



EL CERTIFICADO CATASTRAL.

CONCEPTO: Es el documento por medio del cual se publicita el estado de hecho de la propiedad inmueble.

Por imperio del artículo 49º de la Ley 10.707 constituye el instrumento básico del Régimen Catastral.

En sentido amplio publicidad significa llevar a conocimiento de todos un determinado acontecimiento; con mas precisión llevarlo a conocimiento o posibilitar ese conocimiento por parte de todos los integrantes de una comunidad. Publicidad es así posibilidad indudable de un conocimiento general respecto de un hecho o acto, oponiéndose por extensión, a un conocimiento individual o particular y por contradicción a la falta de conocimiento, esto es lo clandestino o secreto.

En la publicidad existe básicamente un interés social en que ciertas situaciones sean conocidas. Ese interés, primario y elemental, es el mismo en las comunidades antiguas como en las modernas y, por tanto, en los sistemas de derecho histórico como en los actuales. Es que la publicidad se encuentra en la raíz misma de los ordenamientos jurídicos, es un componente esencial de ellos.

Ahora bien el artículo 49 de la Ley 10.707 determina que es el Estado el encargado de publicitar, a través del certificado catastral expedido por la Dirección Provincial de catastro Territorial, el estado de hecho de la propiedad raíz.

Surge del artículo citado que en la ley vigente (que repite casi textualmente la letra de las normativas catastrales antecedentes) que el Estado no ha delegado está función en los particulares y/o profesionales interesados en el tema.

No podría ser de otra manera toda vez que el Catastro por su naturaleza, organización, régimen y fines constituye un organismo nacido de la obligación que tiene el Estado de cumplir de manera integral sus fines. Entre ellos se encuentra precisamente "la individualización y ordenamiento de la propiedad inmueble en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos, conjunta e inseparablemente considerados" y la publicidad de estos tres elementos que conforman la esencia del catastro.

En este orden de ideas no es ocioso recordar que el Catastro Territorial reúne y registra toda la información relativa a la determinación física y económica de los inmuebles y que es función del mismo publicitar esa información.

En igual sentido el artículo 50 de la Ley 10707, complementando el principio prescripto en el artículo 49 en relación a quién debe expedir y con qué fines esa información, estatuye que se declara obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales a)requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble...b) transcribir en los instrumentos públicos correspondientes las observaciones o aclaraciones que consten en el certificado expedido.

Es de destacar que la regla de los artículo 49 y 50 es de orden público y por lo tanto inderogable para las partes.

Sentado lo que antecede reseñemos que objetivos cumple el certificado catastral a través de su función publicitaria:

Como principio rector podemos señalar que confiere seguridad a los particulares y al tráfico inmobiliario al brindar un conocimiento real, efectivo y actualizado de la situación física-económica-jurídica de la propiedad.

A partir de este principio se desprende:

- a) Los adquirentes o acreedores conocen por intermedio del certificado cualquier discrepancia que pudiera existir entre el hecho existente y lo consignado en el título.
- b) La información de que es único propietario o existe superposición de dominio o multiplicidad de inscripciones.
- c) Las restricciones, permisos o concesiones administrativas que pesan sobre el inmueble.
- d) La afectación a expropiación.
- e) La garantía para escribanos o funcionarios autorizantes de que su estudio de título está de acuerdo con los antecedentes de las reparticiones oficiales (remanentes de grandes fracciones).

Por lo expuesto, sostenemos sin lugar a dudas, que en el marco de la legislación vigente, la única autorizada a expedir el certificado catastral es la Dirección Provincial de Catastro Territorial. La función que tiene el Estado de publicitar el estado de hecho de la cosa objeto del derecho que se transmite, constituye o modifica no ha sido delegada, de acuerdo a lo que claramente establecen los artículos 49 y 50 de Ley 10707.

EL CERTIFICADO CATASTRAL

CONCEPTO JURIDICO ADMINISTRATIVO

La base del Catastro Jurídico, lo constituye el **Certificado Catastral**, a continuación expondremos sucintamente su concepto jurídico y administrativo. El artículo 1º de la Ley 10.707 expresa que el Catastro Territorial de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario, desde el punto de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio define pues el concepto administrativo del mismo y para ejercicio de esas atribuciones concede la jerarquía que por propia gravitación le corresponde a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, como órgano administrativo rector de mismos.

El instrumento que concentra el ejercicio de esos atributos, lo constituye el **Certificado Catastral** y por lo tanto es necesario consolidar su concepto, para ello, nada mejor que reproducir parte del estudio que sobre la materia consigna en la página 118 la Memoria de la Dirección General de Catastro del periodo 1948-1949, que dice:

"El Certificado Catastral. Por imperio del artículo 44º de la Ley 5.124 se establece como instrumento básico del Régimen Catastral el Certificado Catastral.

Nunca será vano repetir la importancia de este certificado como instrumento público, el alto rendimiento de eficiencia, que brinda a la colectividad como medio de publicidad del estado de hecho de los inmuebles.

El certificado catastral debe ser requerido a los efectos del otorgamiento de actos de constitución, modificación o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, y las constancias y observaciones que él contenga; cualquiera sea el objeto sobre que recaigan, son de transcripción obligatoria en los instrumentos que acrediten la realización los actos aludidos.

Por imperio de la ley, a todo instrumento de esa naturaleza que infrinja la disposición citada, se niega la inscripción en el Registro de la Propiedad, perdiendo validez administrativa (art. 46º inc. b) de la Ley 5.124; artículo 5º, segunda parte, del Decreto Reglamentario de dicha ley, Nº 33.577; artículo 48º de la Ley 5.015 artículo 48º del Decreto Reglamentario de esta última fecha 29 de mayo de 1948, Nº 12.887.

En tal sentido lo definen, entre otras legislaciones provinciales, los artículos 49º, 50º y 51º de la Ley de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, artículos 23º y 24º de la Ley de Catastro de la Provincia de Mendoza, artículo 57 de la Ley de Catastro de la Provincia de La Pampa y artículos 49º y 50º de la Ley de Catastro de la Provincia de Río Negro.

Asimismo la Ley 10.707 en su artículo 49º expresa: "Establécese como instrumento básico del régimen catastral 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 se hace referencia el artículo 25º de la presente Ley."

Y el artículo 50º: "Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión,

constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente:

a) Requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, antes del otorgamiento del acto, el **Certificado Catastral** correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren.

b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes, la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo".

La primera parte del artículo 51º expresa: De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en el artículo 25º.

Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescripta por el artículo 8º, o la verificación de subsistencia conforme a lo establecido en el artículo 15º."

Asimismo el artículo 6º del Decreto Nº 1.736/94 reglamentario de la Ley 10.707 expresa: "El certificado catastral a que alude el artículo 50º, inciso a) de la Ley 10.707 (T.O.), será extendido siempre que se encuentre constituido el estado parcelario en la forma que determina la precitada Ley, o estando constituido dicho estado parcelario, no se hubiesen vencido los plazos que establece la Ley 10.707 (T.O.) en su artículo 15º".

Y el artículo 7º del mismo Decreto Reglamentario, en su primer párrafo expresa: "El certificado catastral que prescribe el artículo 50º inciso a) se expedirá una vez que se confeccione la cédula catastral y se determine la valuación fiscal de la parcela, para lo cual la Dirección Provincial de Catastro Territorial establecerá el procedimiento a seguir",

De lo expuesto dedúcese la responsabilidad legal que asume el Estado al facilitar la información requerida y la extraordinaria importancia de la misma, para abrir juicio sobre los cuantiosos intereses en juego, en su carácter de documento responsable.

Debemos significar que para el adquirente de un inmueble, el objetivo esencial y primordial del Certificado Catastral es que le permite conocer, previamente a la formalización del acto de transferencia del dominio, el real estado de hecho del inmueble en cuestión, es decir, su correcta ubicación, medidas lineales, angulares y de superficie, linderos, límites jurídicos en relación al título aplicado y el estado de ocupación real en relación a los hechos físicos existentes (muros, cercos, construcciones, alambrados, etc.) y también otro aspecto fundamental como lo son las **"limitaciones administrativas al dominio"**, es decir, las restricciones y servidumbres de orden público.

El conocimiento previo de ^{ESTOS} ~~señalados~~ aspectos relativos a la realidad fáctica del inmueble tiene una notable trascendencia jurídica en nuestro Derecho Civil, como elemento de prueba para la realización del acto de Tradición. En nuestro sistema, heredado del Derecho Romano, el dominio se adquiere por la concurrencia del "Título" y del "Modo", es decir de la Tradición material.

Son absolutamente claros al respecto los artículos 577, 2.377, 2.378, 2.379, 2.380, 3.265, y 3.270 del Código Civil. La inscripción posterior del título en los Registros de la Propiedad, establecida por el artículo 2.505 del Código Civil, tiene efectos declarativos perfeccionadores en cuanto a su oponibilidad a terceros.

Pero para que la tradición, es decir la entrega real y efectiva de la posesión, pueda efectuarse por la totalidad de la extensión territorial del derecho que se transfiere, el artículo 2.383 del Código Civil establece que el inmueble esté libre de toda otra posesión y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome.

Es aquí donde surge con meridiana claridad la necesidad y la necesaria vinculación entre el otorgamiento del Certificado Catastral con la figura de la Constitución del Estado Parcelario.

Este concepto, de singular importancia para garantizar una auténtica seguridad en el tráfico inmobiliario, esta imponiéndose en la mayoría de las nuevas legislaciones catastrales de las provincias argentinas, tal el caso de las leyes de catastro sancionadas en los últimos años en las Provincias de Buenos Aires, Neuquén y Santiago del Estero y la existencia, desde hace varias décadas, de una figura semejante en la legislación catastral de la Provincia de Entre Ríos

La Ley 10.707, al igual que las leyes de Catastro que la precedieron, en su artículo 49° establece que el "**Certificado Catastral**" constituye el instrumento básico del régimen.

Sabemos que dicho documento tiene por objeto poner en evidencia la relación armónica de los títulos con el hecho existente y las cuentas de impuestos.

Para conseguir ese fin es menester realizar un estudio de títulos, comparar las medidas de título con las obtenidas directamente, denunciando las anomalías que puedan afectar intereses del Estado y de particulares.

He ahí claramente expuesta la función de policía, que la Ley le otorgó a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, detallado en el artículo 2°.

Tiene gran importancia el incluir en el acto de Constitución del Estado Parcelario, la incorporación de las mejoras existentes en el inmueble y no declaradas a fin de contribuir a través de la labor agrimensural con la regularización de la valuación inmobiliaria.

En este aspecto es importante destacar la peligrosa tendencia que se advierte en la Provincia de Buenos Aires, en cuanto a considerar las constituciones del estado parcelario solo desde su aspecto económico, es decir dando preponderancia al relevamiento y clasificación de las mejoras edilicias por sobre la verificación de los títulos de propiedad y su relación con los hechos físicos que materializan las ocupaciones o posesiones de hecho.

¿Qué es el certificado catastral?

El **Certificado Catastral** es la información, a pedido del interesado, de la nomenclatura que le corresponde a su propiedad inmueble, de la valuación fiscal y de

las discrepancias que puedan o no existir entre los elementos del título de propiedad (ubicación, medidas, linderos etc.) y el hecho existente.

Es el documento por medio del cual se publicita el estado de hecho de la propiedad inmueble y su valuación fiscal.

En sentido amplio, publicidad significa llevar a conocimiento de todos un determinado acontecimiento; con mas precisión llevarlo a conocimiento o posibilitar ese conocimiento por parte de todos los integrantes de una comunidad.

Publicidad es así, posibilidad indudable de un conocimiento general respecto de un hecho o acto, oponiéndose por extensión, a un conocimiento individual o particular y por contradicción a la falta de conocimiento, esto es lo clandestino o secreto.

En la publicidad existe básicamente un interés social en que ciertas situaciones sean conocidas. Ese interés, primario y elemental, es el mismo en las comunidades antiguas como en las modernas y, por lo tanto, en los sistemas de derecho histórico como en los actuales. Es que la publicidad se encuentra en la raíz misma de los ordenamientos jurídicos, es un componente esencial de ellos.

Una de las funciones y objetivos principales del Catastro es la registración y publicidad de la situación de hecho del inmueble, es decir, de su **"estado parcelario"**, junto a todas sus referencias jurídicas y económicas conexas.

Su importancia es enormemente significativa para el tráfico inmobiliario ya que hace a la completa y concreta garantía de la existencia y aplicabilidad de los derechos reales sobre inmuebles en los actos jurídicos a que ellos aluden, permitiendo hacer posible un eficaz ordenamiento territorial tanto de la propiedad pública como privada y el cumplimiento de la seguridad jurídica mediante la determinación precisa del inmueble y la publicidad de la extensión y ubicación correcta de la porción del espacio territorial sobre el cual se gozan y ejercen los derechos inmobiliarios.

Según Mascheroni Torrilla: ***"El registro catastral junto con las certificaciones que se expiden en base a él, es el medio instrumental idóneo para publicitar lo atinente a la situación física de la parcela (su ubicación, medidas, linderos, estado de hecho en general) siempre vinculado a la causa jurídica que da origen a la parcela (título o posesión) y al titular de los derechos reales o personales sobre ella, esto es el registro jurídico, dando la base objetiva imprescindible para aplicar el derecho al territorio, mediante la anotación o registración de las mensuras e informando sobre otros elementos de singular importancia que hacen al estado de hecho de la parcela, tales como: afectaciones a expropiación, restricciones al dominio, servidumbres, posesiones, etc."***

La técnica mas adecuada para satisfacer el Principio Registral de Publicidad en los Catastros es a través de la figura del **"Certificado Catastral"** como elemento esencial de la publicidad territorial formal del Estado.

Al respecto apunta Mascheroni Torrilla: ***"Este es el instrumento jurídico apto para conocer la situación jurídica, física y económica del inmueble antes que se produzca la traslación del derecho (usualmente el dominio), donde el certificado***

tiene la finalidad de proteger a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones, así como los intereses fiscales y profesionales."

Así lo ha entendido la doctrina especializada, habiéndose definido en las Jornadas Nacionales de Catastro Territorial para la Publicidad Inmobiliaria (Rosario, 1967): **"A fin de promover la seguridad en el tráfico inmobiliario es necesario establecer por ley, como requisito previo e imprescindible para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, transmitan, modifiquen, conserven o extingan derechos reales sobre inmuebles, el certificado catastral que es un instrumento público administrativo, autorizado por funcionarios responsables que en forma breve informa la nomenclatura catastral de la parcela inscripta en el catastro territorial, que será objeto del negocio jurídico y si su estado de hecho está o no determinado por plano de mensura, constituyendo para la institución catastral un medio de control del tráfico inmobiliario y coordinación con el Registro General de Propiedades respecto de aquellos instrumentos públicos otorgados."**

Ahora bien, el artículo 49° de la Ley 10.707 determina que es el Estado el encargado de publicitar, a través del certificado catastral expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial, el estado de hecho de la propiedad raíz.

Surge del artículo citado que en la ley vigente (que repite casi textualmente la letra de las normativas catastrales antecedentes) que el Estado no ha delegado esta función en los particulares y/o profesionales interesados en el tema. No podía ser de otra manera toda vez que el Catastro por su naturaleza, organización, régimen y fines constituye un organismo nacido de la obligación que tiene el Estado de cumplir de manera integral sus fines.

Entre ellos se encuentra precisamente "la individualización y ordenamiento de la propiedad inmueble en sus aspectos físicos, jurídicos y económicos, conjunta e inseparablemente considerados" y la publicidad de estos tres elementos que conforman la esencia del Catastro.

En este orden de ideas no es ocioso recordar que el Catastro Territorial reúne y registra toda la información relativa a la determinación física y económica de los inmuebles y que es función del mismo publicitar esa información.

En igual sentido el artículo 50° de la Ley 10.707, complementando el principio prescripto en el artículo 49°, en relación a quien debe expedir y con que fines, esa información, estatuye que se declara obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales, a) requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial antes del otorgamiento del acto, el Certificado Catastral correspondiente al inmueble; b) transcribir en los instrumentos públicos las observaciones o aclaraciones que consten en el certificado expedido.

Es de destacar que la regla de los artículos 49° y 50° es de orden público y por lo tanto inderogable para las partes.

Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación, de la Cédula Catastral a que hace referencia el artículo 25° de la Ley 10.707. -(artículo 49° - Ley 10.707)

Sentado lo que antecede, reseñaremos que objetivos cumple el Certificado Catastral a través de su función publicitaria:

Como principio rector podemos señalar que confiere seguridad a los particulares y al tráfico inmobiliario, al brindar un conocimiento real, efectivo y actualizado de la situación física, económica y jurídica de la propiedad.

A partir de ese principio se desprende:

- a) Los adquirentes o acreedores conocen por intermedio del Certificado Catastral, cualquier discrepancia que pudiera existir entre el hecho existente y lo consignado en el título.
- b) La información que es el único propietario, o que existe superposición de dominio o multiplicidad de inscripciones.
- c) Las restricciones, permisos o concesiones administrativas que pesan sobre el inmueble.
- d) La afectación a expropiación.
- e) La denuncia de las deficiencias de que adolece su título.
- f) La garantía para el Escribano o Funcionario autorizante de que su estudio de títulos está de acuerdo con los antecedentes de las reparticiones oficiales.
- g) La valuación fiscal del inmueble.

En conclusión, siendo el Certificado Catastral el documento básico del régimen catastral y teniendo en cuenta que éste consiste en la copia autenticada por el organismo catastral de la Cédula Catastral a que hace referencia el artículo 25º de la Ley 10.707, confeccionada por el agrimensor en ocasión de constituir el estado parcelario, entendemos la importancia que el citado documento tiene y la responsabilidad que tiene el agrimensor, al ser él, quien debe realizar la tarea de constituir el estado parcelario y de esa manera lograr una de las tareas mas importante del Catastro que es la de mantenerlo actualizado en sus aspectos geométrico, jurídico y económico.

Agrim. Julio A. Deymonnaz
Profesor Titular Interino
Cátedras de Catastro Parcelario y Catastro Valuatorio
Departamento Agrimensura

MATERIAL CONSULTADO

Vademécum publicado por la Dirección General de Catastro (Año 1951)
Trabajo del Area Capacitación del Proyecto SBIT
Trabajo del Agrim. José D. Belaga (Rosario, junio de 1999)
Leyes de Catastro citadas en el texto.