



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 de las normativas de
Verificación de Subsistencia de
Estado Parcelario en las
provincias de Santa Fe, Buenos
Aires y Entre Ríos.**

Gabriel A. LOCATELLI

Santa Fe, Octubre de 2013

ÍNDICE

RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	- 3 -
1. INTRODUCCION	- 4 -
2. OBJETIVOS	- 5 -
2.1 OBJETIVO GENERAL	- 5 -
2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	- 5 -
3. ANTECEDENTES.....	- 6 -
3.1 LEY NACIONAL N° 26209.....	- 6 -
3.2 LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 10.707 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES	- 8 -
3.3. LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 3.418 DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS	- 10 -
4. AREA DE ESTUDIO.....	- 11 -
5. METODOS Y ANALISIS	- 12 -
5.1 CARACTERISTICAS PROVINCIA DE SANTA FE	- 12 -
5.2 ASPECTOS ECONOMICOS REFERIDOS AL IMPUESTO INMOBILIARIO	- 12 -
5.2.1 Sustento económico de aplicación de la VSEP	- 15 -
5.3 ESTABLECER EL ESTADO PARCELARIO EN SANTA FE.....	- 16 -
5.3.1 Registros Públicos	- 16 -
5.3.2 Estado parcelario	- 18 -
5.3.3 Publicidad registral catastral	- 20 -
5.4 APLICACIÓN DE LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARC.....	- 21 -
5.4.1 Reglamentación de la VSEP en Santa Fe.....	- 26 -
5.4.2 Flujograma	- 27 -
5.4.3 Cantidad de VSEP que se aplicarían en santa fe	- 29 -
5.4.3.1 Análisis 1.....	- 31 -
5.4.3.2 Análisis 2:.....	- 32 -
5.4.3.3. Análisis 3:.....	- 32 -
5.4.3.4 Análisis 4:.....	- 33 -
5.4.4 Beneficios de aplicación de la VSEP.	- 34 -
6. CONCLUSIONES	- 36 -
7. RECOMENDACIONES	- 38 -
8. BIBLIOGRAFIA.....	- 39 -
9. ANEXOS.....	- 40 -

RESUMEN

En el presente trabajo final de carrera se analizan nuevos conceptos que conceden a partir de la ley nacional N° 26.209 sancionada el año 2006. Se estudiaron las legislaciones de las provincias de Santa Fe, Buenos Aires y Entre Ríos, donde se puso mayor énfasis a la provincia de Santa Fe comparando datos obtenidos del organismo catastral provincial sobre verificación de la subsistencia del estado parcelario y certificación catastral, destacando la importancia de este acto para brindar seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias y constitución y declaración de derechos reales sobre inmuebles determinando específicamente como se debe aplicar la Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario en la provincia de Santa Fe.

ABSTRACT

In this paper we analyze limit new concepts that grant from the National Law No. 26,209 enacted in 2006. We studied the laws of the provinces of Santa Fe, Buenos Aires and Entre Rios, which placed greater emphasis on the province of Santa Fe by comparing data obtained from the provincial cadastral subsistence verification of certification status and cadastral parcel, highlighting the importance of this act to provide certainty in estate transfers and constitution and declaration of interests in land specifically determine should be applied Verification Parcel State Subsistence in the province of Santa Fe.

Palabras claves: catastro – certificación catastral – verificación de subsistencia–
vigencias -estado parcelario – seguridad jurídica inmobiliaria – ley 26.209

1. INTRODUCCION

Si buscamos en nuestra legislación actual, comprendemos que pasaron varios años hasta la sanción de una ley nacional que regulara los aspectos esenciales de la parcela y su ocupación, buscando dar seguridad en el tráfico inmobiliario, a través de los organismos de control de cada provincia, es decir, los Catastros.

Vélez Sarsfield, cuando crea el Código Civil Argentino, considerando la época en que fue sancionado (septiembre del 1869), expresaba "Hoy en las distintas provincias sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros y construir un catastro de las propiedades y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes que causan las leyes de sucesión...", por lo que esta materia quedó desprotegida.

Es así que las provincias, haciendo uso de su autonomía y de poderes no delegados a la nación, crearon los Registros Catastrales e Inmobiliarios, aunque no en épocas coincidentes. Cada provincia dictó su ley de catastro, en la provincia de Santa Fe la N° 2996, que data del año 1941, es decir, 72 años después del código civil; en Entre Ríos la N° 3418 del Año 1945, 76 años después y en Buenos Aires la N° 4331 del año 1935, que crea el catastro parcelario geométrico, 66 años posteriores al código.

Por su parte, la Nación debido a que todavía existían territorios nacionales sancionó y promulgó la Ley Nacional de Catastro N° 14.159, del año 1952.

Sin perjuicio de esta ley, cada provincia dictó su propia ley de catastro hasta que en el año 1958, por impulso de varios directores de catastro se crea el Consejo Federal de Catastro, que sería la institución que agruparía a todos los catastros del país, con miras a lograr el perfeccionamiento y la unificación de criterios y doctrinas aplicables al mismo.

Pero fue necesario que transcurrieran 21 años más desde la sanción de la ley 14.159 para que el Consejo Federal de Catastro conjuntamente con la Federación Argentina de Agrimensores (FADA), creada en la misma época, unificaran

pensamientos y lograran la sanción y promulgación de la ley nacional de catastro N° 20.440, en el año 1973. Sin embargo, esta ley no fue bien recibida por agrimensores y escribanos, quienes se encargaron de lograr la suspensión de la misma mediante la ley nacional N° 22.287.

Así debieron transcurrir otros 34 años para lograr la sanción y promulgación (de hecho) de la ley nacional de catastro N° 26.209 sancionada en diciembre de 2006 y promulgada en enero de 2007.

En definitiva, **debieron pasar 136 años** desde la vigencia del Código Civil para lograr una ley que sea complementaria del mismo e ingrese al derecho positivo de nuestro país.

La Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario (VSEP) creada en la mencionada ley nacional en los artículos 8º y 9º indicando que, los Estados Parcelarios tienen vigencia y se deben verificar para poder seguir teniendo el estado parcelario que el plano de mensura creo. La ley nacional solo establece que la VSEP debe realizarse mediante actos de mensura o alternativos con el mismo nivel de precisión, dejando a las provincias que establezcan las legislaciones locales, es por ello que se deben determinar estos aspectos como: actos de levantamiento, vigencias de estados parcelarios, precisión, tramitación, implicancias de verificación, entre otros aspectos que se estudian en el presente trabajo analizando datos e información brindada por el Servicio de Catastro e Información Territorial (S.C.I.T) de la provincia de Santa Fe.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar y pautar la implementación de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario en la provincia de Santa Fe, mediante la promulgación de la ley nacional 26.209 complementaria del código civil y de la resolución provincial 26/12.

2.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Analizar las normativas catastrales y registrales de las provincias de Santa Fe, Entre Ríos y Buenos Aires;

Analizar la incidencia catastral provincial y municipal que tendrá la aplicación de la verificación de estado parcelario;

Proponer metodologías y procedimientos de verificación del estado parcelario.

3. ANTECEDENTES

3.1 LEY NACIONAL N° 26209

Antes de avocarnos estrictamente en la definición de *“certificaciones y vigencia de estado parcelario”*, se debe comenzar por contextualizar la ley nacional de mención. De esta manera, su artículo 1° establece que *“...los Catastros provinciales son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción...”*. Es decir, si bien obliga a las provincias a ajustarse a la normativa nacional, dado que ésta es complemento del código civil y su cumplimiento es obligatorio, no les quita la autonomía que ya venían ejerciendo desde los primeros años, permitiendo a las provincias aplicar paulatinamente los articulados de la ley nacional (artículo N° 17). Además, se debe considerar que no todas estaban en la misma situación de actualización y con los mismos medios de aplicación de la nueva ley nacional. A modo de ejemplo, las provincias de Buenos Aires y Entre Ríos tienen la totalidad de su territorio con mensuras registradas, la primera, en una base digital y la segunda, en papel, a diferencia de Santa Fe que a la fecha posee mensurada aproximadamente el 70 % de su territorio y la totalidad de la información parcelaria se encuentra en formato digital.

De esta manera, debemos determinar a ciencia cierta, ¿qué es lo que se entiende por ESTADO PARCELARIO?

La Ley 26.209 nos da en su art. 4° una definición de Parcela expresando que es *“...la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a posesión ejercida , cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral”*.

En Argentina, el Estado Parcelario se constituye a partir de un plano de mensura, que representa la parcela, registrado en el organismo catastral. Si la parcela representada no tiene los elementos esenciales ni complementarios el mismo no estará constituido.

Continuando con la ley de mención, en su art. 5° por un lado, nos define los elementos esenciales de una parcela, los cuales son:

- La ubicación georreferenciada de la parcela;
- Los límites de la parcela en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- Las medidas lineales, angulares y de superficie de la parcela.

Y por otro, los elementos complementarios:

- La valuación fiscal;
- Sus linderos.

Dispone que: “los elementos esenciales determinan el estado parcelario”.

Mediante el art. 6, entran en juego los profesionales de la agrimensura, como los encargados de efectuar la determinación de los estados parcelarios que venimos indicando. Según dicha ley, se realizarán mediante actos de levantamiento parcelarios consistentes en actos de *mensura* ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta. El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación (es decir, en los Catastros), del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. Por esto el catastro es constitutivo, se constituye el estado parcelario con la registración del plano de mensura, antes no, para luego poder transferir esta parcela mediante escritura pública.

Al momento de constituirse el Estado Parcelario, el registro inmobiliario puede dar publicidad de la parcela a cualquier persona que con interés legítimo solicite el Certificado Catastral, estos pueden ser profesionales que pueden intervenir en el inmueble (Agrimensores, Abogados, Escribanos, etc.) o los propietarios. El certificado

catastral contiene información física, jurídica y económica de la parcela, lo que da seguridad y certeza al momento transferir un derecho real.

Así, ya con un panorama más amplio, nos introducimos en el objeto de estudio de este trabajo final: VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO (VSEP).

Al respecto se refiere la ley nacional en su art. 8. *“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 a las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12° de la presente ley”.*

El artículo es claro en su redacción y deja a las provincias la responsabilidad de establecer el plazo de vigencia del estado parcelario constituido, e incorpora la verificación de su subsistencia para los casos señalados en el art. 12 de la misma ley. Entonces, cuando existan actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles debe certificarse la vigencia del estado parcelario siempre y cuando haya caducado dicha vigencia.

Es decir, que indefectiblemente hay que establecer un período de vigencia del estado parcelario, que dependerá de la clasificación parcelaria que haga cada provincia: parcelas urbanas, rurales, industriales, propiedad horizontal, por distritos, entre otras, esto debe determinarlo el catastro provincial, en la provincia de Buenos Aires por ejemplo se clasifican en: urbana baldía, urbana con construcción, rural, propiedad horizontal para otorgar vigencia de estado parcelario.

3.2 LEY PROVINCIAL DE CATASTRO Nº 10.707 DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

La Ley Provincial de Catastro Nº 10.707 fue sancionada en el año 1988, y establece: Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado 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 su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributarios y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia.

En su artículo 11° 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...”*.

El artículo 15 indica que con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, 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 establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de realización de la verificación de subsistencia posterior:

a) **Doce (12) años** para inmuebles ubicados en la planta sub-rural o rural.

b) **Seis (6) años** para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana que se encuentren edificados.

c) **Dos (2) años** para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.

d) **Seis (6) 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. La vigencia del estado parcelario de las parcelas que contengan edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se mantendrá mientras subsistan los elementos esenciales de las mismas. El Organismo Catastral denegará la certificación catastral, cuando,

habiendo transcurrido los plazos indicados en este artículo no se hubiere cumplimentado la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

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 (art. 16).

3.3. LEY PROVINCIAL DE CATASTRO Nº 3.418 DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

El organismo catastral llamado Departamento de Topografía y Geodesia se encuentra dentro de la entidad Administradora Tributaria de la provincia de Entre Ríos que dependen del ministerio de economía, hacienda y finanzas.

El Art. 39 del Decreto Nº 7.113/45 I. F., ratificado por Ley Nº 3418 del año 1945 determinó que para toda inscripción de transferencia dominial ante los Registros Públicos de la Provincia, es requisito ineludible la presentación de un documento de mensura, realizado por profesional competente y registrado ante la Dirección General de Catastro de la Provincia.

Complementariamente a esta norma, el Decreto Nº 2955/46 determina la obligatoriedad de los profesionales del Notariado de detallar en las escrituras que presenten a inscripción en los Registros Públicos, los datos relativos al documento de mensura que originó la parcela objeto del trámite en curso.

El documento que el profesional de la Agrimensura realiza en primera instancia, que es registrado por esta Dirección y participa del circuito de transferencia dominial, está básicamente integrado por un plano y un formulario denominado **Ficha para Transferencia**. Este último documento es el que va siendo utilizado en la transferencia dominial de la parcela por los distintos sectores administrativos y profesionales que intervienen en el acto, que cumplimentado este periplo, retorna a la Dirección para su archivo y actualización de la base alfanumérica de datos.

Los documentos de mensura no tienen plazo de vigencia, pudiendo ocurrir que si la Ficha para Transferencia origen no hubiere sido utilizada, la misma es válida, independientemente del tiempo de registro, para su utilización en una transferencia dominial. En caso que este documento origen haya sido usado para un movimiento dominial, no es necesaria la realización de una nueva operación de mensura. Para esta situación, el profesional de la Agrimensura confecciona el Certificado de Mensura (Decreto N° 3320/05 MEHF: Normas para la Ejecución de Mensuras y su Registro Cap. IX - 9). Por el mismo se constata la subsistencia parcelaria y consiste en el llenado de una nueva Ficha para Transferencia con datos actualizados (Titulares, linderos, edificaciones, etc.). El documento es presentado ante esta Dirección quien lo controla con los antecedentes de mensura original existente en los archivos y una vez registrado ingresa al circuito documental.

4. AREA DE ESTUDIO

El área de estudio está determinado por los siguientes departamentos: 9 de Julio, Vera, General Obligado, San Javier, Garay, San Justo, San Cristóbal, Castellanos, Las Colonias, La Capital, San Jerónimo, San Martín de la provincia de Santa Fe.

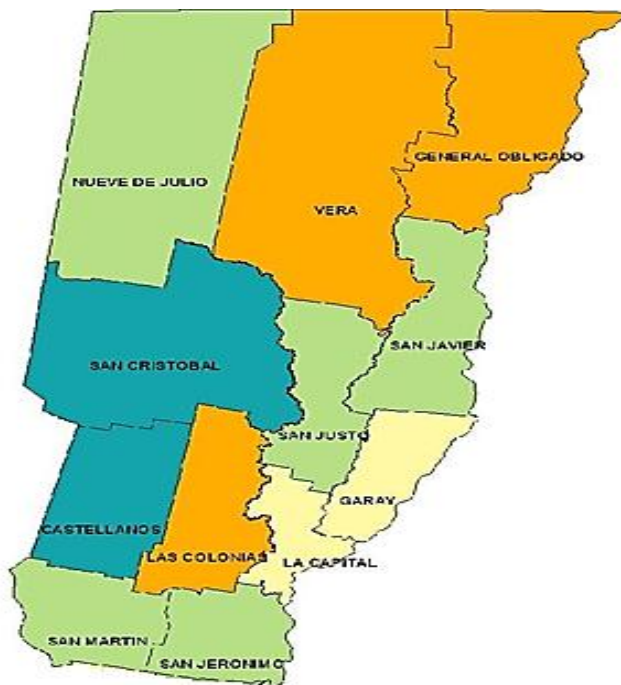


FIGURA 1: Ubicación departamentos - Santa Fe.

FUENTE: www.santafe.gov.ar

5. METODOS Y ANALISIS

5.1 CARACTERISTICAS PROVINCIA DE SANTA FE

Los departamentos nombrados se designan para este trabajo como **distrito norte** y **distrito sur** para los demás departamentos de la provincia de Santa Fe (Belgrano, Iriondo, San Lorenzo, Caseros, Rosario, Constitución, Gral. López) los cuales presentan las siguientes características:

	<i>DISTRITO NORTE</i>	<i>DISTRITO SUR</i>
<i>DEPARTAMENTOS</i>	12	7
<i>DISTRITOS</i>	267	98
<i>MUNICIPIOS</i>	1 ^a Cat: 1 2 ^a Cat: 26	1 ^a Cat: 1 2 ^a Cat: 20
<i>COMUNAS</i>	225	89
<i>HABITANTES</i>	1.372.257	1.828.479
<i>SUPERFICIE</i>	10.562.719 Has	2.772.500 Has
<i>PARCELAS</i>	648.097	1.322.772
<i>PLANOS REGISTRADOS (Año 2013)</i>	171.500	177.500

TABLA 1: Características distritales

FUENTE: INDEC – Censos Nacionales de Población y Vivienda, SCIT Santa Fe

A la vista de los datos para cada distrito, se puede deducir que presenta características diferentes para cada uno de ellos. Así, por ejemplo, en el distrito norte hay parcelas con mayor superficie que en el distrito sur, por cada 1 hectárea existen 2 parcelas en el distrito sur y 16 hectáreas por parcelas en el distrito norte.

5.2 ASPECTOS ECONOMICOS REFERIDOS AL IMPUESTO INMOBILIARIO

El impuesto inmobiliario en la provincia de Santa Fe es importantes para el funcionamiento de los municipios y comunas al ser destinado el 50 % a coparticipación sobre el total recaudado por lo cual se observa en los gráficos a continuación que se debe mejorar la recaudación sobre el impuesto inmobiliario, esta recaudación por

ejemplo, permite a los habitantes de comunidades pequeñas tener servicios básicos como cloacas, calles pavimentadas, etc.. A diferencia del impuesto al ingreso bruto, que es el mayor recaudado, solo el 0,20 % es destinado a los municipios de 2ª categoría y comunas. El distrito norte representa un 32,87 % de la recaudación total del impuesto inmobiliario de la provincia. A continuación se muestra la tabla donde se observa el crecimiento de lo recaudado, siendo el porcentaje referido al impuesto inmobiliario decreciente interanual.

RECAUDACIONES TOTALES DE LA PROVINCIA DE SANTA FE			
AÑO:	2010	2011	2012
IMPUESTO INMOBILIARIO	10,24 %	7,83 %	7,63 %
INGRESOS BRUTOS	69,09 %	70,93 %	72,03 %
APORTES SOCIALES	0,11 %	0,05 %	0,03 %
IMPUESTO DE SELLOS	11,24 %	12,07 %	11,13 %
PATENTE S/ VEHICULOS	9,10 %	8,90 %	8,94 %
OTROS	0,22 %	0,22 %	0,24 %
TOTAL PESOS	\$ 5.441.674.611	\$ 7.238.153.800	\$ 8.895.562.774

TABLA 2: Recaudaciones provincia de Santa Fe

FUENTE: <http://www.idesf.santafe.gov.ar>

La verificación del estado parcelario, o en otras palabras, otorgar vigencias al estado parcelario, incidirá notablemente el incremento de mejoras a las parcelas la cual está directamente relacionado al incremento del impuesto inmobiliario.

Recaudaciones de Impuesto Inmobiliario en Santa Fe

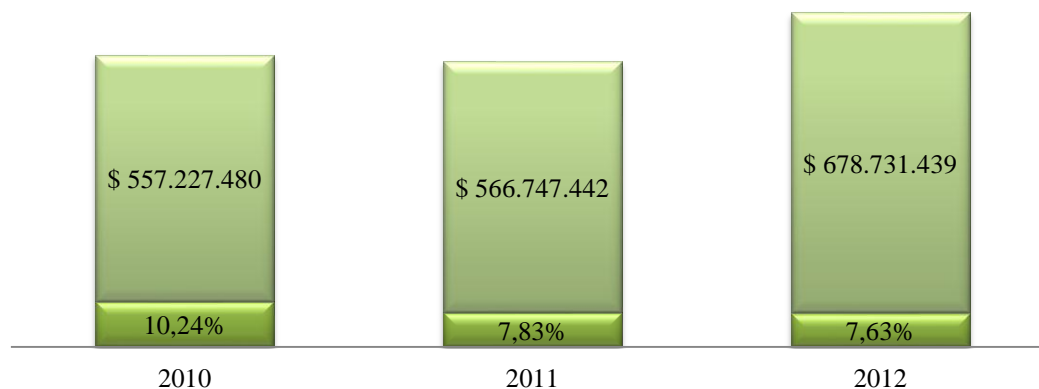
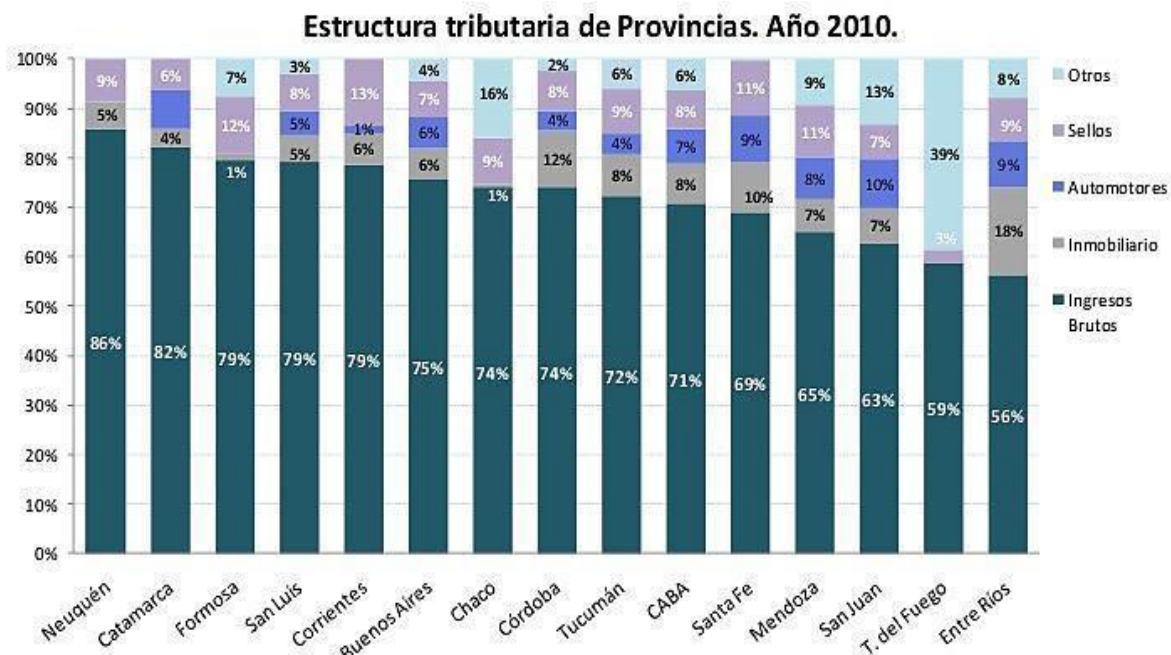


FIGURA 2: Recaudación provincial

FUENTE: <http://www.idesf.santafe.gov.ar>

En este grafico se observa que el “crecimiento” fue de recaudación monetaria. La ley 13.286 de reforma tributaria del año 2012 influye en el crecimiento de 20 % del año 2011 a 2012, cuando solo el 1,7% creció desde 2010 a 2011.

Si se relaciona la recaudación total sobre la recaudación de Impuesto Inmobiliario año a año el porcentaje es decreciente, este es el aspecto más importante a tener en cuenta y mejorar. En este sentido la VSEP es una alternativa posible.



IARAF en base a Ministerios de Hacienda Provinciales

FIGURA 3: Recaudaciones Provincias Argentinas

En la provincia de Entre Ríos la recaudación provincial está compuesta por el 18 % perteneciente al impuesto inmobiliario, el 56 % de ingresos brutos, siendo la provincia de mayor recaudación sobre impuesto inmobiliario en el país. Aquí es notable la verificación de subsistencia de estado parcelario que se aplica por medio de la Ficha de Transferencia en cada transacción inmobiliaria, por la continua incorporación de mejoras y actualización constante de la valuación tanto del terreno como de las mejoras.

En la provincia de Buenos Aires se dan los mismos porcentajes que en Santa Fe pero con variaciones de cantidad monetaria recaudada, en los años 2009, 2010, 2011 y

2012 el promedio de impuesto inmobiliario fue del orden del 9% del total recaudado y el impuesto al ingreso bruto del orden del 70 %.

La importancia del porcentaje recaudado de impuesto inmobiliario se debe a que en épocas de recesiones éste, es más estable y otorga seguridad a los gobiernos a diferencia de los ingresos brutos y otros impuestos como sellos. Este impuesto está directamente relacionado a las comunas y municipios, como coparticipación, que no tienen mayores sustentos para realizar planificaciones y ofrecer servicios de mejor calidad.

5.2.1 Sustento económico de aplicación de la VSEP

Aunque la verificación de subsistencia de estado parcelario contribuye a otorgar seguridad jurídica, equidad tributaria, precisión geométrica, etc., el retorno de su aplicación es medido en función de recupero económico a partir del crecimiento de la valuación fiscal y las mejoras, las cuales son la variable más importante del aspecto económico del catastro.

Se entiende que la aplicación de la verificación de subsistencia del estado parcelario en la provincia de Santa Fe, traerá aparejado un incremento de mejoras no declaradas en la actualidad, este incremento se dará de forma continua y con posibilidades de re-valuación fiscal del terreno y las mejoras tantas veces como tiempo de vigencia se aplique. Es decir, pensar en el sustento económico que traerá aparejada la aplicación de vigencia al estado parcelario, para su aplicación y la equidad tributaria de los habitantes de la provincia.

En la provincia se estima que existen 30.000.000 m² de mejoras NO declaradas, siendo la VSEP una forma de incorporación masiva de mejoras en las bases catastrales. Implicaría una recaudación de \$ 135.000.000 aplicando la ley de reforma tributaria N° 13.286/2012. Los datos indicados se obtienen de una fuente profesional del S.C.I.T.

Lo dicho es muy importante e indicaría una cuestión a mejorar y actualizar debido que existen muchos planos de urbanizaciones y loteos que no contienen mejoras, y si las tienen no todas están declaradas. De este modo, la VSEP contribuiría a esta incorporación a la base catastral para aplicarlo al impuesto inmobiliario.

5.3 ESTABLECER EL ESTADO PARCELARIO EN SANTA FE

5.3.1 Registros Públicos

El registro de la propiedad se basa en siete principios (Especialidad o Determinación, Rogación, Legalidad, Tracto Sucesivo, Prioridad, Legitimación, Fe Pública y Publicidad.) que hacen a la registración del derecho real como tal, estipulados en el código civil, lo que permite la registración de algo abstracto, puntual y de relevancia. Es un registro Declarativo ya que solo se registran los derechos reales de las personas para que estos sean oponibles a terceros.

El sistema de transmisión de la propiedad inmueble consagrado por el Código Civil argentino está basado en el principio romanista del **Título y Modo**, es decir que se conjugan el título causal, el título instrumental y la tradición material. Tradición material es la entrega real y efectiva de la posesión, el artículo 2383 del código civil establece que “Para juzgarse hecha la tradición de los inmuebles, no estando el adquirente en la simple tenencia de ellos, es necesario que el inmueble esté libre de toda otra posesión, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome”.

Este artículo es un fundamento notable para la aplicación de la VSEP donde el adquirente estará en conocimiento del estado de ocupación del inmueble que va a adquirir y de terceros linderos cuando se realice la verificación del estado parcelario del plano de mensura que lo origino.

A continuación se muestra un cuadro donde se indica el crecimiento sostenido que tuvo la provincia en materia registral de dominios desde el año 2000 hasta el mes de Agosto de 2013 un 78 % teniendo picos de más de 100% en los años 2011 y 2012.

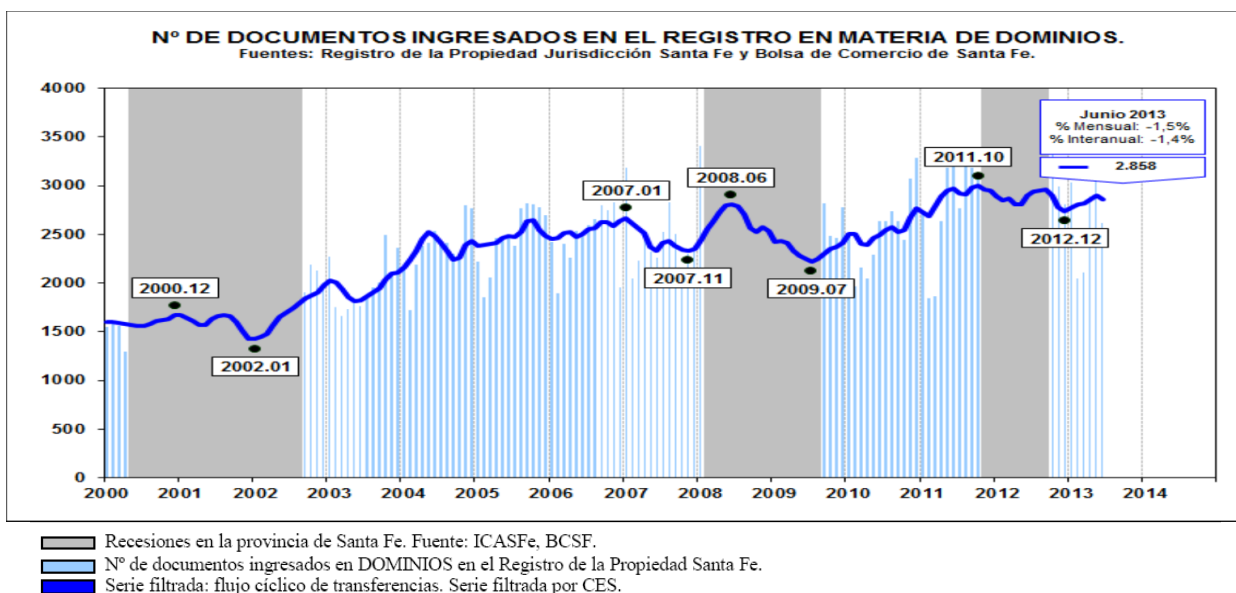


FIGURA 4: Documentos ingresados

El registro catastral es constitutivo, es decir debe haber un plano de mensura registrado en el organismo para que se constituya el Estado Parcelario. A diferencia del registro de la propiedad, el catastral registra objetos territoriales legales y administra objetos territoriales que están en la naturaleza.

El posible problema es la seguridad del tráfico inmobiliario, y encadenado a esto la función del catastro de registrar los objetos territoriales legales y administrar los objetos territoriales no legales para un mejor manejo. Además, poder así implementar políticas de ordenamientos territoriales y planes estratégicos para un mejor desarrollo del uso del suelo.

Generar como verificar la subsistencia del estado parcelario tiene varios aspectos que el organismo catastral debe relacionar. A continuación se indican los tres pilares principales de los catastros:

Sociales: tener seguridad del derecho real que se transmite sobre el estado de hecho o de ocupación de la parcela en cuestión.

Económicos: los catastros municipales y provinciales tienen una mayor actualización de las mejoras u ocupaciones y a través de esta poder tributar y ser equitativo con la sociedad.

Políticos: ejercer el poder de policía catastral para proyectar y ordenar el territorio con información física, económica y jurídica actualizada, completa, de la cual se ven beneficiados estado y privados.

5.3.2 Estado parcelario

En el artículo 48 de la Ley Provincial de Catastro de Santa Fe (2.996, t.o.), 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 el *estado parcelario*, esté constituido, ante cada transferencia de dominio o constitución de un derecho real, siendo entonces el plano de mensura constituyente del estado parcelario.

Además, el artículo 49º de la norma de mención, indica 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 11º, en la determinación de quién finalmente tiene la potestad de documentar la existencia del estado parcelario.

Los escribanos públicos en los actos que se “*...constituyan, 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 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 ser una

normativa con inclinación netamente tributaria, pero esto no es así sino que los fines tributarios son una consecuencia de generar un estado parcelario y posteriormente verificarlo para posteriormente dar publicidad del mismo.

Según datos obtenidos del servicio de catastro e información territorial de Santa Fe a continuación se muestra como se relacionan la constitución de estados parcelarios a través de la registración de los planos de mensura en los años 2002, 2005 y 2010. Este incremento se debe a la paulatina implementación de la publicidad registral por medio del Certificado Catastral (Art.:49 – Ley 2996 y Decreto 1919 de fecha 08/08/1995) que también estuvo acompañado por la realidad que atravesaba el país y la provincia de un mercado inmobiliario muy importante donde la actividad más importante de la provincia, la agricultura, tuvieron gran influencia en los registros. A colación del incremento de planos registrados las parcelas también tuvieron un crecimiento importante (ver tabla 3).

DEPTO	Cantidad de Planos Registrados por año			CANTIDAD DE PARCELAS URBANAS			CANTIDAD PARCELAS RURALES		
	2002	2005	2010	2002	2005	2010	2002	2005	2010
9 DE JULIO	24	79	71	8043	8579	10092	4429	4666	4959
VERA	35	84	125	13950	14624	16409	4248	4400	4502
GRAL OBLIGADO	118	249	348	43960	47112	51861	9942	10307	10763
SAN JAVIER	23	71	75	7139	7566	8762	3863	4031	4270
GARAY	35	66	69	5822	6261	7661	2921	3025	3123
SAN JUSTO	57	115	178	15636	16351	18292	4981	5174	5489
SAN CRISTOBAL	94	162	301	25592	26724	30101	10574	10964	11489
CASTELLANOS	197	391	828	62135	64696	72569	14755	15083	15942
LAS COLONIAS	151	383	570	41197	42900	46989	15099	15479	16328
LA CAPITAL	255	497	1051	190699	196953	214799	3854	4024	4234
SAN JERONIMO	101	243	425	34893	35839	38486	8198	8364	8717
SAN MARTIN	94	210	327	28981	29710	31883	9680	9866	10377

TABLA 3: Cantidad de Parcelas

A continuación se muestra la tabla de crecimientos en porcentajes de planos registrados, parcelas urbanas-suburbanas y rurales:

DEPTO	CRECIMIENTO '02 a '10		
	PLANOS	URBANO	RURAL
9 DE JULIO	196%	25%	12%
VERA	257%	18%	6%
GRAL OBLIGADO	195%	18%	8%
SAN JAVIER	226%	23%	11%
GARAY	97%	32%	7%
SAN JUSTO	212%	17%	10%
SAN CRISTOBAL	220%	18%	9%
CASTELLANOS	320%	17%	8%
LAS COLONIAS	277%	14%	8%
LA CAPITAL	312%	13%	10%
SAN JERONIMO	321%	10%	6%
SAN MARTIN	248%	10%	7%

TABLA 4: Porcentajes de incrementos de parcelas

Entonces, a partir del decreto N° 1.919/95 que implementa la aplicación del Art.:49 – Ley 2.996,(el cual expresa el estado parcelario del bien inmueble registrado en la base de datos del organismo catastral, donde se indican además, los elementos que permiten la identificación e individualización precisa de la parcela), y la posterior ley nacional de catastro (N° 26.209), se observa que al no contar con estos datos certeros de parcelas para la emisión del certificado catastral se constituyen por actos de mensura y de allí se justifica el gran crecimiento que se mostró en el cuadro anterior.

5.3.3 Publicidad registral catastral

Según datos oficiales brindados por catastro de la provincia de Santa Fe, se observa un crecimiento sostenido en todos los departamentos a través de los años, esto demuestra que las transacciones inmobiliarias se incrementan año a año. Existe la particularidad en los departamentos 9 de Julio y La Capital que sostuvieron la cantidad de certificados emitidos en relación a los años 2.005 y 2.010.

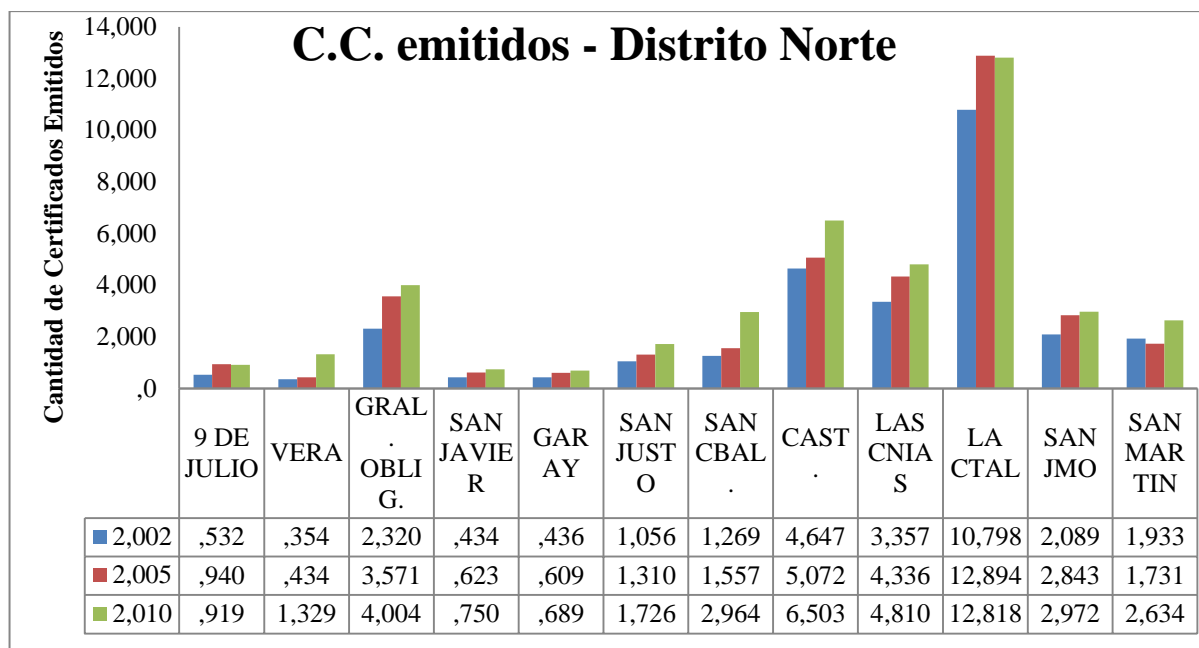


TABLA 5: Certificados Catastrales Emitidos

Si se relaciona el crecimiento que tuvieron las parcelas y la cantidad de certificados catastrales emitidos, se observa que fueron el doble de certificados emitidos por cada parcela registrada. Por ejemplo: en el departamento Garay fue 32 % crecimiento urbano y 7 % crecimiento rural; el crecimiento de certificados catastrales emitidos fue de 58 %. El departamento Castellanos tuvo un crecimiento de parcelas de 17% en urbano y 8% en rural, teniendo un crecimiento de emisión de certificados catastrales de 40 %; comparando estos ejemplos desde el año 2002 al año 2010.

Asimismo, se entiende que por cada certificado catastral emitido se realiza una transferencia de dominio, aunque existen en la realidad certificados que no son utilizados entendiéndose que son mínimos.

5.4 APLICACIÓN DE LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

En Santa Fe, con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario corresponde efectuar y registrar un acto de verificación de su subsistencia, teniendo en cuenta que este NO modifica el estado parcelario determinado por el último

plano de mensura registrado en el organismo catastral, esto establecido en el capítulo IV (artículos 52 al 57) de la resolución 26/2012 del S.C.I.T de Santa Fe, cabe destacar que esto no se aplica a la fecha.

Esta aplicación se debe dar en el marco de la ley Nacional y las necesidades que la provincia posee como: incorporar mejoras no declaradas, otorgar seguridad jurídica, actualización catastral, precisión geométrica parcelaria, entre otras.

La aplicación de la VSEP trae aparejada la necesidad de que el organismo catastral cuente con personal idóneo y la tecnología adecuada. Ello a los fines de que la misma no sea un trastorno, causando retrasos y conflictos al normal tráfico inmobiliario, sino una respuesta tanto a la sociedad como a los profesionales actuantes como: Agrimensores, Escribanos, Abogados, Corredores Inmobiliarios, entre otros.

Si al momento de constituir, transmitir, declarar o modificar un derecho real se encuentra vencido el estado parcelario, se realizará el trámite de “Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario”, teniendo en cuenta que se verificará si, y sólo si, al momento de comprobarse sigue siendo el mismo que tenía cuando se registró el plano de mensura que lo origino, es decir, no se modifican los elementos esenciales de la parcela (Art 5º - ley 26209). De lo contrario, si no se verifica la subsistencia del estado parcelario, se deberá constituir con un nuevo plano de mensura.

La resolución Nº 26/2012 del SCIT de la provincia de Santa Fe indica en el artículo 55, que pueden surgir como resultado de la verificación:

1- **“Verifica”** coincidencia con el estado parcelario del plano de mensura vigente;

A modo de ejemplo se distinguen los posibles casos donde se Verifica la Subsistencia del Estado Parcelario:

Caso 1: Cuando del acto de verificación se compruebe la vigencia de idénticas condiciones de mensura de acuerdo al último plano registrado o cuando existan

distintos elementos físicos de los indicados en el plano registrado, pero que coinciden con los límites parcelarios constituidos.

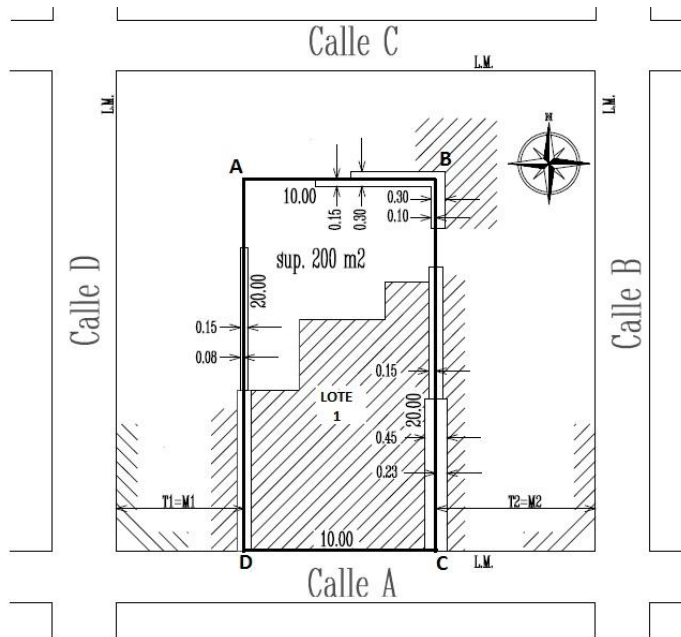


FIGURA 5: Caso 1

Caso 2: Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación, tienen menor extensión que el polígono de límites parcelarios constituidos, verificándose excesos de ocupación por linderos o por otros inmuebles que integran el estado parcelario lindero.

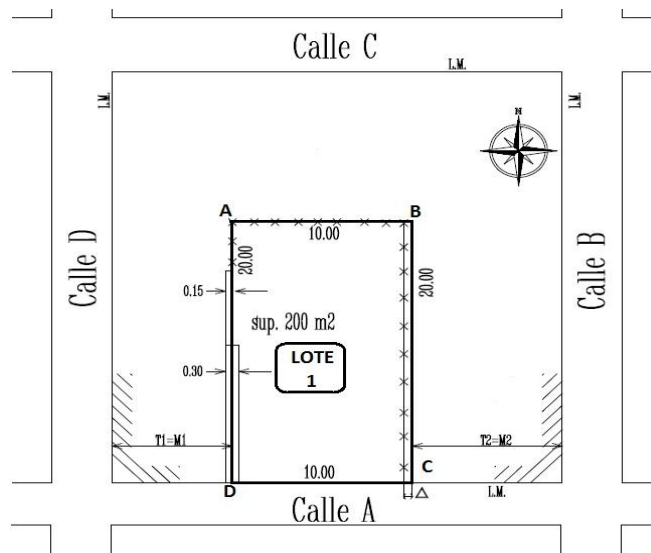


FIGURA 6: Caso 2

Otro ejemplo:

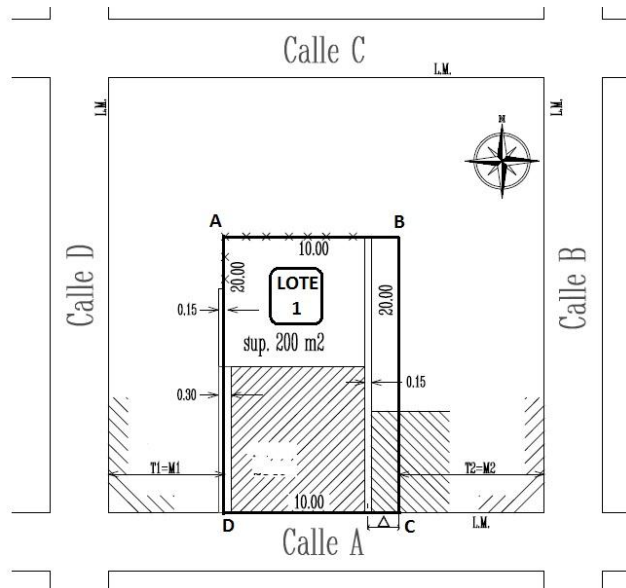


FIGURA 7: Caso 2

Caso 3: Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios constituidos, sin afectar a otras parcelas constituidas o posesiones de tercero amparados en títulos.

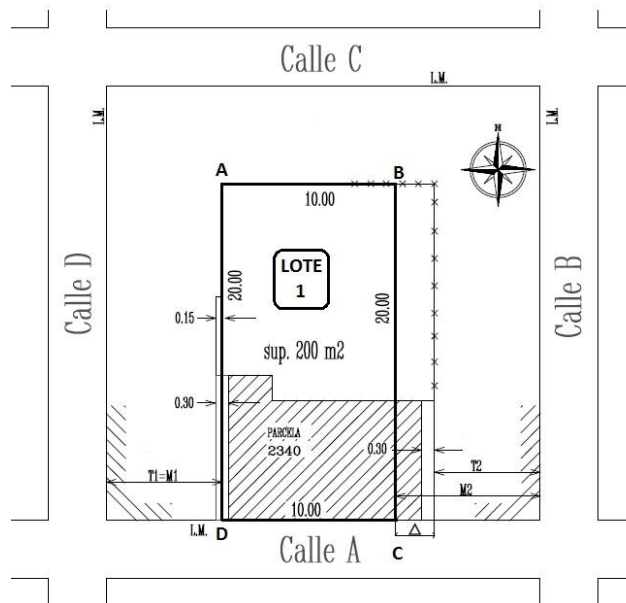


FIGURA 8: Caso 3

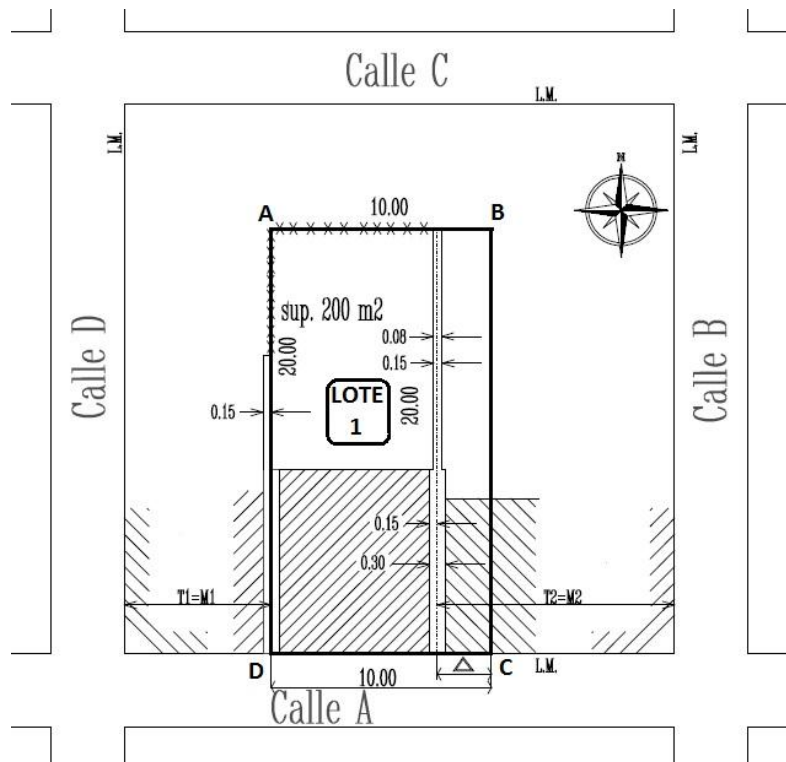


FIGURA 10: Caso 5

En la figura 10 se observa el error del polígono A-B-C-D-A del lote 1, invadiendo al lindero, las mediciones de las parcelas linderas definen los arranques georreferenciados a las esquinas, donde $T1=M1$ (título 1 = mensura 1) y $T2=M2$ (título 2 = mensura 2). El lote 1 deberá constituir el nuevo estado parcelario con un nuevo plano de mensura, del cual el plano antecedente contiene evidentes errores, que son detectados con la Verificación de Subsistencia.

El Agrimensor al momento de realizar una verificación deberá tener a la vista la documentación y antecedentes catastrales (jurídicos, económicos, físico) necesarios para analizar no solo la parcela en cuestión sino el entorno en el que se encuentra ésta.

5.4.1 Reglamentación de la VSEP en Santa Fe

La aplicación del certificado catastral se dio por decreto N° 1919 de fecha 8 de Agosto de 1995 conforme a los términos establecidos en el art. 49 de la ley 2.996. Se

creo que de la misma manera (por decreto o por ley) se debe implementar la verificación de subsistencia de estado parcelario en la Provincia de Santa Fe.

La reglamentación referida al trámite, tolerancias, metodología de procedimientos, normas de ejecución de la verificación se debe dar por resolución del Servicio de Catastro e Información Territorial dependiente del Ministerio de Economía y el Colegio Profesional de la Agrimensura de Santa Fe.

Si el certificado catastral es la publicidad del estado parcelario, entonces la aplicación de la verificación de subsistencia es la herramienta necesaria y fundamental para la emisión del certificado como lo fue la mensura en su momento.

5.4.2 Flujograma

A continuación se propone un circuito que el expediente de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario debería tener.

Antes de proponer este circuito se detalla la documentación que se podrá solicitar en dicho expediente:

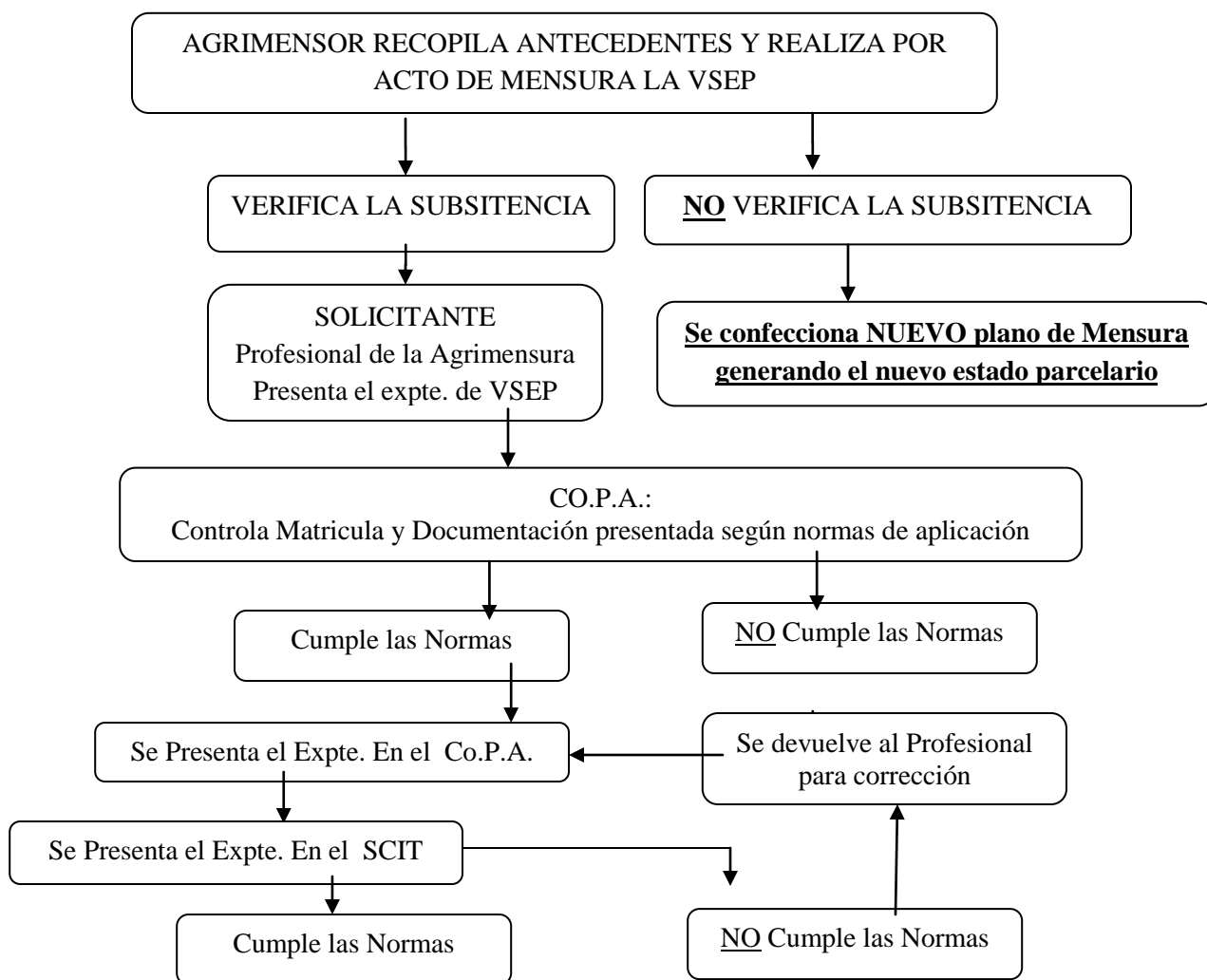
- 1º - Solicitud de registración del plano de VSEP al SCIT;
- 2º - Copia de documentos que avalen el dominio o condominio;
- 3º - Set de Datos;
- 4º - Copia de Plano de Mensura a Verificar;
- 5º - Formulario de declaración de mejoras y anexos del inmueble a verificar;
- 6º - Planillas de cálculos (Superficies, Coordenadas, Reportes, etc.);
- 7º - Memoria de Georreferenciación (si es verificación con Geo);
- 8º - Planos de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario;
- 9º - Certificado Catastral (para ser entregado al escribano).

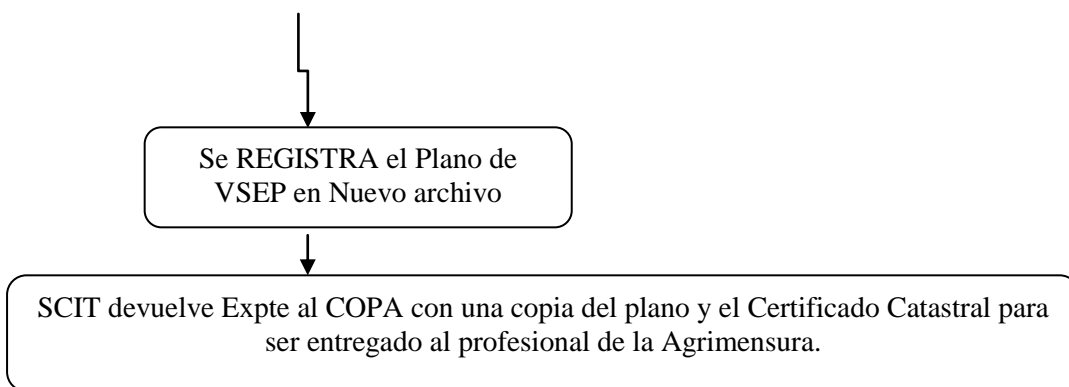
Cabe destacar que el expediente generado debe previamente ser presentado en el colegio profesional de la agrimensura donde se controlen los mismos aspectos que tiene un expediente de mensura, es decir, el control de la matrícula profesional y los controles previos de las normas intrínsecas de ejecución y tramitación de la VSEP.

En el punto 9º de documentación a presentar, se indica el Certificado Catastral, entendiéndose que si se efectúa la VSEP se realizará una escritura, de la cual para agilizar la tramitación se hace el pedido de certificado catastral acompañando el plano que verifica la subsistencia del estado parcelario.

El Informe Técnico de verificación deberá contener los mismos datos que contiene un plano de mensura dispuesto en la resolución 26/2012, con la diferencia que se agregará una nota indicando “**El Lote xx, nomenclatura catastral xxxxx, VERIFICA el ESTADO PARCELARIO según plano antecedente N° xxxx**”.

Flujograma:





5.4.3 Cantidad de VSEP que se aplicarían en santa fe

En las legislaciones de las provincias de Entre Ríos y Buenos Aires, cuentan con vigencias rígidas establecidas, que sin importar la mutación que pudiera sufrir la parcela se debe Verificar la Subsistencia. En la Provincia de Santa Fe esto no se podría llevar a cabo sin hacerlo paulatinamente de modo tal que no signifique un trastorno al tráfico inmobiliario sino todo lo contrario, otorgar al mismo seguridad jurídica y de ocupación.

A continuación se mostrará un análisis estimativo de cuántas verificaciones de subsistencias de estados parcelarios se llevarían a cabo, suponiendo que se dejan sin estado parcelario constituido a 100.000, 50.000, 40.000, 30.000 parcelas.

Este cuadro muestra datos obtenidos del SCIT de cantidad de parcelas y certificados emitidos al año 2.010, cabe aclarar que se tomó este año debido a la información brindada y verificando que para este análisis fue válido.

DEPTO	PARCELAS Año 2010	CC Año 2010
9 DE JULIO	15051	919
VERA	20911	1329
GRAL OBLIGADO	62624	4004
SAN JAVIER	13032	750
GARAY	10784	689
SAN JUSTO	23781	1726
SAN CRISTOBAL	41590	2964

CASTELLANOS	88511	6503
LAS COLONIAS	63317	4810
LA CAPITAL	219033	12818
SAN JERONIMO	47203	2972
SAN MARTIN	42260	2634
TOTAL REG NORTE	648097	42118

TABLA 6: Cantidad de Parcelas

La metodología de análisis utilizada fue calcular que porcentaje de parcelas representa cada departamento en la totalidad del distrito norte, que se muestra a continuación:

DEPARTAMENTO	CANT. PARCELAS	% DEL TOTAL
9 DE JULIO	15051	2.32%
VERA	20911	3.23%
GRAL OBLIGADO	62624	9.66%
SAN JAVIER	13032	2.01%
GARAY	10784	1.66%
SAN JUSTO	23781	3.67%
SAN CRISTOBAL	41590	6.42%
CASTELLANOS	88511	13.66%
LAS COLONIAS	63317	9.77%
LA CAPITAL	219033	33.80%
SAN JERONIMO	47203	7.28%
SAN MARTIN	42260	6.52%
TOTAL REG NORTE	648097	100%

TABLA 7: Porcentaje de parcelas

Con este porcentaje se calcularán las implicancias que tiene cada departamento con respecto a la cantidad de parcelas a dejar sin estado parcelario constituido.

Si tomamos la cantidad de planos registrados (170.000) y la cantidad de parcelas (648097) todos del distrito norte, que comprenden los 12 departamentos indicados anteriormente, se calcula que por cada plano de mensura registrado existen 4 parcelas. Así podemos calcular que si se deja sin estado parcelario constituido a 100.000 parcelas, el plano de mensura registrado sería el N° 25.000 (año: 1.958), para 50.000 parcelas el plano N° 12.500 (año: 1.952), para 40.000 parcelas el plano N° 10.000 (año: 1.951), para 30.000 parcelas el plano N° 7.500 (año: 1.950).

5.4.3.1 Análisis 1

Si se toma el supuesto de dejar sin efecto los planos anteriores al N° 25.000, es decir 100.000 parcelas, se calcula para cada departamento cuánto afectan estas parcelas. Para el departamento 9 de julio, por ejemplo, si el porcentaje que tiene respecto del total es 2,32%, al relacionarlo con estas 100.000 parcelas nos da que 2.322 parcelas de este departamento dejaran de tener estado parcelario. Para entender este *valor-cantidad* de parcelas que dejaron de tener su estado parcelario constituido, se tomó la cantidad de emisiones de certificados catastrales para este departamento en el mismo año para poner en contexto y tener como valor máximo a esos certificados catastrales emitidos. Si da negativo, el número de emisiones es menor que el de parcelas afectadas, lo que resulta una incoherencia debido a que para realizar la verificación se requiere una emisión de certificados catastral.

Departamento	Porcentaje/dpto.	Parc. Afectad	CC Año 2010	Dif. CC-VEP
9 DE JULIO	2.32%	2322	919	-1403
VERA	3.23%	3227	1329	-1898
GRAL OBLIGADO	9.66%	9663	4004	-5659
SAN JAVIER	2.01%	2011	750	-1261
GARAY	1.66%	1664	689	-975
SAN JUSTO	3.67%	3669	1726	-1943
SAN CRISTOBAL	6.42%	6417	2964	-3453
CASTELLANOS	13.66%	13657	6503	-7154
LAS COLONIAS	9.77%	9770	4810	-4960
LA CAPITAL	33.80%	33796	12818	-20978
SAN JERONIMO	7.28%	7283	2972	-4311
SAN MARTIN	6.52%	6521	2634	-3887
TOTAL REG. NORTE	100%	100000	42118	-57882

TABLA 8: Análisis 1

Desafectar 100.000 parcelas no es posible según este análisis, debido a que son mayores las verificaciones que las emisiones de certificados catastrales.

5.4.3.2 Análisis 2:

En este análisis se supone dejar sin estado parcelario a las 50.000 parcelas más antiguas, o las que se crean necesarias de un lugar determinado.

Departamento	Porcentaje/dpto.	Parc. afectad	CC Año 2010	Dif. CC-VEP
9 DE JULIO	2.32%	1161	919	-242
VERA	3.23%	1613	1329	-284
GRAL OBLIGADO	9.66%	4831	4004	-827
SAN JAVIER	2.01%	1005	750	-255
GARAY	1.66%	832	689	-143
SAN JUSTO	3.67%	1835	1726	-109
SAN CRISTOBAL	6.42%	3209	2964	-245
CASTELLANOS	13.66%	6829	6503	-326
LAS COLONIAS	9.77%	4885	4810	-75
LA CAPITAL	33.80%	16898	12818	-4080
SAN JERONIMO	7.28%	3642	2972	-670
SAN MARTIN	6.52%	3260	2634	-626
TOTAL REG NORTE	100%	50000	42118	-7882

TABLA 9: Análisis 2

Para este caso, desafectar 50.000 parcelas se podría llevar a cabo en algunos departamentos ya que es menor la relación certificados catastrales emitidos – porcentaje de parcelas desafectadas. Si el porcentaje de parcelas desafectadas supera a la emisión de certificados catastrales entre 300 y 400 anualmente entonces se deberán realizar entre 25 y 35 verificaciones más mensualmente, lo cual en algunos departamentos como San Javier, Garay, San Justo, San Cristóbal, Castellanos, Las Colonias, 9 de Julio y Vera.

5.4.3.3. Análisis 3:

Este análisis supone dejar sin estado parcelario constituido a 40.000 parcelas:

Departamento	Porcentaje/dpto.	Parc. Afectad	CC Año 2010	Dif. CC-VEP
9 DE JULIO	2.32%	929	919	-10
VERA	3.23%	1291	1329	38
GRAL OBLIGADO	9.66%	3865	4004	139

SAN JAVIER	2.01%	804	750	-54
GARAY	1.66%	666	689	23
SAN JUSTO	3.67%	1468	1726	258
SAN CRISTOBAL	6.42%	2567	2964	397
CASTELLANOS	13.66%	5463	6503	1040
LAS COLONIAS	9.77%	3908	4810	902
LA CAPITAL	33.80%	13519	12818	-701
SAN JERONIMO	7.28%	2913	2972	59
SAN MARTIN	6.52%	2608	2634	26
TOTAL REG NORTE	100%	40000	42118	2118

TABLA 10: Análisis 3

En este caso, la emisión de certificados es mayor que las parcelas afectadas, es decir, en el ejemplo del departamento 9 de Julio habrá 10 parcelas que no tendrán verificación porque no se emitieron certificados catastrales, en cambio en el departamento general obligado habrá 139 parcelas que se emitirá su certificado catastral sin realizar la verificación de subsistencia.

5.4.3.4 Análisis 4:

En el siguiente cuadro se analizó la desafectación de 30.000 parcelas para observar cómo se comporta esta cantidad a los departamentos con mayor cantidad de parcelas como el departamento La Capital.

Departamento	Porcentaje/dpto.	Parc. Afectad	CC Año 2010	Dif. CC-VEP
9 DE JULIO	2.32%	697	919	222
VERA	3.23%	968	1329	361
GRAL OBLIGADO	9.66%	2899	4004	1105
SAN JAVIER	2.01%	603	750	147
GARAY	1.66%	499	689	190
SAN JUSTO	3.67%	1101	1726	625
SAN CRISTOBAL	6.42%	1925	2964	1039
CASTELLANOS	13.66%	4097	6503	2406
LAS COLONIAS	9.77%	2931	4810	1879
LA CAPITAL	33.80%	10139	12818	2679
SAN JERONIMO	7.28%	2185	2972	787
SAN MARTIN	6.52%	1956	2634	678
TOTAL REG NORTE	100%	30000	42118	12118

TABLA 11: Análisis 4

Para este caso, todas las parcelas desafectadas tendrán verificación de subsistencia y posterior emisión de certificado catastral en todos los departamentos.

Estos análisis de: ¿Qué cantidad de parcelas dejar sin estado parcelario? nos arrojan valores para poder predecir y estimar la cantidad de verificaciones a realizar, sin que estas, interrumpan el tráfico inmobiliario. Es un aspecto importante de análisis para la aplicación, el tiempo de vigencia en los planos a desafectar, (como vimos en las provincias de Entre Ríos y Buenos Aires tienen tiempo determinado). En Entre Ríos **se realiza siempre**, cuando se transmita, modifique, constituya o declaren derechos reales la verificación de subsistencia, sin tener un determinado tiempo de vigencia. En cambio, en Buenos Aires tiene **tiempo determinado** de vigencia de estado parcelario y son: 12 años sub-rural o rural, 6 años para sub-urbana o planta urbana que se encuentren edificados, 2 años para sub-urbana o planta urbana que se encuentren baldíos, 6 años para las unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en planta baja y 12 años para Unidades Funcionales contenidas en las restantes plantas. En los 4 análisis realizados se tomaron aproximadamente la desafectación de los planos de mensura que se muestran a continuación:

- * Análisis1 – plano N° 25.000/1958: **55 años**
- * Análisis 2- plano N° 12.500/1952: **61 años**
- * Análisis3 – plano N° 10.000/1951: **62 años**
- * Análisis4 – plano N° 7.500/1950: **63 años**

A simple vista, parecerían muchos años a diferencia con otras provincias, pero entendemos que aplicándose paulatinamente es posible llegar a tener datos actualizados, los cuales son fundamentales y necesarios para la publicidad catastral por medio del certificado.

5.4.4 Beneficios de aplicación de la VSEP.

Desde el comienzo del Catastro provincial hasta años próximos al 2.000 las parcelas se creaban por planos de subdivisiones o por alguna afectación, las descripciones de inmueble en las escrituras eran por lo que establecía el código civil “ad corpus”

(descripción de lo que se ve del inmueble) o “ad mensuram” (medidas y límites definidos por mensura), a partir de la publicidad catastral esto se modificó debiendo el escribano tener a la vista el certificado catastral por el cual se publicita el estado parcelario a través de un plano de mensura.

A tal efecto el profesional deberá realizar el estudio de los derechos de propiedad del inmueble (cuyos límites debe determinar) y de los derechos de propiedad de los colindantes; además de aquellos que permitan resolver, según su criterio, la ubicación de los límites. También deberá procurar tener a la vista todos los antecedentes jurídicos, cartográficos y administrativos posibles. Asimismo, la descripción que del inmueble hace el título de propiedad deberá ser considerada el elemento primario, pero de ningún modo debe ser determinante para la definición de sus límites.

El profesional deberá realizar el levantamiento topográfico de todos los elementos materiales que coadyuven a resolver la ubicación de los límites, especialmente los mojones preexistentes, los alambrados, muros y cercos que evidencien el estado de ocupación. Requerirá, de ser necesario, información del titular del inmueble y de los titulares de inmuebles colindantes y cercanías.

Con el estudio de los derechos de propiedad y antecedentes jurídicos, contrastado con el levantamiento topográfico de las materializaciones existentes, el profesional resolverá en definitiva la ubicación de límites parcelarios según su mejor criterio asumiendo la responsabilidad emergente del artículo 6º de la Ley Nacional 26.209. Una vez establecido el posicionamiento de los límites parcelarios, el profesional representará al Estado Parcelario en el plano de mensura y su verificación de subsistencia, mínimamente el plano indicará en forma resaltada los elementos esenciales del estado parcelario: ubicación georreferenciada, los límites jurídicos que lo originan y las medidas lineales, angulares y de superficie. El plano deberá representar además el Estado de Ocupación del inmueble, especialmente mediante el relacionamiento de los hechos físicos existentes respecto a los límites parcelarios indicando la invasión a linderos o de linderos con el objetivo de la publicidad para la tradición inmobiliaria. Cuando existan diferencias con los antecedentes respecto a

arranques y/o medidas que excedan las Tolerancias Topográficas, el Profesional explicará con la fundamentación técnica correspondiente, preferentemente en el plano de mensura o en Memoria de Mensura adjunta.

Todo lo expuesto indica que la VSEP es la forma de actualización parcelaria constante permitiendo al organismo la mayor seguridad al momento de emitir el Certificado Catastral para publicitar una parcela.

6. CONCLUSIONES

A la vista de todo lo expuesto en este trabajo es inevitable aplicar la verificación de subsistencia del estado parcelario específicamente en la provincia de Santa Fe como lo aplican en las provincias de Entre Ríos y Buenos Aires de diferentes maneras.

Los Certificados Catastrales, fundamentales para el sistema registral, dan publicidad al estado parcelario, el cual va a ser utilizado para una transmisión o constitución de un derecho real.

Es por ello que surge la necesidad de actualizar y verificar la base de datos catastral para establecer al momento de transmitir o constituir el derecho real el estado de ocupación y de hecho que la parcela contiene ya que el derecho no puede recaer sino sobre lo que la posesión le permite. Entendiendo que la información generada en un plano lo es sobre un momento determinado de transición de la parcela, es decir, la información desactualizada no es más que datos sin ningún significado.

La verificación de subsistencia otorga a los catastros además de lo mencionado, herramientas eficaces a la hora de tomar decisiones y aplicar el poder de policía sobre el territorio en los aspectos Físicos, Jurídicos y Económicos.

Es tarea íntegra de los Agrimensores, realizar la verificación de subsistencia ya que su aporte al catastro es completo, desde el relevamiento, límites, tolerancias, tramitación, actualización de mejoras, valuaciones, etc.

El certificado catastral tiene un tiempo determinado para que el organismo lo emita. Si no lo hace, se puede continuar con la transacción inmobiliaria. Además, también caducaría a los 45 días de su emisión o al momento de la modificación del estado parcelario si es anterior a ese periodo, siendo el certificado el medio de publicación del plano de “mensura o de verificación”. De esta forma, se debe empezar a aplicarse paulatinamente la verificación para no afectar el tráfico inmobiliario y sin determinar o discriminar qué tipo de parcela es (baldía, urbana, rural, P.H., etc.).

La determinación para diferenciar los plazos de vigencia tiene sus fundamentos en las dinámicas urbanísticas al que están afectadas las parcelas. Por ejemplo, un lote baldío esta propenso a dejar de serlo por el propietario o por su lindero. En cambio, un inmueble que se encuentra construido tendrá un menor riesgo de ser modificado.

Santa Fe debe llegar a determinar periodos de vigencias, aunque debe comenzar a aplicarse paulatinamente teniendo en cuenta el mercado inmobiliario de la provincia y los diferentes factores que modelan las políticas de las parcelas como lo son el físico, económico y jurídico.

Otra cuestión a observar es la situación económica del país modelando al mercado inmobiliario. Como se pudo ver en el cuadro de expedientes ingresados en el registro de la propiedad y cantidad de certificados catastrales emitidos teniendo su punto máximo en los años 2007, 2008 y 2011 de la cual los profesionales de la Agrimensores están sujetos a ésta por momentos, no pudiendo satisfacer la demanda de mensuras en tiempos prudenciales, es por ello que también hay que tener en cuenta para la aplicación de la verificación de subsistencia la concordancia de la cantidad de Agrimensores en ejercicio y parcelas a dejar sin vigencia.

7. RECOMENDACIONES

Como sugerencia por haber analizado y estudiado en su totalidad las legislaciones de la provincia de Santa Fe, Entre Ríos y Buenos Aires, la aplicación de verificación de subsistencia se debe:

- sancionar mediante decreto y ser reglamentado por resoluciones del organismo catastral y profesionales de la Agrimensura;
- reglamentar las tolerancias y precisiones que deben tener en cuenta los profesionales Agrimensores;
- Utilizar las tres regiones con sus respectivos nodos creados en el distrito norte de la provincia de Santa Fe (R1:nodo Reconquista; R2:nodo Rafaela; R3: nodo Santa Fe) para descentralizar y descongestionar a la administración Santa Fe sin perder de vista el mismo Servicio de Catastro e Información territorial propiamente dicho;
- Hacer llegar a la sociedad la importancia y relevancia de verificar el estado parcelario, sobre todo al adquirente del derecho, como también a los demás profesionales intervinientes: Escribanos, Abogados, Corredores Inmobiliarios, etc.;
- Aplicar tecnologías que faciliten la tramitación de la verificación de subsistencia como es el caso de la provincia de Neuquén;
- Determinar las responsabilidades del profesional Agrimensor en su carácter de Perito del Estado otorgando o no vigencia al estado parcelario ya creado por un plano de mensura.

La informatización de tramitar la verificación de subsistencia y el certificado catastral serían soluciones muy ventajosas tanto para el organismo catastral como para los profesionales que intervienen en una transacción inmobiliaria. El actual catastro de Santa Fe se encuentra en estos últimos años implementando información para estos trámites vía web, ejemplos: set de datos, planos de mensura digitalizados.

La verificación de subsistencia es un acto de mensura donde se delimitan los estados parcelarios, además del relevamiento de mejoras. En Santa Fe como se indicó debe aplicarse la verificación de subsistencia paulatinamente para luego ir determinando una vigencia específica y abstracta como el ejemplo de la provincia de Bs. As.

8. BIBLIOGRAFIA

ORIGLIA, Rodolfo Hugo. "El Certificado Catastral Habilitante", 2009.

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 Nº 26.209 y los catastros jurisdiccionales", 2008.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. Ley Nº 10.707. 88 Artículos., 1988.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE. Ley Nº 2.996. "Ley de Avalúo y Propiedad Raíz". 71 Artículos., 1941.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Ley Nº 3.418., 1945.

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Decreto Nº 2.955., 1946.

MINISTERIO DE ECONOMIA, HACIENDA Y FINANZAS. GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS. Decreto Nº 3.320/05. "Normas para la ejecución de Mensuras y su Registro o aprobación documental ante la Dirección de Catastro de Entre Ríos.

9. ANEXOS