

FICH

UNL

Facultad de Ingeniería y Ciencias Hídricas
UNIVERSIDAD NACIONAL DEL LITORAL

Departamento de Cartografía y Agrimensura

Trabajo Final de la carrera
de Ingeniería en Agrimensura

Análisis comparativo de la normativa del certificado catastral en las provincias de Santa Fe, Buenos Aires y Entre Ríos.

Samanta H. C. BACH

Santa Fe
Mayo 2013

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. OBJETIVOS	6
2.1 OBJETIVO GENERAL	6
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
3. ANTECEDENTES	6
3.1. LA PUBLICIDAD.....	8
3.2. CONCEPTOS SOBRE EL CERTIFICADO CATASTRAL.....	8
3.3. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY NACIONAL DE CATASTRO N° 26.209.....	9
3.3.1 <i>De la Constitución del Estado Parcelario</i>	10
3.3.2 <i>De la certificación catastral</i>	11
3.4. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 10.707 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	12
3.4.1 <i>Del Estado Parcelario y su determinación</i>	13
3.5. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY PROVINCIAL N° 2.996 (t.o) DE LA PROVINCIA DE SANTA FE	14
3.5.1. <i>VI – Conservación del Catastro</i>	15
3.6. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 3.418 DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS.....	16
4. ÁREA DE ESTUDIO	17
5. MÉTODO	17
5.1 MATERIALES	17
5.1.1. <i>Normativas</i>	17
5.1.2. <i>Información Adicional</i>	18
5.2. DESARROLLO.....	18
5.2.1 <i>Análisis del proceso de certificación catastral en la Provincia de Buenos Aires</i> ...	19
5.2.1.1 Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.....	19
5.2.1.2. Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.	20
5.2.1.3. No certificabilidad	20
5.1.1.4. Vigencia del Estado Parcelario.....	20
5.2.2. <i>Análisis del proceso de certificación catastral en la Provincia de Santa Fe</i>	21
Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.....	21
5.2.2.2. Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.	22
5.2.2.3. Circuito interno del expediente de certificación catastral.	23

5.2.2.4. No certificabilidad	24
5.2.2.5. Verificación del Estado Parcelario.	25
5.1.1.6. Vigencia del Estado Parcelario.....	25
5.3.2. <i>Análisis del proceso de certificación catastral en la Provincia de Entre Ríos.</i>	25
5.3.2.1. Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.....	26
5.3.3.2. Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.	27
5.3.3.3. Circuito interno del expediente de certificación catastral.	27
5.3.3.4. No Certificabilidad	29
5.3.3.5. Verificación del Estado Parcelario.	30
5.3.3.6. Vigencia del Estado Parcelario.....	31
6. RESULTADOS	31
6.1. MODO DE SOLICITUD	31
6.2. PLAZO DE OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO CATASTRAL.....	32
6.3. CIRCUITO INTERNO DEL EXPEDIENTE DE CERTIFICACION CATASTRAL .	32
6.4. VERIFICACION DE LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO	32
6.5. NO CERTIFICABILIDAD	33
6.6. PLAZOS DE VIGENCIA DEL ESTADO PARCELARIO.....	34
7. CONCLUSIONES	35
8. RECOMENDACIONES	39
9. BIBLIOGRAFIA	39
10. ANEXOS	40

RESUMEN

El presente trabajo aborda el análisis de la normativa catastral nacional y las normativas catastrales provinciales correspondientes a Buenos Aires, Santa Fe y Entre Ríos en lo referente a certificación catastral, con la finalidad de concluir en un sistema de aplicación de la Ley Nacional de Catastro que sea de factible aplicación en todas las provincias del país.

Se proponen modificaciones al accionar de dichos catastros en los distintos aspectos analizados durante el desarrollo del trabajo para lograr el total cumplimiento de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, las cuales pueden ser adoptadas por el resto de las provincias de la Argentina.

Palabras claves: Ley Nacional de Catastro – certificación catastral – Buenos Aires – Santa Fe – Entre Ríos.

ABSTRACT

This paper addresses the analysis of the national cadastral rules and regulations relating to cadastre provincial Buenos Aires, Santa Fe and Entre Rios regarding cadastral certification, in order to conclude on a system of implementation of the National Cadastre Law either feasible implementation in all provinces.

Amendments are proposed to the actions of these cadastre in different aspects analyzed during the development work to achieve full compliance with the National Land Law No. 26.209, which may be adopted by the rest of the provinces of Argentina.

Keywords: National Cadastre Law - cadastral certification - Buenos Aires - Santa Fe - Entre Rios.

1. INTRODUCCIÓN

A la luz de la reciente Ley Nacional de Catastro N°26.209 sancionada en el año 2006 han surgido nuevos conceptos que se agregan como práctica del quehacer diario del profesional de la Agrimensura.

Así también, se han generado amplios debates en torno a las definiciones implementadas en la normativa, y en cómo llevarlas a cabo.

Esta ley contribuye a la seguridad jurídica en la transmisión y constitución de derechos reales sobre inmuebles, a través de una de las cuestiones que aún es tema de discusión en cada entidad catastral y en el núcleo de la agrimensura: la verificación del estado parcelario.

Si bien existían ciertas normativas provinciales e incluso la derogada Ley Nacional de Catastro N°20.440 que planteaban la verificación de subsistencia del estado parcelario, no era una realidad que en todo el territorio nacional se realizara esta práctica.

Entonces, resulta interesante para este trabajo integrar los conceptos de constitución del estado parcelario, verificación de la subsistencia del estado parcelario y certificación catastral. Dichos conceptos, emergentes de actos que realizan los agrimensores de manera diaria, se encuentran íntimamente relacionados.

La constitución del estado parcelario, está establecida a partir del artículo 4° de la Ley Nacional de Catastro, donde se menciona que: "...denomínese parcela a la representación de la cosa inmueble, de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites, correspondientes a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral." Cumplimentados todos los requisitos solicitados por este artículo se constituye el estado parcelario.

En algunas provincias, dicha constitución y por ende, dicho estado parcelario, se consideraba vigente hasta tanto el mismo se modificara ya sea por unificación, subdivisión, etc.

El concepto de verificación del estado parcelario implica que, como lo dice el nombre mismo, esa parcela establecida a partir del plano de mensura registrado debe ser verificada. Y esta cuestión se encuentra explícita en los artículos 8º y 9º de la Ley Nacional de Catastro.

Entonces, resulta necesario verificar el estado parcelario cuando se realice una transferencia de dominio o constitución de derecho real sobre un inmueble, siempre y cuando el estado parcelario no se encuentre vigente, teniendo en cuenta los períodos de vigencia regulados por las normativas provinciales. Mientras no se modifiquen los derechos reales sobre la parcela en cuestión, no será necesario verificar el estado parcelario, y el mismo seguirá vigente.

También la ley nacional regula en su artículo 13º que para poder inscribir un dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble es necesario contar con el certificado catastral, que es el documento de publicidad del catastro donde se reflejan todos los elementos de la parcela, esenciales y complementarios, asegurando así el principio registral de especialidad. Pero el certificado catastral es emitido cuando la parcela está constituida y vigente, y es así como se interrelacionan los tres conceptos mencionados anteriormente.

Cabe finalmente destacar, que si bien el artículo 17º de la Ley N°26.209 regula que la aplicación de la Ley Nacional de Catastro será gradual conforme lo dispongan los catastros locales, cada entidad debe implementar medidas tendientes a comenzar a aplicar esta reglamentación, y es a partir de esta cuestión que resulta necesario el análisis de las medidas a adoptar, con la finalidad de concluir cuál es la mejor manera de implementarla. En este caso, el análisis se realizará en los catastros de las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Entre Ríos.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar y comparar la normativa que regula certificado catastral a partir de la Ley Nacional de Catastro y de las leyes catastrales provinciales de Buenos Aires, Santa Fe y Entre Ríos.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, en los aspectos referentes a certificación catastral.
- Analizar las normativas provinciales de catastro, en materia de certificación catastral.
- Destacar aspectos relevantes en materia de certificación catastral en las distintas provincias.
- Proponer una metodología acción para la aplicación la Ley Nacional de Catastro en materia de certificación catastral de factible aplicación en todo el país.

3. ANTECEDENTES

3.1 LA PUBLICIDAD

En este estudio, interesa el desarrollo de la publicidad a la que se aboca el catastro.

En principio, puede decirse que “la publicidad procura la cognoscibilidad general, o sea la posibilidad de conocer situaciones jurídicas cuya divulgación hace al interés de la comunidad” (Mascheroni Torrilla, 1997).

En el artículo 1° inciso c) de la Ley Nacional de Catastro, se le asigna a dicha repartición la tarea de la registración de objetos territoriales legales. En definitiva, a través de la publicidad inmobiliaria (catastral y registral), se busca conocer con la mayor certeza posible, quién es el titular de cada inmueble y en qué condiciones se encuentra su derecho, dotando así de seguridad jurídica a las operaciones que se realizan.

Para cumplimentar con sus fines, el catastro no es ajeno a la generalidad de los registros, al aplicar los principios registrales. Dichos principios son la base de los sistemas registrales, y se encuentran interrelacionados entre sí.

Así, en el registro catastral (que presenta diferencias sustanciales respecto del Registro de la Propiedad Inmueble, que no se tratarán en este trabajo), puede comprobarse que se cumplen los siguientes principios registrales:

- El principio de **inscripción**, que implica que no hay publicidad sin inscripción, por lo que previamente debe inscribirse la mensura para que la parcela pueda ser publicitada.
- El principio de **rogación**, que se ve reflejado en la solicitud de la parte interesada para la registración del Plano de Mensura en el organismo catastral.
- El principio de **especialidad**, fundamental en la actividad catastral, garantizando con la mayor precisión el inmueble sobre el cual recae el derecho.
- El principio de **publicidad formal**, expresado a través de los documentos que emite catastro para publicar sus registros sobre la parcela. Dicho documento es el certificado catastral.

Definiendo entonces sintéticamente el sistema de publicidad actual, se puede concluir que en el Registro de la Propiedad Inmueble se realiza la publicidad de los aspectos jurídicos del inmueble, es decir, el estado jurídico del mismo, mientras que en el catastro se registra el estado parcelario del inmueble.

3.2 CONCEPTOS SOBRE EL CERTIFICADO CATASTRAL

A partir de la Ley Nacional de Catastro, las entidades catastrales adquieren carácter de registro público por el hecho de ser dicha ley complementaria al Código Civil, garantizando así a través de su ejercicio la oponibilidad a terceros de lo registrado en él, recordando que lo asentado no es nada más ni nada menos que el estado parcelario de un inmueble, el nacimiento de una parcela con todos los elementos esenciales que la componen.

Además de ello, la incorporación de la ley a la legislación de fondo, genera la obligatoriedad de las provincias de la adhesión a dicha normativa.

Sin dudas, este reconocimiento jerarquiza la rama jurídica del catastro, ocupando entonces una parte importante del circuito que genera el tráfico inmobiliario, ya que asegura y garantiza la aplicabilidad de los derechos reales sobre inmuebles, colaborando con ordenamiento territorial del Estado, tanto en la propiedad pública como privada, y el cumplimiento de la seguridad jurídica, asegurando la verdadera extensión física y la existencia y ubicación del inmueble sobre el cual recae el derecho.

Antes de la Ley Nacional de Catastro, para la transmisión o constitución de un derecho real sobre un inmueble, era necesario contar con un sistema de triple publicidad: título, modo y publicidad registral. A partir de la nueva ley, se incorpora un elemento más como fundamental en el acto de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles: **la publicidad catastral**, a raíz de la obligatoriedad de que el profesional del notariado deba contar con el certificado catastral a la hora de inscribir un inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Cabe aquí destacar, que el registro catastral es **constitutivo** (a diferencia del Registro de la Propiedad Inmueble, que tiene carácter de declarativo), ya que a partir de la registración del plano en catastro se conforma el estado parcelario.

El registro catastral junto a las certificaciones que se expiden en base a él, es un medio idóneo para publicitar lo atinente a la situación de la parcela. Es por ello que no sólo es importante el ejercicio del catastro en materia de registración de una parcela, sino el trabajo de publicidad de la misma, siendo este medio de publicidad el certificado catastral.

3.3 ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY NACIONAL DE CATASTRO Nº 26.209.

La Ley Nacional de Catastro Nº26.209, sancionada el 20 de diciembre de 2006 ,promulgada de hecho el 15 de enero de 2007 y publicada en el Boletín Oficial Nº31.076 del 18 de enero de 2007, es un avance sustancial en materia territorial. En ella, se incorporan conceptos no instrumentados en los catastros provinciales, por lo que merecen ser analizados.

En el sistema catastral argentino, el catastro como registro público proclamado por la Ley Nacional de Catastro, mantiene su carácter de **registro constitutivo**: la parcela no nace sin la registración del plano correspondiente en la entidad catastral. Este no resulta un dato menor, ya que al caso analizado en este trabajo, el certificado catastral, cumple la función de certificar que la parcela está constituida y conserva sus elementos esenciales vigentes.

Durante el desarrollo de este trabajo, resultan de interés los conceptos que surgen de los artículos que componen el capítulo II de dicha ley (Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales) y el capítulo III (Certificación catastral).

3.3.1. De la Constitución del Estado Parcelario

El artículo 7° de la Ley N°26.209 menciona que “El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado...”.

De dicho artículo surge la necesidad de conceptualizar el estado parcelario. La definición de los límites de la parcela, producto de la relación entre los hechos físicos existentes y las causas jurídicas que le dan origen emergentes del acto de mensura conforman el **estado de hecho** de la misma. Pero lo que la vuelve única a la parcela es su registración en el organismo catastral, logrando entonces ser definida por sus límites, ubicación, geometría (aspectos que conforman el estado de hecho) y su designación catastral, producto de dicha registración, obteniendo entonces el **estado parcelario**. En otras palabras, los atributos de la parcela que definen su estado parcelario son los elementos esenciales que describe el artículo 5° de la Ley Nacional de Catastro conforman el estado de hecho, y la registración conforme el artículo 4° de la ley conforma el estado parcelario.

El artículo 8° dice: “Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley.”

Otro concepto de vital importancia otorga la ley en este artículo: verificación de la subsistencia del estado parcelario. Un aspecto no tenido en cuenta por muchos de los catastros de Argentina hasta la sanción de la Ley Nacional de Catastro, y al ser la ley de aplicación gradual (conforme al artículo 17°), no incorporados en muchos de ellos hasta estos tiempos.

Cuando se habla de verificación de la subsistencia del estado parcelario, debe definirse qué es exactamente lo que debe verificarse.

Se define como verificación de la subsistencia del estado parcelario a aquel acto que determine el mantenimiento los elementos esenciales de la parcela respecto de los documentos registrados que le dieron origen.

Debe tenerse en cuenta que para constatar el estado parcelario, tiene que existir una registración precedente de esta parcela, es decir, un plano de mensura inscripto en el catastro que la constituya.

El artículo 9° plantea que: “La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.”

De este artículo se deduce que la verificación de la subsistencia del estado parcelario se realiza solamente a través de acto de mensura, ya que actualmente no existe otro método alternativo que garantice la precisión comparable a este acto.

3.3.2. De la certificación catastral

Según el artículo 11°: “El estado parcelario se acreditará por medio de **certificados que expedirá el organismo catastral** en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.”

Aquí se desprende un concepto importante: no se emite el certificado catastral si el estado parcelario no se determinó o verificó. Recordando lo dicho anteriormente, se puede concluir que no es posible la emisión del certificado catastral **si no existe previamente un plano de mensura que determine la**

parcela registrado en la entidad catastral. Además de ello, complementa el artículo mencionando que no debe haber expirado su vigencia.

El artículo 12° indica que: “En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente...”

Puede notarse la importancia del certificado catastral: sin él no puede establecerse derechos reales sobre un inmueble, por lo que si una parcela no existe, no puede ser objeto de ningún derecho real.

Cabe destacar, que el mencionado artículo excluye las cancelaciones de derechos reales, constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, embargos y otras medidas cautelares.

El artículo 13° afirma aún más lo mencionado en el artículo 12° respecto del papel imprescindible que ocupa el certificado catastral en la constitución y modificación de derechos reales diciendo que “A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.”

3.4. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY PROVINCIAL DE CATASTRO Nº 10.707 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En la provincia de Buenos Aires, la Dirección Provincial de Catastro se fusionó en el año 2007 con la Dirección Provincial de Rentas y Subsecretaría de Ingresos Públicos, dando origen a la entidad llamada ARBA (Agencia Recaudación de la provincia de Buenos Aires), dependiente del Ministerio de Economía, pero a pesar de ello, cada organismo que compone la agencia conserva sus atribuciones originales.

La Ley Provincial de Catastro N° 10.707 fue sancionada en el año 1988, derogando el Decreto Ley N° 9.350 del año 1979, y toda reglamentación que se oponga a la misma. Fue sometida a varias modificaciones dadas por las leyes N° 11.432, 11.808, 12.576, 13.405, 13.529, 13.613, 13.713, 13.850, 13.930, 14.200, 14.333 y 14.394. En la misma, hay varios artículos que regulan la certificación catastral, analizados a continuación.

3.4.1. Del Estado Parcelario y su determinación

El artículo 11° de la Ley Catastral de la provincia de Buenos Aires menciona que “Los actos de relevamiento destinados a constituir o a ratificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, deberán incluir el relevamiento de mejoras y demás accesiones que permitan el cálculo de la valuación fiscal básica del mismo...”.

En el artículo 15° define que **“Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos...”**. Este artículo es sin dudas, uno de los principales en el desarrollo de este trabajo, ya que refleja la necesidad establecida por ley de constatar el estado parcelario una vez constituido el mismo, cuando hubiere vencido su vigencia, en relación estricta con la Ley Nacional de Catastro.

Debe entenderse aquí que, una vez constituido el estado parcelario y mientras la parcela no fuere modificada, no será necesario la nueva constitución de la parcela, sino la verificación continua (determinada por los plazos que en los párrafos posteriores regula la ley), para cualquier acto de constitución o modificación de derechos reales sobre el inmueble, pudiendo otorgar seguridad jurídica a los propietarios, sin la necesidad de realizar nuevamente el trámite de mensura.

Según el artículo 16° “Si efectuada la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el profesional constatase su subsistencia,

únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.” Es entonces donde se explica que la verificación consta de un acto de levantamiento parcelario que debe realizarse sobre la parcela por parte del profesional de la agrimensura, con su consecuente relevamiento de los hechos físicos existentes y definición de límites, para constatar el estado parcelario.

Analizando el artículo 49, “Establécese como instrumento básico del régimen, el **“Certificado Catastral” expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial**. Dicho certificado consistirá en **copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la cédula catastral** a que hace referencia el artículo 25° de la presente ley”, puede concluirse que es potestad del catastro la emisión del certificado catastral, coincidente este punto con la Ley Nacional de Catastro, en concordancia con el artículo 11 de la misma.

Los artículos 50 y 52 mantiene los mismos lineamientos que el artículo 12 de la ley N°26.209, respecto de la necesidad del certificado catastral como documento indispensable para la constitución o transmisión de derechos reales, mientras que en el artículo 51 aclara que no se expedirá dicho certificado catastral si no se constituyó el estado parcelario o no se verificó la subsistencia del mismo.

3.5. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY PROVINCIAL N° 2.996 (t.o.) DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La ley de Evaluación y Catastro de Propiedad Raíz N° 2.996 fue sancionada el 31 de octubre de 1941, y tiene su versión ordenada a partir de la sanción de la ley N° 10.547 del 10 de diciembre de 1990. Se incorpora y relaciona a la mencionada normativa la Ley Provincial N° 10.921 del 26 noviembre de 1992, que da origen al Servicio de Catastro e Información Territorial, aunque mantiene en vigencia los puntos reglamentarios de la Ley N° 2.996.

Esta normativa tiene en principio un precepto económico, pues se encuentra planteada a través de sus artículos como una ley meramente tributaria, aunque podría decirse que, a pesar de mantener un fin económico, en su desarrollo respeta los preceptos generales de la nueva Ley Nacional de Catastro.

En el cuerpo de la misma, merecen ser analizados algunos artículos que regulan la certificación catastral, dispuestos en el capítulo VI de la normativa, detallados a continuación.

3.5.1. VI – Conservación del Catastro

En el artículo 48 de la Ley Provincial de Catastro, se indica que “El Registro General de Propiedades no inscribirá ninguna transferencia de dominio referente a bienes inmuebles o constitución de derechos reales de cualquier índole, que importe una variación de las dimensiones lineales o superficiales de los datos catastrales de una parcela, ya sea por diferencia con el título original, subdivisión de la propiedad y variaciones sufridas por aluvión o avulsión , sin que previamente se haya registrado en la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía el respectivo plano de mensura...”.

Este artículo, está garantizando que la parcela “exista” ante cada transferencia de dominio o constitución de un derecho real sobre ella, siendo entonces el plano de mensura constituyente del estado parcelario, fundamental en el aspecto jurídico de la misma. Además, la seguridad jurídica está garantizada a partir de la coincidencia de la realidad física existente con los títulos de propiedad que emerjan de dicha realidad.

Otro artículo importante para el análisis de este trabajo es el artículo 49, que menciona que **“El estado parcelario a los efectos impositivos se acreditará por medio de certificados que expedirá, bajo pedido de simple nota administrativa con sellado de actuación, el organismo catastral...”**, demostrando que hay una concordancia con la Ley Nacional de Catastro y su artículo 11°, en la determinación de quién finalmente tiene la potestad de documentar la existencia del estado parcelario. Es necesario recordar que el estado parcelario se constituye a partir de la registración del plano de mensura en el organismo catastral, y habiendo cumplido este paso, es ésta institución quién debe publicitar su vigencia.

Continuando con el artículo 49: “...También a los fines impositivos, los escribanos públicos para autorizar escrituras por las que se constituyen, transmitan,

declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, **deberán requerir la certificación catastral respectiva**, mediante simple nota repuesta con sellado de actuación...”. Este párrafo de la ley también tiene su concordancia con la ley nacional en su artículo 12, aunque la ley de la provincia de Santa Fe, menciona en todo su artículo que la necesidad de la certificación catastral es a los fines impositivos, demostrando así ser una normativa con inclinación netamente tributaria.

Finalmente el artículo 49 indica que: “...No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales de uso, habitación, usufructo, servidumbres y otros gravámenes, así como, para la constitución y cancelación del bien de familia”, coincidente también con lo planteado en la ley nacional.

3.6. ANTECEDENTES DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN LA LEY PROVINCIAL DE CATASTRO Nº 3.418 DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

En Entre Ríos, la entidad catastral llamada Departamento de Topografía y Geodesia, fue creada en la Argentina en el año 1862, con la finalidad de establecer límites interprovinciales, fundación de poblados y colonias agrícolas, además del trazado del ferrocarril. En ese entonces, era un catastro netamente gráfico y de efecto civil, sin regular cuestiones económicas, es decir, sin analizar el valor económico de las tierras.

Sin embargo, el Departamento Topográfico con las bases similares a las actuales ve su existencia en el año 1.945 por Decreto Nº 7.113 (ratificado posteriormente por Ley Nº 3.418), disponiendo la ejecución del catastro parcelario y la constitución del mismo como base del sistema impositivo provincial.

Un año después, por medio del Decreto Nº 2.955 M.H. se crea un documento denominado Certificado de plano registrado, que debía ser emitido por la entidad catastral.

Posteriormente, por Decreto Nº 4.767/03 SEYOSP, se define su estructura orgánica, y en la actualidad, la Dirección General de Catastro de la provincia de Entre Ríos se fusionó con la Dirección General de Rentas, en un ente denominado

ATER (Administradora Tributaria de la provincia Entre Ríos) por Ley N° 10.091 del año 2011, dependiendo dicha administradora del Ministerio de Economía, Hacienda y Finanzas.

La normativa catastral de la provincia de Entre Ríos, a diferencia de las presentadas en Santa Fe y Buenos Aires, se encuentra un tanto más dispersa en diversos decretos, no siendo más específica respecto de la certificación catastral respecto de lo mencionado en los párrafos anteriores.

4. ÁREA DE ESTUDIO

El Proyecto presentado se realiza en las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe, y Entre Ríos.

5. MÉTODO

5.1 MATERIALES

5.1.1. Normativas

- Ley Nacional de Catastro (Ley N°26.209)
- Ley Provincial de Catastro de Buenos Aires (Ley N°10.707)
- Ley Provincial de Catastro de Santa Fe (Ley N°2.996 t.o.)
- Ley Provincial de Catastro de Entre Ríos (Ley N°3.418).
- Decretos 2.955/46 M.H. y 7.113/45 I.F. de la provincia de Entre Ríos.

- Normas para Ejecución de Mensuras y su registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos. Decreto Nº 3.320/ 05 M. E. H. F.

5.1.2. Información Adicional

- Información brindada por los catastros de las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Entre Ríos.
- Información brindada por profesionales vinculados con la labor catastral a través de entrevistas.

5.2. DESARROLLO

Para poder desarrollar un estudio exhaustivo del proceso de certificación catastral e interpretar aún más la normativa que los regula, se optó por un método comparativo basado en puntos de comparación a través de los cuales puede interpretarse cómo actúa el certificado catastral desde el inicio del trámite hasta su aprobación.

Los indicadores son:

- Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.
- Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.
- Circuito interno del expediente de certificación catastral.
- No certificabilidad.
- Verificación del estado parcelario.
- Vigencia del estado parcelario.

Estos indicadores se desarrollaron en las mencionadas normativas provinciales.

5.2.1. Análisis del proceso de certificación catastral en la provincia de Buenos Aires

La Ley Provincial de Catastro de Buenos Aires N°10.707 dota al certificado catastral de vital importancia al determinarlo como **instrumento básico del régimen**, siendo el mismo una copia autenticada de la cédula catastral, que es un documento propio de esta provincia, confeccionado por profesionales e incorporado al legajo parcelario al momento de la determinación del estado parcelario.

La cédula catastral se encuentra definida en el artículo 17º como un “documento registral donde se asentarán las constancias catastrales”.

5.2.1.1. Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.

En la provincia de Buenos Aires, el certificado catastral es solicitado de manera electrónica a través de internet. Para ello, se debe ingresar a la web de ARBA (Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires), donde se solicita en primera instancia datos del profesional actuante, con la clave del CIT (Clave de Identificación Tributaria) otorgada al momento del alta del servicio para el profesional. En este caso, los profesionales habilitados y con incumbencias para solicitarlo son los escribanos y abogados.

Luego de incorporar al sistema la partida de impuesto inmobiliario, el sistema presenta un formulario al que debe completárselo con datos del inmueble, a saber: nomenclatura catastral, partida de impuesto inmobiliario, destino del inmueble, medidas lineales, angulares y de superficie y linderos.

5.2.1.2. Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.

El trámite de certificación catastral conlleva un tiempo de 48 hs. Los tiempos se han reducido notablemente respecto de años anteriores a partir de la sistematización del trámite.

5.2.1.3. No certificabilidad

La certificación catastral puede ser rechazada por consignar algún error en el formulario de solicitud, por no estar constituido el estado parcelario o por no encontrarse en vigencia.

5.2.1.4. Vigencia del Estado Parcelario.

En la provincia de Buenos Aires, la vigencia del estado parcelario está normada por la Ley N° 10.707 en su artículo 15, donde se determina que son:

- Doce años para inmuebles ubicados en la planta sub-rural o rural.
- Seis años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana que se encuentren edificados.
- Dos años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.
- Seis años para las unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en planta baja y doce (12) años para Unidades Funcionales contenidas en las restantes plantas, si las hubiere.

En el caso de los edificios de Propiedad Horizontal, la vigencia se mantiene mientras subsistan los elementos esenciales de la parcela.

Respecto de este último párrafo, puede decirse que los el estado parcelario de los edificios en su totalidad no es verificado.

5.2.2. Análisis del proceso de certificación catastral en la provincia de Santa Fe.

En la provincia de Santa Fe, el certificado catastral documento administrativo a través del cual la entidad catastral emite una vez solicitado, un informe en el cual certifica que se encuentra constituido el estado parcelario.

5.2.2.1. Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.

El certificado catastral puede ser solicitado por el propietario del inmueble, agrimensores, escribanos, abogados, jueces y martilleros que cuenten con sentencia de remate.

Los datos que se solicitan para completar el formulario son los siguientes:

- Numero de partida de Impuesto Inmobiliario.
- Datos del inmueble a certificar.
- Datos del solicitante.
- Declaración jurada de las mejoras.
- CIUT/CUIL de los propietarios.

El mismo puede ser solicitado personalmente en las oficinas de catastro de la provincia, completando el correspondiente formulario de solicitud que puede ser descargado a través de la web oficial de la provincia de Santa Fe.

5.2.2.2. Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.

Habitualmente, el plazo del otorgamiento del certificado catastral varía dependiendo del tiempo de vigencia del plano de mensura.

Si se solicita el certificado catastral de una parcela de la cual ya se haya solicitado en otra oportunidad anteriormente, el plazo de otorgamiento es de 5 días hábiles.

Si por el contrario, es solicitado el certificado catastral de una parcela por primera vez, el período de otorgamiento es de 15 días hábiles.

Esto ocurre así ya que debe tenerse en cuenta que desde el momento de registración del plano hasta la incorporación de los datos correspondientes a la parcela por nacer, el expediente de mensura recorre un proceso interno de la entidad catastral a partir del cual se incorporan dichos datos a la base parcelaria.

Cabe aquí aclarar que, si bien la Ley Nacional de Catastro en su artículo 4° indica que la parcela nace a partir de la registración del documento cartográfico que contiene sus elementos esenciales y complementarios en el organismo catastral, aún no se está en condiciones en ese momento de certificar la constitución del estado parcelario. Se entiende entonces, que la registración completa del inmueble se genera a partir de la incorporación de la nueva información en los archivos catastrales, momento en el que la entidad catastral está en condiciones de certificarla.

Este no es un dato menor, ya que el plano se registra una vez que se confirma que el documento cartográfico de mensura cumple las cuestiones extrínsecas normadas en el Decreto 004/10 S.C.I.T., pero en los posteriores controles pueden detectarse falencias en el expediente que concluyan en el rechazo de la certificación.

5.2.2.3. Circuito interno del expediente de certificación catastral.

Cabe aquí desarrollar qué recorrido interno realiza el expediente de certificación catastral dentro del catastro.

En primera instancia, luego de su ingreso a la entidad catastral, el mismo es derivado al Departamento de Operaciones, en el cual se corroboran los antecedentes de la parcela. Si la misma no tiene plano de mensura que la constituya, el expediente retorna a la Mesa de Entradas de catastro, con la indicación de que debe realizarse la constitución del estado parcelario, mediante la realización del plano de mensura correspondiente.

En caso de que se verifique que el estado parcelario está constituido por plano de mensura inscripto en la entidad, el expediente de certificación es derivado al Departamento Topográfico, donde corroboran que los datos incorporados en la solicitud de certificado catastral sean correctos. Si esto sucede, el expediente vuelve al Departamento de Operaciones donde se emite el documento de certificación catastral.

Si el certificado catastral es solicitado por primera vez, el proceso de certificación conlleva un período un tanto más prolongado, ya que debe concluirse primeramente el circuito de inscripción efectiva del plano y constitución de asientos de los aspectos físicos, valuatorios y dominiales de la parcela.

Este circuito comienza una vez registrado el plano, a partir del cual, el expediente comienza su desglose y paso por los distintos departamentos internos del catastro.

Es ahí donde ingresa al Departamento Topográfico en el cual se procede a la digitalización de los límites de la parcela, mediante la recomposición de la misma en base a las medidas lineales, angulares y superficiales del mismo. Una vez correcta la digitalización el expediente sigue su curso interno pasando por el Departamento de Valuaciones, donde son cargados todos los datos económicos de la misma, incorporando las mejoras declaradas y determinando la nueva valuación del inmueble. Posteriormente ingresa al Departamento Legal, donde incorporan todos los datos dominiales actualizados, y posteriormente retorna al Departamento

Topográfico donde se culmina la digitalización de las mejoras, y conjuntamente con los límites de la parcela, se incorporan al registro gráfico catastral.

Si durante el mencionado proceso se percibe algún error en los datos consignados, ya sean económicos, físicos o jurídicos, el plano queda suspendido hasta su corrección.

Si esto ocurre, la certificación catastral no será realizada, procediendo a la información de este error en el sector correspondiente a observaciones de la solicitud de certificado catastral, determinando que hasta que no se produzca dicha corrección la parcela no puede ser certificada.

Se cree que el sistema es sumamente defectuoso en este aspecto, ya que no debería suspenderse el plano de mensura posteriormente registrado, pues esto atenta contra la labor del profesional de la agrimensura, e incurre en una traba en el tráfico inmobiliario.

5.2.2.4. No certificabilidad

El rechazo de la emisión del certificado catastral puede estar dado por diversos motivos. Uno de ellos es la inclusión de algún dato erróneo en el formulario de solicitud, en lo referente a la identificación de la parcela, en la falta no detectada anteriormente de algunos de los elementos esenciales de la parcela, o en alguna incongruencia presentada en el expediente de mensura.

Otro motivo no menos importante, es la no constitución del estado parcelario, producto de la carencia de plano de mensura para el inmueble en cuestión.

Recordando que no se podría proceder a registrar un inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble si el mismo no estuviera perfectamente delimitado, será necesario en este caso realizar el plano de mensura correspondiente para poder continuar con el trámite.

Cabe destacar, que aquellos inmuebles que contengan plano de mensura anterior al año 1949 no tendrán validez, por lo que deberá realizarse nuevamente la mensura.

5.2.2.5. Verificación del estado parcelario.

En la provincia de Santa Fe, aún no se aplica la verificación de la subsistencia del estado parcelario, y como se mencionó anteriormente, la emisión del certificado catastral es realizada a partir de los datos obrantes en legajos parcelarios de la entidad catastral.

Es importante tener en cuenta que la ley provincial de catastro N° 2296 data de 1941, por lo que el concepto de constatación del estado parcelario aún no era conocido.

A partir de la sanción de la Ley Nacional de Catastro la provincia deberá plantear una metodología de acción para incluir dentro de la actividad profesional y catastral este aspecto, para poder integrar el sistema catastral actual a lo dispuesto en la Ley N°26.209.

5.2.2.6. Vigencia del estado parcelario.

En este caso, al no constatarse la subsistencia del estado parcelario, mientras la parcela contenga plano de mensura vigente, es decir, no se haya modificado sus elementos esenciales, el certificado catastral se emite sin inconvenientes.

5.2.3. *Análisis del proceso de certificación catastral en la provincia de Entre Ríos.*

En la provincia de Entre Ríos, el certificado catastral es emplazado a partir de la ficha de transferencia, documento **multisectorial** y **multipropósito**, en el cual

participan profesionales de la agrimensura, del notariado, el área catastral municipal, el Registro de la Propiedad Inmueble y la Dirección General de Catastro de la provincia. Este documento certifica la vigencia del plano de mensura y, por ende, del estado parcelario.

5.2.3.1. Modo de solicitud. Iniciación del trámite de certificación catastral.

En el caso de Entre Ríos, la ficha de transferencia no es un documento que se solicita como un trámite administrativo como ocurre en Santa Fe. El documento comienza su circuito en manos del profesional de la agrimensura. Esto ocurre así porque al momento de iniciar el expediente de certificación, el profesional ya debió haber constatado la subsistencia del estado parcelario.

La ficha es completada con la siguiente información:

- Número de plano
- Partida provincial
- Partida municipal.
- Localización.
- Propietarios (con las respectivas partes indivisas del inmueble por cada uno).
- Fecha de adquisición y de Inscripción del inmueble.
- Tomo, folio o matrícula.
- Funcionario autorizante.
- Superficie según título origen .
- Propietarios anteriores.
- Superficie de mensura.
- Límites y linderos.
- Agrimensor que confeccionó el plano de la parcela y su respectivo número de matrícula (o se consigna fallecido en caso de que haya ocurrido en el lugar de la matrícula).
- Relevamiento de mejoras: superficie cubierta y superficie semicubierta (en porcentaje).
- Lugar y fecha de llenado de la ficha.
- Firma y sello del profesional de la agrimensura actuante.

En Observaciones:

- Inscripción que indica que los hechos existentes coinciden con los límites de la parcela.
- Cualquier otro dato que haya que aclarar dentro de las otras secciones del documento.

Este documento es presentado en la entidad catastral por el agrimensor, para ser retirado luego del plazo establecido.

5.2.3.2. Otorgamiento del certificado catastral. Plazos.

En este caso, la aprobación de la ficha de transferencia puede solicitarse como trámite normal, con un curso cuyo tiempo es de 20 días hábiles, o bien instantáneo o rápido, con una demora de 2 días hábiles, pero con un costo diferencial.

5.2.3.3. Circuito interno del expediente de certificación catastral.

La ficha de transferencia cumple en esta provincia un circuito cerrado que atraviesa varias instituciones antes de culminarse, y es por ello que adquiere su calidad de multipropósito. En él, las distintas entidades incorporan información que luego será anexada a los legajos parcelarios, formando los antecedentes de la parcela, garantizando así cierto dinamismo y seguridad en la información contenida en los registros.

En primera instancia, luego de la confección de la ficha de transferencia por parte del profesional de la agrimensura, es llevada al área catastral municipal, en la cual se incorpora el número de padrón municipal. Además, allí la localidad donde se ubica el inmueble toma conocimiento de una futura modificación de derechos reales que puedan afectar a la parcela en cuestión.

Posteriormente, se presenta el documento en la mesa de entradas de la entidad catastral provincial, se corrobora allí mismo que contenga toda la documentación e información básica para seguir curso.

Una vez constatado ello, se solicitan internamente los antecedentes de la parcela dentro de los registros catastrales. Dentro de esos antecedentes solicitados se incluyen el plano de mensura e información alfanumérica de la misma a partir de un volante que emite el sistema interno de catastro.

Seguidamente, sigue su curso a la oficina de corrección, donde se certifica que los datos ingresados en la nueva ficha de transferencia coincidan con los datos de anteriores fichas de transferencia que puedan existir en el legajo, y datos alfanuméricos y gráficos de la parcela. Se recuerda que en este proceso de corrección sólo se corroboran cuestiones extrínsecas.

El documento posteriormente retorna a la entidad catastral y puede ser retirada para uso del profesional del notariado, quien incorpora datos de la transferencia o constitución de derecho real a realizarse. Los datos consignados por el escribano actuante son los referentes al transmitente, adquirente, y la causa por la cual se realiza la nueva ficha de transferencia.

Finalmente, el documento es dirigido al Registro Público donde se incorporan los datos de inscripción de la transferencia o constitución de derecho real sobre el inmueble, siendo estos datos: fecha de inscripción, número de presentación, número de matrícula, y fecha del relleno por parte del registro de la ficha de transferencia, con su correspondiente sello de profesional a cargo del Registro.

Una vez finalizada este circuito, la ficha de transferencia retorna a catastro, donde será incorporada al legajo parcelario, conjunto con los demás antecedentes del inmueble.

5.2.3.4. No certificabilidad

Al momento de ser ingresada la ficha de transferencia completa por el agrimensor en las oficinas catastrales, las mismas son controladas por el personal que las recibe, verificando que en primera instancia y a grandes rasgos, el documento no carezca de la información necesaria para seguir curso.

En caso de que al documento le falte algún tipo de información o anexo, se le informará en el mismo momento al profesional para su relleno. Si el mismo está completo, sigue su curso, pasando por otra etapa de corrección.

En la siguiente etapa de corrección se verifica que los datos consignados en la ficha de transferencia coincidan con los datos antecedentes de la parcela, es decir, los elementos esenciales que la componen y que le dieron origen. A ello debe agregarse las actualizaciones de dominio realizadas posteriormente a la registración del plano.

En caso de que se consignen diferencias en las mejoras, también es controlado el plano de actualización de mejoras adjuntado durante el inicio del trámite. Es importante destacar que estos controles son de carácter extrínseco, siendo responsable de la información suscripta el profesional actuante.

Si los datos con los cuales completo el profesional la ficha de transferencia son erróneos, desde esta dependencia de catastro indican que el inmueble ha sufrido variaciones en sus límites, por lo que se determina no certificable.

En el caso de incurrir en la no certificabilidad según regulación del Decreto 3.320/05 M.E.H.F., (específicamente en el Capítulo IX, donde se regula toda cuestión referente a la ficha de transferencia), se notifica al profesional de la agrimensura y al Registro Público (recordando el carácter de multidisciplinario de la ficha de transferencia) el motivo de no certificabilidad (la diferencia consignada con los datos originales), para que se esclarezca la situación, y una vez obtenida toda la información tendiente a solucionar o continuar con el curso del trámite, catastro analizará la correspondencia o no de registro del trámite iniciado.

5.2.3.5. Verificación del estado parcelario.

En cuanto a la normativa provincial, la verificación de la subsistencia del estado parcelario se encuentra regulada indirectamente por el artículo 39 inciso c) del Decreto N°7.113/45 I. F. (Ley N° 3.418) donde indica que para transferencias dominiales de parcelas posteriores a la citada ley, no será necesaria la confección de un nuevo plano de mensura, sino que se tramitará un certificado de la documentación de mensura existente para la inscripción en el Registro Público. A esta normativa se le suma el Capítulo IX del Decreto N° 3.305/05 M. E. H. F., específicamente el punto 9. 6 del) mismo donde reglamenta para las propiedades urbanizadas la inspección con la finalidad de verificar que no hayan sufrido modificaciones los hechos existentes. De ser así, el profesional de la agrimensura consignará en el rubro observaciones de la ficha de transferencia la frase: “Los hechos existentes coinciden con los límites de la parcela”. En caso contrario, es decir, que se encuentren modificaciones en los hechos existentes que puedan alterar los límites de la parcela, se consigna en dicho rubro la frase: “Los hechos existentes no coinciden con los límites de la parcela”, teniendo en cuenta que la no coincidencia implica la no certificabilidad del estado parcelario, y por ende, la confección de un nuevo plano de mensura para generar la nueva parcela.

En el caso de que los límites de la parcela sean verificados, pero existiese variación en la superficie de mejoras, debe incorporarse al trámite de certificación una declaración jurada de mejoras, conjuntamente con un plano de actualización de mejoras y Relevamiento del Plano y una copia del mismo.

El plano de actualización de mejoras contiene información en su carátula sobre la localización del inmueble con su respectiva nomenclatura catastral, propietarios, fecha de la inspección y actualización, datos dominiales de la parcela, y planillas de superficies, tanto de la parcela como de la superficie edificada. En la parte gráfica del documento se realiza la representación de la parcela con las mejoras existentes en ella, respetando la descripción de todos los elementos esenciales de la parcela, al igual que los linderos actualizados.

En cuanto a la normativa, no menciona explícitamente cómo se lleva a cabo la llamada inspección, quedando este punto un poco difuso respecto del concepto de verificación del estado parcelario.

5.2.3.6. Vigencia del estado parcelario

En el caso de esta provincia, el documento de certificación catastral, es decir, la ficha de transferencia, no tiene vigencia como en la provincia de Buenos Aires. Aquí, el documento certificante, una vez finalizada la transferencia o constitución de derecho real sobre la parcela, es incorporado al legajo parcelario, y no puede volver a utilizarse, conformando así un antecedente más del inmueble.

Esto indica que para cada transferencia que afecte a la parcela se deberá realizar una nueva ficha de transferencia, realizando el mismo circuito mencionado anteriormente, independientemente del tiempo transcurrido de su anterior constatación.

6. RESULTADOS

Analizando los puntos anteriores de comparación pueden destacarse el variado accionar de la entidad catastral en las tres provincias.

6.1. MODO DE SOLICITUD

Respecto del modo de solicitud, podría determinarse que en Buenos Aires y Santa Fe, los profesionales que generalmente solicitan el certificado catastral son los escribanos, mientras que en la provincia de Entre Ríos resulta tarea del profesional de la agrimensura. En Entre Ríos ocurre así ya que para cada transferencia de dominio es necesario tramitar la ficha de transferencia, y por ende, realizar la verificación de la subsistencia del estado parcelario. Al ser este el primer paso que se realiza en el proceso de certificación, directamente es el agrimensor quien luego de verificar la subsistencia del estado parcelario, inicia el expediente.

6.2. PLAZO DE OTORGAMIENTO DEL CERTIFICADO CATASTRAL

En cuanto a este indicador, puede decirse que en la provincia de Entre Ríos se presentan plazos diferenciados desde el inicio del trámite hasta que el profesional obtiene en su mano el certificado catastral, abonando un precio diferencial por el trámite más rápido. En cambio, en Santa Fe la diferencia en los plazos radica en qué tan nuevo es el estado parcelario constituido, teniendo en cuenta que se solicita el certificado catastral por primera vez, debe a partir de su registración incorporarse todos los datos económicos, físicos y jurídicos de la parcela en la base catastral.

6.3. CIRCUITO INTERNO DEL EXPEDIENTE DE CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Respecto del circuito interno del catastro en el proceso de certificación catastral, podría considerarse que en los tres catastros, el expediente es sometido al control de los datos incorporados en el formulario de certificación, o bien en la ficha de transferencia. En el caso de Entre Ríos, además del control de los datos de la ficha, también se realiza un control de los elementos extrínsecos del plano relevamiento de límites de la parcela y mejoras, comparándolos con los antecedentes catastrales, y verificando que contenga todos los elementos necesarios para seguir curso de la certificación.

Además, es importante destacar que la multifinalidad de la ficha de transferencia implica que el proceso sea un tanto más complejo debido a la cantidad de reparticiones que atraviesa el documento.

6.4. VERIFICACIÓN DE LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

En cuanto a la verificación de la subsistencia del estado parcelario, pueden observarse tres sistemas totalmente distintos, punto que merece mayor comparación y análisis.

En la provincia de Buenos Aires, si bien es el agrimensor quién realiza el levantamiento parcelario como acto de verificación, el que en definitiva garantiza la vigencia del estado parcelario es la entidad catastral, comparando los datos brindados por el agrimensor obrantes en la cédula catastral con la base de datos que ellos contienen. Se considera como apreciación personal que esta forma de verificar es incorrecta, ya que es **el profesional de la agrimensura quien debe mediante acto de mensura** constatar si los límites de la parcela permanecen inmutables conforme lo plantea la Ley Nacional de Catastro. Si hubiere algún error en los registros catastrales, este no podría ser detectado y corregido, ya que la entidad catastral estaría declarando a la parcela no certificable, cuando en realidad puede surgir del acto de verificación la existencia de ese error.

En la provincia de Santa Fe, puede notarse la **total ausencia de la verificación del estado parcelario**, lo que es aún más grave, ya que no sólo no se está en cumplimiento de la Ley Nacional de Catastro, sino que no se puede garantizar la seguridad jurídica en la constitución o transferencia de dominio. Si hubiere un error dimensional en el plano que componga un elemento intrínseco de la parcela no detectado por la entidad catastral (recordando que la misma sólo controla los elementos extrínsecos del documento de mensura), este podría mantenerse a través del tiempo, determinando que no se cumpla con el principio de especialidad, y de esa forma, la imposibilidad de poder aplicar efectivamente el título al terreno.

Finalmente, en la provincia de Entre Ríos, la verificación de la subsistencia se realiza según **actos de inspección**. La norma debería ser más explícita respecto de lo que representa un acto de inspección, ya que puede incurrirse en un mero relevamiento cuya finalidad no sea verificar los límites de la parcela, sino declarar las mejoras no empadronadas, cayendo en un sistema que sólo colabore a mejorar el aspecto tributario del catastro, esfumándose el concepto de seguridad jurídica.

6.5. NO CERTIFICABILIDAD

Respecto de la no certificabilidad del estado parcelario, en líneas generales, los tres catastros coinciden en los motivos que generan la no certificabilidad.

6.6. PLAZOS DE VIGENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

Resulta necesario enfatizar en este indicador, ya que los tres catastros presentan diferencias sustanciales al respecto, producto de la concepción en sí de la certificación catastral.

En la provincia de Santa Fe, no hay caducidad de vigencia del estado parcelario, ya que mientras la parcela exista, se considera vigente hasta tanto ésta se modifique, y para cada transferencia de dominio es necesario solicitar el certificado catastral.

En la provincia de Entre Ríos tampoco existe un plazo de vigencia del estado parcelario, ya que al igual que en Santa Fe debe iniciarse el trámite de verificación para cada constitución o transferencia de derecho real, con la diferencia fundamental de que en cada una de ellas debe verificarse el estado parcelario.

Finalmente, en la provincia de Buenos Aires, existen una serie de plazos diferenciados mencionados anteriormente, considerando que a raíz de la finalidad, ubicación y posibilidad de modificación de la parcela, debe constatarse de manera diferente. Este concepto se cree que dinamiza el catastro en mayor medida, aunque se entiende que la legislación plantea esta diferencia con una finalidad tributaria.

Cabe destacar que, respecto de la normativa de Buenos Aires, la definición de los plazos de unidades funcionales y edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal merece un estudio más exhaustivo, ya que en el caso por ejemplo de unidades funcionales, cualquier modificación que puede realizarse (legal o ilegalmente) sobre las partes comunes del edificio afectarían en gran medida a una unidad exclusiva, teniendo en cuenta que se incurriría en la no certificabilidad por haber variado el espacio común que también es parte de esa unidad y debe ser verificada, siendo este acto injusto para aquel titular de dominio que pretenda transferir su inmueble, y teniendo en cuenta que debería de realizarse un nuevo plano de mensura, con la respectiva autorización de todos propietarios de las unidades del edificio.

Luego de este análisis, puede concluirse que, por diversos motivos expuestos en estos resultados, **ninguna de las tres entidades catastrales está en total**

cumplimiento con la Ley Nacional de Catastro. Será entonces el momento de que las entidades catastrales comiencen a analizar políticas tendientes a regularizar su situación para el total cumplimiento de la ley.

6.7. METODOLOGÍA PROPUESTA

En base a los resultados presentados anteriormente, se propone lo siguiente:

1) El trámite de certificación del estado parcelario sea iniciado por un profesional del notariado se considera un acierto, ya que mientras se mantenga en vigencia el estado parcelario, el agrimensor no debería de intervenir en el proceso. Además, debería ser informatizado el sistema, para que la solicitud se realice vía web, teniendo en cuenta los parámetros de seguridad informática para salvaguardar la veracidad de la solicitud.

2) Una vez solicitado el certificado catastral, y mientras el estado parcelario se encuentre vigente, el curso del expediente debería ser con la mayor rapidez posible.

3) En el caso de que la vigencia del estado parcelario se encuentre caduca, será tarea del escribano contactarse con un agrimensor para constatar el mantenimiento de los elementos esenciales de la parcela.

4) Para la verificación, el profesional de la agrimensura no debe realizar otro acto que no sea la **mensura** del inmueble, con todo lo que eso conlleva, es decir, debe relevar la parcela con los mismos métodos de precisión que un acto de mensura y con los respectivos estudios antecedentes, evaluando así los aspectos **jurídicos, económicos y físicos** de la misma, ya que de ser de otra manera, se incurriría en un mero levantamiento físico de los hechos existentes y no un acto de mensura en sí como lo plantea el artículo 9 de la Ley Nacional de Catastro. Debe destacarse que un simple relevamiento para actualización de mejoras sólo brinda

dinamismo en el aspecto económico del catastro y físico del catastro y no así en el aspecto jurídico.

5) Es **tarea del agrimensor determinar si el estado parcelario se encuentra vigente o no**, por lo que el profesional debe indicar en el plano que presente a la entidad catastral dicha información, cuestión que se cree está implícita en el artículo 9 de la Ley Nacional de Catastro, siendo el mismo responsable de la documentación suscripta. La labor del catastro en este aspecto es certificar que dicha documentación se encuentre correcta en lo que respecta a los elementos extrínsecos que la componen, actualizar sus registros gráficos, económicos y jurídicos, y emitir el documento que da publicidad y renueva la vigencia del estado parcelario.

6) La vigencia del certificado catastral caduca cuando lo hace la vigencia del estado parcelario, lo que determina que para la constitución de un nuevo derecho real o transferencia de la parcela, sea necesario un nuevo certificado catastral, y por ende una nueva verificación. En este trabajo se recomienda que los plazos de vigencia sean diferentes conforme el inmueble del que se trate.

No resulta una decisión caprichosa la diferencia en los plazos de vigencia, ya que la dinámica urbanística genera mayores posibilidades de variaciones en determinados inmuebles. De esta manera, un lote baldío tiene mayores posibilidades de dejar de serlo en un corto plazo, mientras que la modificación de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal se presenta más rígido al cambio, sobre todo en el aspecto constructivo. De igual modo, a los fines valuatorios, un inmueble ubicado en la planta rural difícilmente sea modificado durante un período corto de tiempo.

7) Se consideran correctos los plazos establecidos por la normativa catastral de la provincia de Buenos Aires, por lo que se propone el siguiente régimen de vigencias:

- 2 años para inmuebles ubicados en zona urbana y suburbana que se encuentren en calidad de baldíos.
- 6 años para inmuebles ubicados en planta urbana o suburbana que se encuentren edificados.

- 12 años para inmuebles ubicados en la zona rural.

El plazo establecido en la Ley Provincial N° 10.707 de Buenos en lo referente a unidades funcionales y edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal no se incluye en este trabajo, ya que se considera que este plazo merece un análisis más complejo teniendo en cuenta la dificultad que generaría la no certificabilidad del estado parcelario en una unidad funcional producto de una modificación en un espacio común. Además, como se mencionó durante el desarrollo de este informe, existe una diferencia de opinión respecto de la falta de necesidad de la verificación del estado parcelario en un edificio sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

8) Para el proceso de certificación catastral la comunicación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el catastro debe ser lo más fluida posible. Un catastro actualizado, representativo, e integral no puede desconocer lo registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble, mientras que el primero no debe registrar un derecho que se encuentre constituido sobre una realidad física inexistente.

7. CONCLUSIONES

Durante el desarrollo de este trabajo, se logró analizar la normativa catastral nacional y realizar la relación entre ésta y las normativas catastrales de las tres provincias estudiadas.

Pudo también entenderse que el certificado catastral es fundamental en sistema registral argentino, ya que es la forma de publicidad formal del catastro, y por tal, es indispensable en la transferencia o constitución de derechos reales sobre inmuebles, otorgando de esta manera seguridad jurídica, ya que el derecho no puede recaer sino sobre lo que realmente existe.

Finalmente, se logró proponer la metodología de aplicación de la Ley Nacional de Catastro en las distintas provincias, cumpliendo así con los objetivos

planteados, destacando la importancia de la verificación de la subsistencia del estado parcelario, como concepto novedoso y fundamental para cumplir con el principio de especialidad y contribuir a la seguridad jurídica en la transferencia y constitución de derechos reales sobre inmuebles, además de dotar de mayor dinamismo al catastro, logrando que éste permanezca actualizado física, económica y jurídicamente.

8. RECOMENDACIONES

La verificación del estado parcelario no debe ser obviada por ningún sistema catastral. Es fundamental que todas las provincias de la República Argentina incorporen este acto, no sólo con la finalidad de cumplir con la ley nacional, sino para garantizar la seguridad de que el derecho recaerá efectivamente sobre la realidad física, incurriendo en un catastro más sólido, dinámico y efectivo.

Finalmente, se recomienda que se lleve a cabo en la medida de lo posible una unificación de criterios respecto no sólo desde la parte conceptual de la certificación catastral, y especialmente de la verificación de la subsistencia del estado parcelario, sino en el accionar diario de los catastros, entendiendo que un sistema unificado tendría un mejor funcionamiento que el actual.

9. BIBLIOGRAFIA

ORIGLIA, Rodolfo Hugo. "El Certificado Catastral Habilitante". 2009. [En línea]. [Consulta: 26 de febrero de 2013]. <<http://www.elagrimensor.net/elearning/lecturas/El%20Certificado%20Catastral%20habilitante.pdf>>.

BELAGA, José D. "Aporte del catastro a la seguridad jurídica en la constitución de Derechos Reales sobre inmuebles". Ediciones CPA. Buenos Aires, 2006.

ORIGLIA, Rodolfo Hugo. "La Ley Nacional N° 26.209 y los catastros jurisdiccionales". 2008. [En línea]. [Consulta: 26 de febrero de 2013]. <<http://www.elagrimensor.net/elearning/lecturas/La%20Ley%20Nacional%20N%BA%2026.209%20y%20los%20Catastros%20Jurisdiccionales.pdf>>.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. Ley N° 10.707. 88 Artículos., 1988.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Ley N° 2.996. "Ley de Avalúo y Propiedad Raíz". 71 Artículos., 1941.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Ley N° 3.418. 1945.

MINISTERIO DE HACIENDA. GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Decreto N° 2.955. 1946.

MINISTERIO DE ECONOMIA, HACIENDA Y FINANZAS. GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Decreto N° 3.320/05. "Normas para la ejecución de Mensuras y su Registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos.

LOPEZ SILLERO, Wilfrido Daniel. 2008. "Análisis Crítico de la Ley Nacional de Catastro: Legislación catastral". Editorial Académica Española. 2011.ISBN-13 978- 3845482217.

10. ANEXOS