesto en el artículo 4º de la norma citada.

En tal orden cualquier acto que dicte o hubiere sancionado el Municipio con referencia a tales parcelas carecerán de validez ya que no resulta su titular de dominio (artículos 2344, 2506, 3270 y conds. del Código Civil y artículos 4º, 11 inciso a) y 15 del Decreto-Ley 9.533/80).

**Dr. Saúl Arcuri**

**(\*) Fuente:** *Revista Jurisprudencia Nº 83 del Colegio de Abogados del Dpto. Judicial de La Plata.*