

## **UNIDAD 7 LEYES DE CATASTRO.**

### **Necesidad de un marco normativo**

Junto a los recursos humanos, la mayor riqueza de una nación es su Tierra y de allí deviene la importancia que tiene delimitarla, conocerla, saber quien es su propietario y cuales son los derechos sobre ella. Estas y otras inquietudes más dieron origen al catastro. Pero es sabido que para alcanzar estos objetivos es necesario que exista un marco jurídico con normas que regulen la actividad administrativa. Así es como se produjo en nuestro territorio, a lo largo de la historia, la sanción de diferentes leyes de catastro, ya sea con jurisdicción nacional o provincial.

#### Ley 14159

En el año 1952 se dicto la Ley de Catastro Nacional. N° 14159, cuya reglamentación que consta de 100 artículos, fue aprobada en septiembre de 1953 por el Decreto N° 17389/53, un año después de su promulgación, a pesar que el articulo 38 de la ley preveía un plazo de 60 días.

El objetivo de la misma era la ejecución y organización del catastro parcelario en el territorio de jurisdicción nacional, como también la regulación de la prescripción adquisitiva de inmuebles. Además disponía que la Dirección Nacional de Catastro debía preparar para someter a aprobación de Poder Ejecutivo, la Reglamentación Nacional de Mensuras con vistas a su aplicación general en todo el país. , y así fue como en el año 1955 se aprobó dicha reglamentación, sufriendo una revisión en el año 1957. Cabe remarcar algunos conceptos como:

- Establece la obligatoriedad de solicitar el certificado catastral para los actos traslativos o declarativos de dominio. Los planos respectivos solo para subdivisiones o fraccionamientos.
- Establece las funciones de la Dirección Nacional de Catastro.
- Establece criterios para la ubicación de excedente y sobrante. La provincia de Buenos Aires también aplico estos criterios hasta la promulgación de la Ley 9533
- Dispone que las provincias podrán adherir al régimen que establece esta ley. Algunas provincias patagónicas lo adoptaron transitoriamente.
- El art. 25 dispone que lo referente a la prescripción adquisitiva de inmuebles, se incorpore al Código Civil

Esta ley fue perdiendo vigencia al convertirse los territorios nacionales en nuevas provincias.

#### Ley 20440

La ley nacional de Catastro N° 20440 fue sancionada el 23 de mayo de 1973, bajo el gobierno de un presidente de facto. Esta circunstancia como quizás alguna otra, fue utilizada como argumento para descalificarla como tal.

El art. 57° estableció un plazo de cinco años para ponerla en vigencia, o sea el 1° de junio del 1978 era la fecha límite para cumplir con dicho articulo. En lugar de cumplirse se modificó con el decreto ley 21858, donde el plazo se extendió a junio de 1980. La provincia de Buenos Aires la reglamento en junio de 1979. Lamentablemente esta ley tuvo un mal desenlace, pues en lugar de ponerse en vigencia los 59 artículos, se suspendió la casi totalidad de ellos, solo quedaron vigentes los artículos 1 al 5 inclusive. Derogada mediante Ley N° 26.209.

## Ley 26.209

La Ley Nacional de Catastro N° 26.209, fue sancionada el 20 de diciembre de 2006 y promulgada de hecho el 15 de enero de 2007. Todavía no ha sido reglamentada en las provincias ni en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Conceptos relevantes que contempla dicha ley:

- Los art. 1, 2 y 3 establecen las finalidades de los Catastros territoriales, y le otorgan el poder de policía para el ordenamiento administrativo del territorio.
- En el art. 5 se incorpora la georeferenciación del inmueble, como elemento esencial de la parcela.
- El art. 6 hace mención de la figura del agrimensor como la persona habilitada para autorizar y registrar en el catastro los actos de levantamiento territorial que será establecida por leyes locales.
- Los art. 7, 8 y 9 hablan de la constitución, modificación y verificación de la subsistencia de la parcela.
- En el art. 15 se establece la re-creación del Consejo Federal del Catastro
- No aparece claramente contemplado la división en propiedad horizontal.

## Leyes Provinciales

Si bien se dice que el Catastro de la Provincia de Buenos Aires nace con la ley 4331 del año 1935, podemos considerar como precursoras a un grupo de leyes que ayudaron a gestar el tan anhelado ordenamiento territorial. Es así como podemos mencionar que:

Año 1912, “Ley de valuación de la propiedad raíz” practicada en cada partido por medio de juntas locales.

Año 1913, “Ley de Fundación de Pueblos o Nuevos Centros de Población”, con exigencia de mensura registrada y la Guía de Contribuyentes deja de confeccionarse en forma manual para realizarse en forma manual para realizarse a través de la línea linotípica, es decir la drema.

Año 1921 “Ley 3714 Catastro, Triangulación y Nivelación de la Provincia”

Año 1924 “Ley de Revaluación”, creando el Catastro Financiero.

Año 1932 se cambia el sistema de individualización de las partidas de impuesto inmobiliario.

Año 1935 “Ley 4331 Catastro Parcelario”.

Año 1947 “Ley 5124 Reestructuración del Catastro Parcelario”. El certificado catastral nace en el ámbito del derecho administrativo.

## Ley 10707

Como es sabido, los catastros Territoriales abordan el conocimiento del espacio territorial a través de la individualización y caracterización de la propiedad inmueble, desde los aspectos geométricos, jurídicos, económicos y multifinancieros; captura, organiza esa información y la publicita con múltiples propósitos: fiscales, del planeamiento del desarrollo en las políticas públicas de base territorial y como garantía de la seguridad jurídica en los aspectos relacionados con el objeto de los derechos reales inmobiliarios en ocasión de su constitución o transferencia.

La Ley de Catastro de la Provincia de Buenos Aires provoca el marco jurídico necesario para alcanzar los objetivos prealudidos, situación que se manifiesta claramente en la definición y

finalidades del catastro, a saber: **Es el registro de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de un sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y de ordenamiento administrativo de dominio. Reunirá, ordenará, y registrará la información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con finalidades destinadas a cubrir la exigencias de los catastros polivalentes o multifuncionales**, esto es, los que contemplan, como dijimos, aspectos vinculados con lo económico fiscal, lo jurídico y la información relativa a la riqueza territorial, su distribución, infraestructura de servicios o toda otra información necesaria para canalizar la acción de gobierno que tenga como sustrato material el territorio.

Notaremos, sin ninguna dificultad, que tanto su naturaleza como sus objetivos no son distintos en el plano conceptual de sus antecesoras leyes catastrales, ya que estas, también legislaban con precisión en el terreno valuatorio, insinuaban una fuerte presencia en el campo jurídico al exigir las expedición de certificaciones previas a la constitución de derechos reales, e imponían la incorporación de información sobre infraestructura, básicamente con características urbanas.

De las finalidades enunciadas y en relación con el tema de nuestro interés, corresponde referirnos, en esta instancia, a la publicidad del estado de derecho de la cosa inmueble, la que se efectiviza a través del certificado catastral.

En un sentido lato el certificado es un documento emitido por el estado, a solicitud de parte interesada, portador de información sobre los aspectos geométricos, jurídicos y económicos, de una parcela catastral. La información que emana de este es obtenida, de acuerdo con el marco legal que los sustenta, de oficio (actividad estatal) o a instancia de los particulares ( a través del profesional idóneo en el tema).

En el contexto de la Ley 10707, el certificado catastral consiste en una copia autenticada por el organismo de aplicación de la cedula catastral, que es el documento que provee todas las referencias que hacen a los aspectos esenciales del catastro, durante el periodo de vigencia que la ley le atribuye. La cedula catastral debe incluir la información obtenida a través de un acto de relevamiento territorial, entendiendo por tal el acto que tiene por finalidad reconocer en el terreno los elementos esenciales de la parcela, representarlos gráficamente e inscribir los documentos resultantes en el organismo catastral, secuencia que se conoce como Constitución del Estado Parcelario.

Como vemos, la actual ley de catastro, establece un novedoso mecanismo de actualización, consistente en exigir la constitución del estado parcelario, o renovar su vigencia una vez vencidos los plazos que la propia ley establece, al momento de publicitar el estado de hecho de los inmuebles, a través del certificado catastral. A su vez, este certificado es un documento que los escribanos o funcionarios públicos que autoricen actos de constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles deben tener a la vista.

La constitución del estado parcelario, debemos destacar, consiste en la registración por el Organismo Catastral del acto de relevamiento parcelario, entendiendo por este, el conjunto de operaciones técnicas que tienen por objeto, reconocer, determinar, y graficar el espacio territorial y sus características.

Esta trascendente innovación, cumple con la función de aportar mayor exactitud y actualidad, dentro de límites razonables de tiempo, a la información que provee el certificado catastral, coadyuvando a la protección del tránsito jurídico al asegurar que la cosa que se habrá de transmitir o sobre la que se habrán de constituir derechos reales, tiene la suma de calidades físicas que el adquirente debe conocer para que la contratación sea segura y de buena fe.

No obstante los indudables beneficios que hemos brevemente resaltado, la nueva metodología de obtención del certificado catastral al publicitar con exactitud la situación del inmueble en cuestión,

con frecuencia pone en evidencia discrepancias con la constancia o antecedentes obrantes en la repartición que lo provoca, en el caso de rechazo de la documentación solicitada (el certificado catastral), severos inconvenientes en el tráfico inmobiliario, dificultades que no se generaban en el marco legal anterior a la ley 10707, por las razones que pasamos a considerar:

Como es sabido, el certificado catastral nace en el ámbito del derecho administrativo bonaerense por exigencia de la ley 5124 del año 1947, la que declaraba obligatorio para los notarios y para cualquier otro funcionario que autorizase actos de constitución, modificación o rectificación de derechos reales sobre inmuebles, especificando los antecedentes dominiales vigentes y la designación, linderos medidas y superficie extraídas del documento (título o plano) en base al cual se otorgara el acto, así como incluir en la escritura la nomenclatura catastral y la observaciones o declaraciones que constaren en el certificado emitido.

Así mismo la ley en cuestión, entendía resolver el problema de la actualización del catastro a través de las siguientes medidas:

1. Recepcionando del Registro de la Propiedad, toda información referida a cambios de titularidad.
2. Exigiendo que todo acto o contrato referente a inmuebles que implique modificación de su estado planimetrítico documental, deberá estar precedido de un nuevo plano de mensura, sin cuyo requisito la Dirección de catastro no expedirá el certificado catastral.

Es evidente que el término modificación, alude a la variación misma del objeto del derecho real, al inmueble en su individualidad, ya sea dividiéndose para dar origen a otros o unificándose para constituir uno nuevo, no considerándose modificación las discrepancias, por otra parte no detectables en el marco de esta legislación, entre las constancias catastrales y la realidad territorial.

También es de destacar que por Disposición 28 del año 1917 del Registro de la Propiedad todas las parcelas y consecuentemente los títulos que tenían por base a ellas, deberían tener su origen en un plano y dado que el certificado catastral se expendía en base a ese documento cartográfico resultaba imposible que existiera discrepancias entre el derecho emanado del título de propiedad y la certificación catastral, emitida en base al mismo documento que había originado en título.

En un mismo sentido funcionaba la certificación de unidades funcionales originadas en el régimen de propiedad horizontal. En efecto, al estar el Reglamento de Copropiedad y Administración, en las partes pertinentes confeccionado de acuerdo al plano de subdivisión, y estando los títulos elaborados en base a ese documento, el cotejo entre estos y la certificación catastral que se emitía de acuerdo al plano de subdivisión resultaban necesariamente concordantes. Obviamente las eventuales mutaciones que se hubieran producido en el inmueble quedaban al margen de la toma de razón por el organismo catastral desnaturalizándose de esta forma la publicidad que oportunamente se hubiese emitido.

De lo expuesto, podemos afirmar que con anterioridad a la puesta en marcha de la Ley 10707, el certificado catastral reproducía literalmente, la ubicación, medidas, superficies, y linderos emergentes de la cartografía que dio origen a la parcela, con independencia de la fecha de ejecución de la mensura, es decir coincidente en sus aspectos geométricos, pero desvinculándose totalmente de la necesaria actualización que debe contener todo registro para no ser calificado de simple archivo. No obstante, la Dirección de Catastro adicionaba, en el certificado catastral toda otra información que eventualmente le proporcionaban otras áreas de la administración pública, como ser información sobre restricciones, afectaciones de expropiación, doble inscripción de dominio, existencia de planos de posesión o de propiedad horizontal, etc.

Extraído de la conferencia dada por el Agrim. José Luis Rodríguez Álvarez en el Primer Simposio Internacional de Catastro. Año 2004

Agrim. Mónica Trouboul