

ESCUELA DE AGRIMENSURA

TRABAJO FINAL

ANÁLISIS CRÍTICO DE LA VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, EN EL MARCO DE LA LEY N° 10.707

Alumno

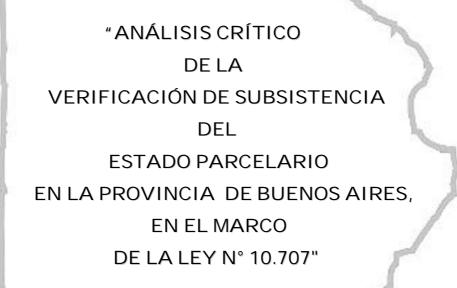
MARÍA FLORENCIA MALEGARIE. LEGAJO M - 3126/7

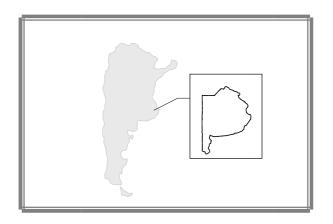
Director

josé d. bel aga



UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS, INGENIERÍA Y AGRIMENSURA







ÍNDICE GENERAL

ं %ं	<u></u>
INTRODUCCIÓN	8
PRESENTACIÓN	11
CAPÍTULO I: "EL MARCO CONCEPTUAL"	14
I.1 - El Catastro Territorial	
I.1.1 - Definiciones inmersas en el ámbito de la Agrimensura	
I.2- El Catastro y la parcela territorial	
I.3 - La parcela territorial	
I.3 -1 - Caracterización de la Parcela Territorial conforme al Código Civil	
I. ₃₋₂ - Clasificación de Parcelas	23
CAPÍTULO II: "ANTECEDENTES DE LA LEY NACIONAL DE CATASTRO N° 20.440"	
II. ₁ - La Agrimensura hacia 1973	
II. ₂ - La sanción y sus antecedentes	
II.3 - La determinación y verificación del estado parcelario	
II.₃.₁- La definición de parcela	
II. _{3.2} - Consecuencias inmediatas	
II.3 -3 - La definición del estado parcelario	
II.3.4- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario	
 II.4 - La creación de la figura del agrimensor oficial público III.5 - El Certificado Catastral como requisito previo para las transferencias de los derechos 	
reales	
II.6 - Consecuencias de la Ley N° 20.440	
11.6 - Consecucina de la Ley IV 20.440	4)
CAPÍTULO III: " El marco conceptual del estado parcelario "	52
III. ₁ - Introducción	
III.2 - El régimen y la publicidad catastral	
III. ₂₋₁ - La publicidad catastral	
III. ₂₋₂ - Objetivos de la publicidad catastral	
III. ₂₋₃ - Actos de levantamiento territoriales	
III. ₂₋₄ - El plano de mensura	
III. ₂₋₅ - Publicidad de los actos civiles de levantamiento territorial	
III. ₂₋₆ - Publicidad de los estados parcelarios	
III. ₂₋₇ - Publicidad de los avalúos territoriales	
III. ₂₋₈ - Publicidad de la riqueza territorial III. ₃ - Determinación y registración del estado parcelario	
TITES - Determination y registration del estado parterario	05

III. ₃₋₁ - Constitución del estado parcelario	63
III. ₃₋₂ - Modificación del estado parcelario	65
III.3.3 - Verificación de subsistencia del estado parcelario	65
CAPÍTULO IV: " La Verificación de Subsistencia del estado parcel ario"	68
IV. ₁ - Introducción	
IV. ₂ - Definición e implicancias del acto de verificación de subsistencia del estado	00
parcelario	68
IV. ₂₋₁ - Vinculación del Certificado Catastral con la verificación de subsistencia del es	
parcelario	
IV-3 - Situaciones que acreditan certificar o no la subsistencia del estado parcelario	
IV. ₃₋₁ - La subsistencia del estado parcelario	
IV. ₃₋₂ - La no subsistencia del estado parcelario	
IV.3.3 - Tipificación gráfica de los diferentes casos a presentarse en la verificación de	
subsistencia del estado parcelario	
IV.4 - Plazos de vigencia	
IV.5 - La emisión del Certificado Catastral	
IV ₋₆ - La verificación de subsistencia del estado parcelario en otras legislaciones	98
OADÍTIU O VIII EL LILI DISCOTOR DE LILI	100
CAPÍTULO V: "El estado parcelario en la Ley Nº 10.707 y su Reglamentación	
V.1 - Introducción	
_	
V.2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en	la
V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707	la 101
 V.2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.2 -1 - Documentaciones requeridas 	la 101 106
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 -1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 	la 101 106 113
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 - 1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 - 1 - Decreto N° 1736/94 	la 101 106 113
 V.₂ - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.₂ -₁ - Documentaciones requeridas V.₃ - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V.₃ -₁ - Decreto N° 1736/94 V.₃ -₂ - Disposición N° 2010/94 	la 101 106 113 114
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 -1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 -1 - Decreto N° 1736/94 V-3 -2 - Disposición N° 2010/94 V-3 -3 - Disposición N° 2715/94 	la 101 106 113 114 120
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 - 1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 - 1 - Decreto N° 1736/94 V-3 - 2 - Disposición N° 2010/94 V-3 - 3 - Disposición N° 2715/94 V-3 - 4 - Disposición N° 453/95 	la 101 106 113 114 120 120
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 - 1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 - 1 - Decreto N° 1736/94 V-3 - 2 - Disposición N° 2010/94 V-3 - 3 - Disposición N° 2715/94 V-3 - 4 - Disposición N° 453/95 V-3 - 5 - Disposición N° 180/96 	la 101 106 113 114 120 120 121
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 - 1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 - 1 - Decreto N° 1736/94 V-3 - 2 - Disposición N° 2010/94 V-3 - 3 - Disposición N° 2715/94 V-3 - 4 - Disposición N° 453/95 V-3 - 5 - Disposición N° 180/96 V-3 - 6 - Disposición N° 2038/96 	la 101 106 113 114 120 121 123
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 - 1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 - 1 - Decreto N° 1736/94 V-3 - 2 - Disposición N° 2010/94 V-3 - 3 - Disposición N° 2715/94 V-3 - 4 - Disposición N° 453/95 V-3 - 5 - Disposición N° 180/96 V-3 - 6 - Disposición N° 2038/96 V-3 - 7 - Disposición N° 657/97 	la 101 106 113 114 120 120 121 123 125
 V-2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2 - 1 - Documentaciones requeridas V-3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3 - 1 - Decreto N° 1736/94 V-3 - 2 - Disposición N° 2010/94 V-3 - 3 - Disposición N° 2715/94 V-3 - 4 - Disposición N° 453/95 V-3 - 5 - Disposición N° 180/96 V-3 - 6 - Disposición N° 2038/96 V-3 - 7 - Disposición N° 657/97 V-3 - 8 - Disposición N° 6030/98 	la 101 106 113 114 120 121 125 125
 V-2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2-1- Documentaciones requeridas V-3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3-1- Decreto N° 1736/94 V-3-2- Disposición N° 2010/94 V-3-3- Disposición N° 2715/94 V-3-4- Disposición N° 453/95 V-3-5- Disposición N° 180/96 V-3-6- Disposición N° 2038/96 V-3-7- Disposición N° 657/97 V-3-8- Disposición N° 6030/98 V-3-9- Circular N° 2/94 	la 101 106 113 114 120 121 123 125 126
 V-2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2-1- Documentaciones requeridas V-3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3-1- Decreto N° 1736/94 V-3-2- Disposición N° 2010/94 V-3-3- Disposición N° 2715/94 V-3-4- Disposición N° 453/95 V-3-5- Disposición N° 180/96 V-3-6- Disposición N° 2038/96 V-3-7- Disposición N° 657/97 V-3-8- Disposición N° 6030/98 V-3-9- Circular N° 2/94 V-3-10- Circular N° 4/94 	la 101 106 113 114 120 121 123 125 126 132
 V-2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2-1- Documentaciones requeridas V-3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3-1- Decreto N° 1736/94 V-3-2- Disposición N° 2010/94 V-3-3- Disposición N° 2715/94 V-3-4- Disposición N° 453/95 V-3-5- Disposición N° 180/96 V-3-6- Disposición N° 2038/96 V-3-7- Disposición N° 657/97 V-3-8- Disposición N° 6030/98 V-3-9- Circular N° 2/94 	la 101 106 113 114 120 121 123 125 126 132
 V.2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.2-1- Documentaciones requeridas V.3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V.3-1- Decreto N° 1736/94 V.3-2- Disposición N° 2010/94 V.3-3- Disposición N° 2715/94 V.3-4- Disposición N° 453/95 V.3-5- Disposición N° 180/96 V.3-6- Disposición N° 2038/96 V.3-7- Disposición N° 657/97 V.3-8- Disposición N° 6030/98 V.3-9- Circular N° 2/94 V.3-10- Circular N° 4/94 V.4- Casos reales 	la 101 106 113 114 120 121 125 125 126 132 135
 V-2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V-2-1- Documentaciones requeridas V-3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V-3-1- Decreto N° 1736/94 V-3-2- Disposición N° 2010/94 V-3-3- Disposición N° 2715/94 V-3-4- Disposición N° 453/95 V-3-5- Disposición N° 180/96 V-3-6- Disposición N° 2038/96 V-3-7- Disposición N° 657/97 V-3-8- Disposición N° 6030/98 V-3-9- Circular N° 2/94 V-3-10- Circular N° 4/94 	la 101 106 113 114 120 121 125 125 126 132 135
 V.2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.2-1- Documentaciones requeridas V.3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V.3-1- Decreto N° 1736/94 V.3-2- Disposición N° 2010/94 V.3-3- Disposición N° 2715/94 V.3-4- Disposición N° 453/95 V.3-5- Disposición N° 180/96 V.3-6- Disposición N° 2038/96 V.3-7- Disposición N° 657/97 V.3-8- Disposición N° 6030/98 V.3-9- Circular N° 2/94 V.3-10- Circular N° 4/94 V.4- Casos reales 	la 101 106 113 114 120 121 125 125 126 132 135
V.2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.2-1- Documentaciones requeridas V.3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V.3-1- Decreto N° 1736/94 V.3-2- Disposición N° 2010/94 V.3-3- Disposición N° 2715/94 V.3-4- Disposición N° 453/95 V.3-5- Disposición N° 180/96 V.3-6- Disposición N° 2038/96 V.3-7- Disposición N° 657/97 V.3-8- Disposición N° 6030/98 V.3-9- Circular N° 2/94 V.3-10- Circular N° 4/94 V.4- Casos reales	la 101 106 113 114 120 120 121 125 125 126 132 135 172
 V.2 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.2 - 1 - Documentaciones requeridas V.3 - Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V.3 - 1 - Decreto N° 1736/94 V.3 - 2 - Disposición N° 2010/94 V.3 - 3 - Disposición N° 2715/94 V.3 - 4 - Disposición N° 453/95 V.3 - 5 - Disposición N° 180/96 V.3 - 6 - Disposición N° 2038/96 V.3 - 7 - Disposición N° 657/97 V.3 - 8 - Disposición N° 6030/98 V.3 - 9 - Circular N° 2/94 V.3 - 10 - Circular N° 4/94 V.4 - Casos reales ANEXO LEGISLATIVO I Ley Nacional de Catastro N° 20.440	la 101 106 113 114 120 121 125 125 126 132 135 172 175 175
V.2- Constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario en Ley N° 10.707 V.2-1- Documentaciones requeridas V.3- Reglamentaciones de la Ley N° 10.707 V.3-1- Decreto N° 1736/94 V.3-2- Disposición N° 2010/94 V.3-3- Disposición N° 2715/94 V.3-4- Disposición N° 453/95 V.3-5- Disposición N° 180/96 V.3-6- Disposición N° 2038/96 V.3-7- Disposición N° 657/97 V.3-8- Disposición N° 6030/98 V.3-9- Circular N° 2/94 V.3-10- Circular N° 4/94 V.4- Casos reales	la 101 106 113 114 120 121 125 125 126 132 135 172 175 175

IV Decreto N° 3.382	213
DIDL LOOD A FÍA	220
BIBLIOGRAFÍA	238





INTRODUCCIÓN



" El Derecho y la Agrimensura se unen indisolublemente en el agrimensor, la mensura y el Catastro, a partir de la operación que establece sobre el terreno los límites de las propiedades en base a sus causas jurídicas creadoras y que culmina con la intervención del Estado, a través de los organismos catastrales, en la registración del documento cartográfico portador de esos deslindes.

En virtud de esta íntima relación que existe entre la Agrimensura y el Derecho, es común y comprensible que los profesionales de una de estas especialidades incursionen en temas de la otra.

En cualquier campo del conocimiento los aportes multidisciplinarios suelen ser altamente positivos en la medida que se reconozcan y se acepten las respectivas limitaciones, lo que conlleva predisposición para practicar la humildad, la honestidad intelectual, el respeto al otro y a sus conocimientos. Son en cambio peligrosos cuando existe una preeminencia ilegítima, basada más en cuestiones fácticas de poder que en el predominio de la razón.

Fuera de la situación de equilibrio, tal vez difícil de lograr, y también de mantener, está por un lado la actitud temeraria de opinar sobre lo desconocido, por otro, la postura cómoda e irresponsable de quien deposita la carga de las decisiones en campos ajenos al propio, aunque competan a éste tales decisiones. Hay en este caso una subordinación indebida de una profesión hacia otra, tal vez aparente redundar en algún beneficio inmediato y circunstancial pero que, en rigor, irá finalmente en detrimento de ambas".

De este mensaje de presentación se desprende que, por tales razones, no es nuestro propósito promover en este trabajo otra ley de Catastro, sino el de analizar la aplicación de la norma existente, desde una óptica puramente personal, señalando los

vacíos y defectos, tendiendo a cubrir las necesidades y a rectificar ciertas deficiencias en lo que respecta a la agrimensura como profesión.





PRESENTACIÓN



Somos amplios conocedores de las atribuciones propias de cada una de las provincias que conforman nuestro Territorio Nacional, en razón de la reserva de sus Poderes de Policía Territoriales. Ello deriva a dedicarnos puntualmente a una de ellas, la provincia de Buenos Aires. Su exclusividad y por lo tanto, nuestra inquietud atiende a la inclusión de una nueva modalidad en el año 1994, no sustentada en otras legislaciones, en virtud de esa autonomía que las gobierna. Ella es la "Verificación de subsistencia del estado parcelario" y su célula generadora la "Ley de Catastro Territorial N°10.707".

Por tal motivo, creemos que esta provincia constituye en sí misma un sistema propicio para ser analizado y para capitalizar numerosas conclusiones.

Lo que pretendemos de esta modalidad es analizar su aplicación en el marco de la Ley N°10.707. Análogamente, nuestro mayor anhelo reside en vislumbrar el funcionamiento práctico de las normas que dictaminan su ejercicio.

Dar cumplimiento a esta finalidad, requiere establecer un orden secuencial cronológico de sus sucesivas normativas. A saber, resulta insoslayable caracterizar a este acto desde su nacimiento en nuestro sistema legal, hasta su última implementación actual. Su efectividad se concreta mediante un minucioso análisis, desde una visión propia, de la Ley Nacional de Catastro N°20.440, normativa desencadenante de tal figura en nuestro país, de la mencionada Ley N°10.707 y de las Reglamentaciones que le sucedieron.

Sin embargo, ello no es eficaz sin una clara conceptualización del acto de verificación y de todo lo que concierne en el ámbito agrimensural, en materia catastral. En especial, tipificaremos gráficamente diferentes variantes a presentarse por el profesional actuante, en ocasión de gestionarse una verificación.

Asimismo, confrontaremos distintos casos de la vida real con las normativas que estipulan su aplicación, a los efectos de darle mayor solidez y consistencia a nuestro análisis particular.

Es menester mencionar que no se abordarán ciertos aspectos teóricos de las mensuras, como los estrictamente geométricos, dado que el enfoque adoptado no está orientado desde la Topografía o la Geodesia, sino primordialmente desde la Agrimensura Legal. Del mismo modo, sólo caracterizaremos al acto de verificación hacia la propiedad inmobiliaria urbana y rural en propiedad vertical, prescindiendo así aquellas en las que la propiedad inmueble se encuentre afectada al régimen de Propiedad Horizontal. Tal desglose deviene meramente, por una cuestión de alcance del trabajo.

Finalmente, la interrelación de este nexo legal de unión: concepto - análisis, denotará la realidad territorial existente en la provincia de Buenos Aires, en el marco de la normativa vigente y de ella, se desprenderá nuestra propuesta individual.

En definitiva, el objetivo no es convalidar o consolidar lo existente, sino usarlo como referente y apoyo crítico para arribar al "como deber ser", según una estimación propia.





CAPÍTULO I: El Marco Conceptual

ं	

I.1 - EL CATASTRO TERRITORIAL

La Agrimensura como profesión universitaria, en virtud de su naturaleza tiene su labor estrechamente vinculada al territorio, de ahí que el Catastro territorial constituya una de sus principales áreas de conocimiento.

El Catastro Territorial es una síntesis en términos metodológicos, pues logra sintetizar coherente y armónicamente un importante número de disciplinas vinculadas al territorio y a la territorialidad y logra fusionar de manera estructurada disciplinas técnicas, jurídicas, económicas, sociales y políticas.

Como el término Catastro es genérico, ya que se emplea para designar un registro, un listado, un inventario, un censo, etc., para particularizar un determinado Catastro es necesario colocarle un adjetivo calificativo que le asigne una identidad propia, distinta a la de los otros Catastros. En este sentido el adjetivo calificativo más adecuado para el Catastro desde el punto de vista agrimensural es el de Territorial.

$I_{\cdot 1}$ - DEFINICIONES INMERSAS EN EL ÁMBITO DE LA AGRIMENSURA

Podríamos decir que una de las definiciones clásicas¹ es "Catastro es el término técnico que se emplea para designar un registro que muestra la extensión, valor y propiedad de la tierra". Esta definición considera al Catastro como un Registro. Es decir, lo define esencialmente vinculado a su actividad de tipo Registral.

También se define al Catastro diciendo que "Es la individualización y ordenamiento de la propiedad inmobiliaria, efectuada por el Estado, en sus tres aspectos: Físico, Económico y Jurídico, considerada en forma conjunta e inseparable

¹ Definiciones extraídas de "Tratado de Catastro Territorial"- Bernardo Luis Toledo, Ángel Oscar Pappalardo - Página 5

entre sí". Esta definición, habla de individualización y ordenamiento por lo que se asocia más al concepto de inventario, pero distingue tres aspectos del Catastro: el Físico, el Económico y el Jurídico. Agrega que estos deben ser considerados en forma conjunta e inseparables entre sí, y que es el Estado quien debe realizar las tareas necesarias para efectuar la obra catastral.

Especialistas de Agrimensura² expresaron: "El Catastro Territorial es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción contemplados en sus tres aspectos fundamentales, el Jurídico, el Geométrico y el Económico. Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa distribución de las cargas fiscales y sirve de base inseparable para la Planificación del Ordenamiento Territorial y de la Obra Pública".

Como puede verse, nuevamente se define al Catastro como un registro pero en esta oportunidad se incluyen los aspectos y la finalidad.

Desmenuzando esta definición, vemos que además de registrar las parcelas bajo sus tres aspectos fundamentales, que desarrollaremos más adelante, se refiere a la publicidad y garantía de los derechos reales. Tal aporte, deviene inexorablemente de su función registral y de anotar hechos que el Registro Inmobiliario no lo hace, en razón de su propia naturaleza. Ambos registros, el Catastral y el Inmobiliario, se complementan.

Mientras el Registro Inmobiliario publicita derechos, el Registro Catastral publicita hechos territoriales, pero que unos están referidos a los otros de una manera biunívoca.

Pero hay hechos - que también son derechos - que sólo son publicitados por el Catastro, como la posesión, consagrada en nuestro Código Civil, y que el Registro Inmobiliario no tiene noticias de ella. Esta situación y otras más, hacen que la publicidad y garantía de los derechos reales sea complementada y perfeccionada por el Registro Catastral.

² Conclusiones de la reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas, realizadas en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación - Agosto de 1987. "Tratado de Catastro Territorial", página 5.

¿Cómo lo hace?. A través del Certificado Catastral, documento que se describirá también más adelante.

Se refiere además la definición a una justa y equitativa distribución de las cargas fiscales. Obviamente se trata fundamentalmente del impuesto inmobiliario.

Está claro, y en general las definiciones coinciden en que se trata de una actividad primordialmente del Estado, esto lo diferencia de otro tipo de Catastros que no requieren necesariamente la intervención del Estado, y que pueden ser realizados por empresas privadas, para sus propósitos particulares, como por ejemplo, los Catastros de aguas entre otros.

³ Definición extraída de "Catastro Territorial" - Wilfredo D. López – Año 1996 - página 16.

⁴ Alberto M. Lloveras, "El Catastro Territorial"- Revista de la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales. U.N.C. año XII, N° 3-4,1950, pág. 5 – "Tratado de Catastro Territorial"- Bernardo Luis Toledo - Ángel Oscar Pappalardo, página 7.

También se habla de Registro, pues una de las actividades esenciales del Catastro desde el punto de vista agrimensural es la Registral. En este sentido requiere del conocimiento de un conjunto de principios registrales⁵ para su ejecución.

Además se dice que el Catastro es un inventario, y en tal sentido tiene todas las características y rasgos que tienen los inventarios, fundamentalmente porque estos se hacen para tener algún tipo de orden. Particularmente en el caso del Catastro se realiza como una herramienta necesaria para establecer y controlar el proceso de ordenar los bienes del territorio. De modo que, en nuestro caso, Catastro será la descripción ordenada de todas y cada una de las propiedades o parcelas que integran el territorio a registrar. La parcela, es por lo tanto, el elemento objeto de nuestro inventario.

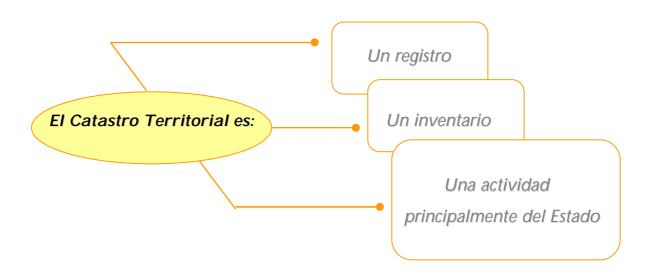
Pero, el conjunto de los objetos motivo del inventario catastral, abarcan de por sí grandes extensiones, lo cual requiere para el inventario catastral el conocimiento de técnicas proporcionadas por la Topografía, la Geodesia, la Cartografía, etc. que permiten la representación adecuada dando existencia virtual a los elementos inventariados. Es decir, que además de una descripción numérico literal o individualización del objeto de inventario (la parcela), se requiere de una representación gráfica que constituye lo que se conoce como registro gráfico catastral.

⁻

Los principios registrales son reglas fundamentales de registración que sirven de base a los sistemas de registración y transmisión de derechos reales y definen su estructura jurídico - técnica. Los sistemas se caracterizan y diferencian entre sí según como se apliquen los principios registrales. Estos principios son aplicables a todo tipo de registro, como ser Registro General de la Propiedad, Catastros, etc.

Los principios registrales son: Especialidad o determinación, Prioridad, Tracto sucesivo, Rogación, Legalidad, Legitimación y Fe Pública.

ESQUEMA CONCEPTUAL Definiciones del Catastro Territorial



I.2 - EL CATASTRO Y LA PARCELA TERRITORIAL

El Catastro permite la identificación y descripción de la parcela territorial desde el punto de vista físico, jurídico y económico.

a) Aspecto físico:

Como hemos dicho, el objeto de registración catastral es la parcela territorial. Por ello, es necesario llegar a su individualización física que esté materializada en el terreno de acuerdo con la ubicación y extensión que surja de la causa generadora, en general del título de propiedad que le dá origen. Dicha materialización, se debe efectuar en el terreno y además deberá constar en un documento cartográfico que le dé existencia virtual.

Pero además de individualizar la parcela como objeto de registración y en función de los objetivos del Catastro, se debe también incorporar a la documentación catastral todos los elementos que involucren las accesiones existentes sobre el inmueble.

b) Aspecto jurídico:

Este aspecto tiene íntima relación con la protección de los derechos territoriales. Sabemos que la característica de los derechos reales es la de ser oponibles a todos (efecto erga omnes).

El Estado debe asumir la responsabilidad de hacer conocer a terceros la existencia de los derechos reales, esto es la Publicidad del Derecho. Pero además, el Estado debe hacer conocer su extensión y correcta ubicación en el espacio terrestre de modo tal que se pueda determinar "donde" se aplican esos derechos. Esto es la **Publicidad de la Aplicación Territorial de los derechos reales**, una de las funciones del Catastro Territorial.

Si solamente se conocieran los derechos reales, y no su extensión y correcta ubicación, el Estado y por extensión la sociedad, no estarían en condiciones de proteger y hacer respetar los derechos reales, puesto que nadie está obligado a respetar lo que no conoce o no tiene posibilidad de conocer.

De lo anterior se desprende que el Catastro Territorial no prueba el derecho de propiedad, pero las mensuras, que individualizan a cada una de las unidades territoriales inscriptas en el Catastro Territorial y que forman parte de él, prueban la aplicabilidad del título al terreno poseído y la extensión y límites dentro de los cuales se ejercita esa posesión.

Este aspecto jurídico, nos permite vislumbrar el porqué de la importancia de la individualización de la unidad denominada parcela, y su registración en el Catastro Territorial.

c) Aspecto económico:

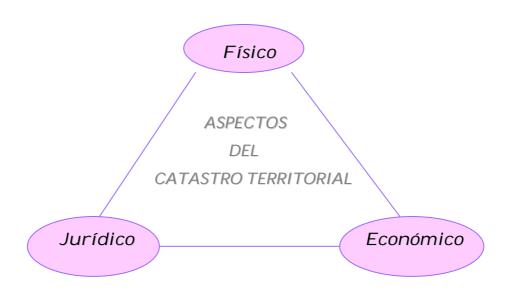
Teniendo en cuenta que el valor de cada una de las unidades territoriales registradas en el Catastro Territorial, sirve como base imponible a los efectos del cobro del impuesto inmobiliario, resulta necesario conocer la valuación de cada una de estas unidades que, por otro lado, facilita también conocer la riqueza territorial y su distribución en una determinada jurisdicción.

Todo ello constituye el aspecto económico del Catastro y permite que el Estado en la administración de su territorio, pueda realizar una equitativa distribución de las cargas fiscales.

A modo de conclusión podemos decir que los aspectos del Catastro, expuestos sintéticamente, muestran que su determinación, concurrencia e inseparabilidad, posibilitan una descripción completa de cada unidad territorial registrada, como lo muestra el gráfico siguiente:

ESQUEMA CONCEPTUAL

Aspectos del Catastro Territorial



Su concurrencia e inseparabilidad permiten la descripción integral de la parcela territorial

$I._3$ - LA PARCELA TERRITORIAL

La parcela territorial es la razón de la existencia del Catastro Territorial, de ahí la importancia de entender conceptualmente su definición como ente territorial, susceptible de registración catastral.

El concepto de parcela y por lo tanto su definición ha sufrido modificaciones con el transcurso del tiempo, tanto a nivel provincial como nacional, siendo uno de sus principales desencadenantes la sanción del Decreto Ley N°20.440/73 que se analizará en el capítulo siguiente.

Es por ello que en este apartado, se pretende dar una definición de parcela territorial de carácter universal y que pueda ser caracterizada desde cualquier sistema legal.

Tal definición corresponde a los agrimensores Bernardo Luis Toledo y Ángel Oscar Pappalardo⁶ que expresaron lo siguiente:

"El hecho jurídico que define a una parcela es la voluntad de apropiación expresada formalmente a través de un instrumento legal o la posesión, pero la voluntad por sí sola no es suficiente para la existencia de la parcela, pues falta la fracción del espacio terrestre sobre la cual se aplica aquella voluntad. Para que exista una parcela debe existir: la voluntad de apropiación sobre una fracción del espacio terrestre, el espacio terrestre acotado por un límite territorial y el instrumento como causa legal de dominio o posesión.

Cuando existen estos tres elementos ese espacio terrestre que por sí sólo no podía tener valor económico pasa a ser un objeto de un acto jurídico, o más correctamente el espacio terrestre discreto se transforma en un territorio".

Los autores hacen referencia al territorio para definir a la parcela, por tratarse de la unidad territorial más pequeña. Tal es así, que desarrollaron separadamente la teoría del territorio por un lado y la del Catastro por el otro, para luego llegar a una adecuada definición de Catastro Territorial y consecuentemente a la parcela territorial.

Mencionan voluntad de apropiación y fracción del espacio territorial como dos de los elementos que conforman la parcela. Ello tiene su fundamento en que definen al territorio como una porción delimitada del espacio terrestre sobre el que se tiene voluntad de apropiación por parte de una persona (en forma individual) o una

 $^{^{}f 6}$ "Tratado de Catastro Territorial" - Bernardo Luis Toledo, Ángel Oscar Pappalardo - página 83.

comunidad (en forma colectiva), todo lo cual significa necesariamente la existencia de límites territoriales que acoten dicho espacio.

También asignan el término discreto al espacio terrestre, pues lo caracterizan a aquel que puede delimitarse espacialmente, como lo es la parcela territorial por límites territoriales, en razón de estar íntimamente vinculados con el derecho, ya que separan causas jurídicas diferentes. Contrariamente, definen como continuo al espacio terrestre carente de tal delimitación.

Finalmente, vinculan ambos elementos a través de un documento jurídico o la posesión. Es decir, que esa voluntad, esas causas generadoras diferentes desde el punto de vista jurídico, deben estar expresadas mediante un instrumento legal o por medio de actos posesorios.

$I_{\cdot 3 \cdot 1}$ - CARACTERIZACIÓN DE LA PARCELA TERRITORIAL CONFORME AL CÓDIGO CIVIL

Hasta este punto se ha efectuado un desarrollo conceptual de la parcela territorial como unidad de registración del Catastro Territorial. Por otro lado hemos expresado que el Catastro Territorial tiene efectos en el Derecho Tributario, una de las ramas del Derecho administrativo, y efectos en el Derecho Civil. Esta situación nos obliga a ahondar sobre un intento de caracterización de la parcela territorial desde los conceptos definidos en el Código Civil.

En tal sentido, se observa un vacío en nuestro Código respecto a la ausencia de una definición de parcela y en la determinación de la cosa inmueble, objeto de los derechos reales.

Luego el artículo 2313° discrimina a las cosas en muebles e inmuebles y a estos últimos los clasifica en inmuebles por naturaleza, inmuebles por accesión e inmuebles por carácter representativo, artículos 2314°, 2315° y 2317° respectivamente.

Artículo 2315°: "Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esa adhesión tenga el carácter de perpetuidad".

Artículo 2317°: "Son inmuebles por su carácter representativo, los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis". Es decir, son aquellos donde conste la existencia de un inmueble.

Por otro lado, el Código Civil en su artículo 944° define a los actos jurídicos expresando:

"Son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos que tengan por fin inmediato establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos".

Además, el artículo 953° define a los objetos de tales actos:

"Los objetos de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio"......

De acuerdo a ello y a los artículos 2311° y 2350°, la parcela más que un hecho es un objeto. Es decir, la parcela desde el punto de vista de nuestro Código Civil, se la puede considerar como objeto de un acto jurídico en los términos del artículo 953°, ya que las parcelas territoriales son cosas susceptibles de estar en el comercio.

I.3.2 - CLASIFICACIÓN DE PARCELAS

Desde el punto de vista de resguardar el derecho de propiedad en lo que se refiere a la propiedad inmobiliaria, la mayor contribución del Catastro a la seguridad jurídica reside en la registración y la publicidad de los límites dominiales⁷, que en cada caso circunscriben la extensión que se definirá posteriormente como "parcela dominial". Ella es, en el aspecto jurídico, el documento esencial del Catastro Territorial que informa a los interesados sobre la configuración y la ubicación de aquellos límites y, en una hipótesis de máxima eficiencia informativa, sobre la posición relativa de éstos con los hechos visibles que normalmente se comportan como límites o se presumen como tales, denominados como "límites aparentes".

Lo que cualquier persona percibe de una propiedad inmueble, en la práctica, es lo que manifiestan los signos que hacen presumir su extensión, constituida principalmente por los elementos que se acostumbra a usar en el lugar para materializar los cerramientos perimetrales. Las características de los mismos pueden variar en función de diversos factores, tales como la región, la época, los costos en relación a los fines, etc.

Dichos signos exteriores y visibles son los "límites aparentes". La fracción territorial que delimitan esos límites se la definirá luego como "parcela aparente".

El objetivo más importante de la mensura es la determinación de los límites dominiales. Si es previa a la consumación de los cerramientos perimetrales, quedan después los mojones como consecuencia y testimonio de su resultado, definiendo los límites que deberían respetarse al construir aquellos cerramientos, si se aspira a materializar una parcela aparente concordante con la dominial. Si la mensura se realiza con los cerramientos ya materializados, sus resultados informarán sobre la concordancia o discordancia entre parcela aparente y parcela dominial, permitiendo evaluar los efectos de la situación y los caminos posibles para solucionar eventuales

⁷Límites dominiales: son los que circunscriben la extensión territorial que se corresponde con el derecho de propiedad de una persona o de varias en condominio, conforme a lo que al respecto surja de los respectivos títulos. (Pueden coincidir o no con otro tipo de límites o pueden estar o no materializados sobre el terreno).

⁸Límites aparentes (o visibles o materiales): son aquellos que se manifiestan indubitablemente sobre el terreno, por hechos y elementos fácilmente perceptibles, tanto de origen natural como generados artificialmente. (un río, un cerro, un muro, en cerco, una zanja, etc)

inconvenientes, ya que la mensura es, en principio, un medio para el diagnóstico y no un recurso suficiente para solucionar por sí misma.

La definición que se expondrá de "parcela posesoria" tiene en cuenta que la misma solo tiene razón de ser, desde el punto de vista catastral, como medio para diligenciar el trámite judicial que convertirá al usucapiente en titular del dominio, en cuyo caso dicha parcela tornará en dominial. Se tiene presente que únicamente tiene sentido identificarla en la medida que puede ser sólo parte de una parcela dominial, y que su configuración responde esencialmente a la voluntad del que solicita la mensura, puesto que el agrimensor no responde por la veracidad de la posesión invocada.

Interiorizados en los diferentes tipos de parcelas, estamos en condiciones de dar la siguiente clasificación:

a) Parcela dominial: Es la parcela que se corresponde con el derecho de dominio de una persona o el condominio de varias, conforme a la descripción contenida en el título de propiedad y en la documentación cartográfica complementaria del mismo. La expresión "título de propiedad" incluye todas las variantes instrumentales (escritura pública, hijuela, testimonio de sentencia judicial, etc).
La división de una parcela dominial o la unificación de varias del mismo propietario, realizadas de conformidad con las normas técnicas y jurídicas pertinentes y registradas en el Catastro Territorial, generan nuevas parcelas dominiales y la baja de las preexistentes, pero la causa del derecho de propiedad seguirá reposando en los mismos títulos mientras no haya mutaciones en la titularidad del dominio. Una vez efectivizada la división o unificación, todo acto de transmisión o constitución de derechos reales deberá estar referido estrictamente a los inmuebles individualizados por la situación parcelaria que resultó como consecuencia.

La eventual superposición parcial de dos o más parcelas dominiales implica una contradicción. Corresponde que el Organismo Catastral advierta sobre tal circunstancia al emitir información sobre cualquiera de las parcelas involucradas, pero es ajena a su competencia la resolución del conflicto de derechos que tal situación presupone.

b) Parcela aparente o de ocupación: Es la parcela que materializan los ejes de simetría de muros y cercos perimetrales y cualquier signo visible de cerramiento que se presuma delimitante de la ocupación efectiva sobre el terreno, con prescindencia de la causa jurídica y del ánimo del presunto ocupante.

La descripción de los límites aparentes y su relacionamiento con los límites dominiales o posesorios que coinciden con ellos, o están próximos; que se representen en cualquier informe o instrumento agrimensural, tiene la única finalidad de ilustrar sobre la situación comprobada al momento del relevamiento y no modifica por sí los derechos emergentes de los títulos involucrados, ni los derechos que pudieran invocar los propietarios a los terceros interesados.

Dentro de esta clasificación de parcela, se incluye también a las denominadas parcelas potenciales o unidades tributarias, las cuales, a los efectos impositivos y en los casos en que no exista plano de mensura registrado definitivamente en el Organismo Catastral, surgen de descripciones de títulos o antecedentes catastrales, a diferencia de las parcelas dominiales que surgen de la registración en sede catastral de planos de mensura.

c) Parcela posesoria: Es la parcela que se corresponde con la voluntad de poseer, referida a una parcela dominial o a una parte de ella, expresada por una persona o varias en común, con el ánimo de adquirir el dominio por la prescripción. La individualización de los "límites posesorios" en un informe o instrumento agrimensural registrado en el Catastro Territorial, obedece exclusivamente a la voluntad del comitente, con prescindencia de los signos aparentes de la ocupación efectiva y sin dar fe de la posesión invocada, cuya veracidad y eficacia legal corresponde probar al usucapiente en sede judicial.

Límites posesorios: Son aquellos que delimitan la extensión territorial que se corresponde con la vocación y la voluntad de quien posee, sin el sustento del título de propiedad y con el ánimo de llegar al dominio por vía de la prescripción adquisitiva. Dependen esencialmente de la decisión del presunto poseedor y pueden estar o no materializados sobre el terreno.

En el caso de prosperar la usucapión, la parcela posesoria pasa a constituir una parcela dominial, desde el momento que Catastro sea fehacientemente notificado de la sentencia judicial respectiva, debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad. Si el nuevo dominio comprende solamente una parte de la parcela dominial antecedente, el remanente de ésta pasa a constituir también una nueva parcela dominial, con la configuración resultante de la mensura pertinente.

La superposición parcial o total de dos o más parcelas posesorias es compatible. El Organismo Catastral debe señalar la existencia de tales superposiciones, al emitir información sobre las parcelas involucradas.

ESQUEMA CONCEPTUAL

Clasificación de parcelas, especificando en cada caso la relación sujetocosa inherente a cada clase, el tipo de límite que la circunscribe y la causa generadora del mismo

PARCELA (Clase)	RELACIÓN (Sujeto-Cosa)	LÍMITES (Clase)	CAUSAS (Características)	
DOMINIAL	Dominio	Dominiales	Los títulos de propiedad	
APARENTE	Ocupación aparente	Aparentes o físicos	Los hechos	
POSESORIA	Posesión	Posesorios	El animus Domine	





CAPÍTULO II: Antecedentes de la Ley Nacional de Catastro N° 20.440

· 25 ·	. &
_	_

II.₁ - LA AGRIMENSURA HACIA 1973

En 1871 se pone en vigencia el Código Civil, que entre otras cosas regula la constitución y el ejercicio de los derechos reales.

Para transferir el derecho real de dominio sobre una cosa inmueble por actos traslativos intervivos, nuestro Código instituyó la escritura pública y la tradición, sistema denominado de "título y Modo" de la definición de la cosa inmueble y de la forma de generarla, individualizarla y registrarla, así como del modo de publicitar los derechos respectivos. Sólo se ocupó de la publicidad de las hipotecas. Es notable comprobar que casi es ignorada "la cosa" que opera como garantía.

Esta situación se prolongó hasta el año 1968, año de la reforma del Código Civil por la Ley N°17.711, que institucionalizó los Registros de la Propiedad a través del artículo 2505°, que establece que los títulos de propiedad sobre inmuebles sólo serán oponibles a terceros, o sea válidos como prueba en juicio, si están inscriptos en los Registros de la Propiedad, de manera que se agrega un requisito para la transmisión de dominio, que es la inscripción.

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. Se llama de "Título" y "Modo" porque para que se produzca la transmisión y adquisición del dominio, se deben cumplir los siguientes requisitos:

¹⁻ La existencia de un acto o negocio jurídico válido que consiste en un negocio o acuerdo privado entre las partes (compraventa, permuta, etc.). Dicho acto o negocio jurídico recibe el nombre de "Título Causal", porque es la razón o causa que da origen al proceso de transmisión del dominio".

²⁻ La existencia del "**Título Instrumental**" que consiste en la formalización del acto jurídico privado en un instrumento público (habitualmente escritura); o sea que la escritura es la portadora de un acto traslativo de dominio.

³⁻ La existencia de la tradición, que es el "Modo" por el cual se entrega la posesión del inmueble por parte del transmitente al adquirente.

En realidad, los registros ya existían desde el año 1879 en Capital Federal y en los años siguientes se fueron creando en las distintas provincias, pero desde un punto de vista formal, estricto, eran inconstitucionales porque por leyes provinciales se introducía un requisito a la transmisión de dominio no contemplado en el Código Civil.

Ese mismo año, apenas dos meses después de sancionada la Ley N°17.711, se hace lo propio con la Ley N°17.801 que establece el régimen legal para los Registros de la Propiedad Inmueble de cada provincia y de la jurisdicción nacional y el sistema de registración del Folio Real, por el cual se identifica la parcela por medio de su nomenclatura y mientras la parcela no se modifique se mantiene el mismo folio. Su artículo 12° se refiere al asiento de matriculación y entre otras cosas se refiere también al inmueble:

Sin embargo, de acuerdo a este artículo, solamente se agregarían la nomenclatura catastral y la identificación del plano de mensura "cuando existan", lo que se traduce en dar cabida a inscripciones de inmuebles en el Registro sin plano de mensura.

De esta manera, se observaba la existencia de un método notarial para individualizar la cosa inmueble, con prescindencia de la mensura y del Catastro.

Estos fueron algunos de los fundamentos para mostrar la necesidad de otra ley que contemplase la N°17.801 y le dé certeza y eficacia, no sólo en lo referido al contenido de los derechos sobre inmuebles que se inscriben, sino también que pruebe y publicite la aplicabilidad territorial de tales derechos.

Abstrayéndonos del tema, resulta oportuno destacar, lo que se refleja en este apartado y que de alguna manera hemos expresado al inicio del presente trabajo: el íntimo nexo de la Agrimensura con el vastísimo campo de las cuestiones jurídicas, circunstancia que no se frecuenta en otras profesiones que están emparentadas con ella en el estudio y la aplicación de las ciencias exactas, pero no tienen la misma necesidad de ajustar su accionar a tantas normas legales. El agrimensor debe conocer y tener muy en cuenta un amplio abanico de normas jurídicas de distinto rango, particularmente en lo que concierne a la mensura.

II.2 - LA SANCIÓN Y SUS ANTECEDENTES

La Ley N°20.440 fue sancionada el 23 de mayo de 1973 por el General Alejandro Lanusse, a la sazón presidente de facto, quien poco días después entregaría los atributos del mando al doctor Héctor Cámpora, nuevo presidente constitucional.

En un boletín que se publicó ese mismo año, la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) reprodujo el texto de la ley y el mensaje del Ministro de Justicia, Gervasio Colombres que, entre otras cosas, expresaba:

especial donde consten los derechos reales constituidos sobre él y las mutaciones que sufran en el curso del tiempo. Para que las constancias del folio real representen una seguridad de la efectividad de los derechos reales que reflejan se requiere, desde luego, que ninguna mutación se opere sin que se controle que quien transfiere una propiedad, constituye un gravamen o realiza un acto similar, procede en virtud de un título jurídico suficiente, como también que en el respectivo acto jurídico se han observado las normas legales. Pero además se requiere que el inmueble objeto del derecho reflejado en el folio haya sido precisamente identificado y ubicado.

La primera función de control de los antecedentes jurídicos del título y de las formas del acto de mutación, la cumple el propio Registro Inmobiliario. La segunda función es ajena al Registro Inmobiliario y debe ser cumplida por el Catastro Territorial.

En efecto, así como los Registros Inmobiliarios son los depositarios de los documentos de actos jurídicos de mutación de derechos reales sobre inmuebles, los Catastros Territoriales lo son de los documentos de otros actos por los cuales se comprueba la existencia de tales inmuebles, con sus características físicas esenciales y el estado de posesión en que se encuentran de hecho. Estos actos, son las mensuras y demás levantamientos territoriales que practican los agrimensores.

Cumpliendo funciones distintas, los Registros Inmobiliarios y los Catastros Territoriales se complementan recíprocamente. Los Catastros complementan los Registros proporcionándoles la constancia de la existencia real y estado de posesión de los inmuebles que son objeto de los actos jurídicos, los Registros complementan los Catastros informándoles de los derechos reales que pueden llegar a invocarse sobre las cosas inmuebles cuya existencia surge de las mensuras inscriptas.

Fundamentalmente en razón de este servicio recíproco entre los Registros Inmobiliarios y los Catastros Territoriales, resulta indispensable una Ley Nacional de Catastro"

De este mensaje, sorprende la total omisión de referencia hacia la figura del "agrimensor público", teniendo en cuenta la enorme trascendencia que produciría en el ejercicio profesional.

La estructura de la ley es la siguiente:

- Capítulo I: Finalidades de los Catastros
- Capítulo II: Estado parcelario y su determinación
- Capítulo III: Registración Catastral
- Capítulo IV: Certificación Catastral
- Capítulo V: Disposiciones complementarias y transitorias.

Los aspectos esenciales que introdujo dicha norma, a los fines del presente trabajo, fueron:

ŏLa determinación y verificación del estado parcelario. €

ŏLa creación de la figura del agrimensor oficial público.

ŏEl Certificado Catastral como requisito para las transferencias de derechos reales.

II.3 - LA DETERMINACIÓN Y VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

II.3-1 - LA DEFINICIÓN DE PARCELA

La ley en su artículo 5° establece:

"Denomínase parcela la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o por varias en común cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el Organismo Catastral".

De acuerdo a esta definición, podemos decir que no parece apropiado considerar que son equivalentes la parcela y la propiedad inmueble que ella identifica. La parcela sólo tiene sentido y expresión en el registro gráfico que la individualiza o cuando es trazada sobre el suelo, en cambio el inmueble sí existe en el territorio. Es decir que, la parcela es la imagen virtual de una cosa inmueble de existencia real. De manera que en su definición debería expresarse: "la parcela es la representación cartográfica de la cosa inmueble".

Tampoco parece pertinente la omisión de clasificación de parcelas en dominiales, aparentes y posesorias; por lo que de esa forma implica que cualquiera de las dos causas (posesión o dominio) son igualmente válidas para la gestación de la parcela. Si una parcela se genera en función del derecho de dominio que acredite una persona sobre una extensión territorial y otra deviene de la mera posesión con ánimo de dominio pero sin respaldo de éste, se trata de dos entes jurídicos de distinta naturaleza que no deben llevar igual denominación.

Además, cuando establece que "consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el Organismo Catastral", dicho documento es el plano de mensura cuyos requisitos son reglamentados por cada provincia según sus necesidades, de modo que debería incorporarlo a su definición. La parcela debe constar en un documento cartográfico con todos los elementos esenciales que establecen las respectivas leyes y reglamentos de mensura. Sin este requisito la parcela no existe como tal, y su registración sólo tendrá validez a los fines impositivos. Por lo tanto, cada parcela debe tener su plano,

pues éste revela su existencia, sus formas, sus dimensiones, su ubicación y su relación con la causa jurídica que la ampara.

II.3-2- CONSECUENCIAS INMEDIATAS

No obstante, pese a estas deficiencias encontradas en su contenido, el artículo 5° tuvo una influencia enormemente significativa en la redacción de leyes provinciales de Catastro que le sucedieron, así como también en la revisión o modificación que sufrieron otras anteriores a la Ley N°20.440.

A continuación se citarán algunos ejemplos que reflejan lo anteriormente mencionado, situación esta que nos permitió dividirlos en dos etapas: antes y después de la sanción de la Ley N°20.440:

Definiciones de parcela contenidas en leyes provinciales de Catastro anteriores a la sanción de la Ley N°20.440

- a) Provincia de Salta: La Ley N°1.038/48 que habla del Catastro General y único de dicha provincia, establece en su artículo 12°: "Denominase parcela a toda porción de terreno sin solución de continuidad, que forma parte de una misma explotación cerrada por una línea poligonal de pertenencia de un solo dueño o de varios en condominio, por uno o más títulos y ubicada dentro de un término que puede ser una manzana, quinta, chacra, cuartel o sección según se trate respectivamente de bienes urbanos, suburbanos, subrurales o rurales".

 Su artículo 13° dice: "Al efecto de lo establecido en el artículo anterior, no son soluciones de continuidad las separaciones, que, dentro de una parcela, crean las líneas ferroviarias, los acueductos o cualquier otro accidente geográfico, así como tampoco en las parcelas rurales las determinadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen. Ello siempre que no constituyan unidades económicas independientes".
- b) Provincia de Santiago del Estero: La Ley N°1994 del año 1949 en su artículo 5° establecía: "Se considera parcela a toda porción de tierra urbana o rural sin

solución de continuidad y cerrada por una línea poligonal del dominio de una misma persona jurídica".

c) Provincia de San Luis: La Ley de Catastro de la provincia de San Luis establecida por los Decretos - Leyes N°743, 412 y 1038 del año 1957 determina en su artículo 9° que: "La unidad Catastral será la parcela, entendiéndose por tal toda porción de terreno urbano, suburbano o rural, cerrada por una línea poligonal, de pertenencia de un mismo dueño o de varios en condominio y situada dentro de la única jurisdicción administrativa, cualesquiera sea el número y origen de los títulos de propiedad".

Su artículo 10° establece: "No se tendrá en cuenta las separaciones que dentro de una propiedad produzcan las corrientes de aguas, canales o cualquier otro accidente geográfico,"

d) Provincia de Córdoba: La Ley de Catastro N°5.057 del 31 de diciembre de 1968, establecía en su artículo 3° que: "La parcela catastral estará constituida por toda la extensión de terreno sin solución de continuidad, perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio y adquirida por uno o más títulos de dominio. No se considerarán soluciones de continuidad las separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan los caminos, cursos de agua y vías férreas hasta tanto las fracciones en que estos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura.

A los inmuebles sujetos a la Ley Nacional N°13.512 (Propiedad Horizontal), se los considera como una única parcela llevándose un registro especial de las unidades de dominio exclusivo en que se subdividió conforme al citado régimen".

Como vemos todas ellas no tienen un fondo teórico conceptual y respondían más que nada a los fines de individualizar la unidad que servía como base imponible para el cobro del impuesto inmobiliario.

Lógicamente, estas definiciones no se corresponden integralmente con el marco teórico y los conceptos desarrollados en el capítulo I cuando hablamos del Catastro Territorial y llegamos a la mínima expresión de territorio: la parcela, objeto de registración catastral.

Definiciones de parcela contenidas en leyes provinciales de Catastro posteriores a la sanción de la Ley N°20.440

El artículo 57° de este Decreto - Ley, establecía un plazo de 12 meses para que las provincias dictaran o adaptaran a ella las leyes y reglamentos de orden local. Si bien ese plazo fue posteriormente aplazado y finalmente la ley fue suspendida en la mayor parte de su articulado, situación que se hará mención al finalizar el capítulo, la sanción del citado instrumento legal significó en la mayor parte de las jurisdicciones provinciales, el dictado de leyes catastrales reglamentarias de la Ley Nacional, y en consecuencia las diferentes definiciones de parcela en las legislaciones provinciales se adecuaban a la definición establecida en el artículo 5° de la Ley Nacional N°20.440.

- a) Provincia de Misiones: La Ley N°517 sancionada el 23 de diciembre de 1974 en su artículo 6° expresa: "La unidad catastral será la parcela definida de conformidad al artículo 5° del Decreto Ley Nacional N°20.440 con los elementos esenciales que constituyen el estado parcelario y el modo de ser determinado establecido en el artículo 6° del citado instrumento legal".
 - En su artículo 7° expresa: "La parcela cuyos límites son sólo presuntos se denominará parcela censal. Sus fines serán principalmente tributarios".
- b) Provincia de Catamarca: La Ley de Catastro sancionada el 3 de junio de 1980 define la parcela en su artículo 7° expresando que: "El objeto de registración catastral será la parcela, entendiéndose por tal la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento

cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en la Dirección Provincial de Catastro".

- c) Provincia de Neuquen: La Ley de Catastro N°2.217, sancionada el 16 de julio de 1997 expresa en su artículo 4°: "La unidad de registración catastral denomínase parcela, entendiéndose por tal a la representación cartográfica de la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado definitivamente en el organismo catastral en las condiciones que establezca la reglamentación y que obedezca a una de las siguientes causas:
 - a) La aplicación al terreno del polígono que individualiza al título de propiedad del inmueble, perteneciente a un propietario o a varios en condominio. En los casos de división o unificación de inmuebles por planos de mensuras, los lotes resultantes constituirán parcelas a los efectos de su registración catastral.
 - b) La determinación de la extensión territorial del animus domine en un inmueble poseído por una persona o varias en común. Su registración será provisoria hasta tanto se registre definitivamente el correspondiente plano de mensura, con posterioridad a la correspondiente sentencia judicial o acto administrativo".

- d) Provincia de San Juan: La Ley de Catastro N°5.445 define a la parcela de la siguiente manera: "Denomínase parcela la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites creados por un título jurídico o una posesión ejercida, exteriorizados en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial, inscripto en el Organismo Catastral".
- e) Provincia de Buenos Aires: Esta provincia merece un tratamiento particular a los fines del presente trabajo, de modo que se hará un análisis exhaustivo en el capítulo V. Pese a ello y respetando los lineamientos establecidos para este punto, podemos decir que mediante el Decreto Ley N°9.350 del año 1979, se reglamentó la aplicación en el ámbito provincial de la Ley N°20.440. En las consideraciones generales tendientes a explicar su reglamentación y su aplicación para la provincia de Buenos Aires, expresaban que: "La ley, al definir la parcela, relaciona a la cosa inmueble, la persona y el título de modo tal que la existencia de aquella queda supeditada a la de las otras, la parcela no tiene existencia si además de la porción de territorio no hay título que la sustente, y este implica, necesariamente, la existencia de un titular".

Posteriormente por Ley N°10.707, cuyo tratamiento y aprobación se realizó entre 1988 y 1990, se dicta un nuevo instrumento legal referido al Catastro Territorial derogándose el Decreto - Ley anterior. La definición de parcela está contenida en el artículo 4° de la Ley N°10.707 y expresa: "A los efectos de esta ley, denomínase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el Organismo Catastral".

Como puede observarse, todas estas definiciones de parcela ya no responden a su individualización con fines solamente tributarios, sino también a identificarla con efectos de alcanzar los aspectos físicos, jurídicos y económicos del Catastro Territorial, satisfaciendo así los conceptos vertidos en el capítulo I.

Es oportuno destacar el artículo 4° de la Ley N°2.217 de la provincia de Neuquen, por cuanto introdujo una notable modificación en la definición de parcela al determinar que es la representación cartográfica de la cosa inmueble y que su existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura, situaciones éstas no contempladas en la Ley Nacional.

Respecto a la omisión de clasificación de parcelas por parte de la Ley N°20.440, puede verse que algunas provincias, como Neuquen y Misiones, las han incorporado. En cuanto a la primera, los incisos "a" y "b" se refieren específicamente a las parcelas dominiales y posesorias respectivamente; mientras que a las parcelas censales les dedica íntegramente un artículo, incluidas éstas, según nuestro marco teórico conceptual, dentro de las parcelas aparentes. La segunda, en cambio solamente hace referencia a las parcelas censales, prescindiéndose de las restantes.

De esta somera comparación, se desprende la enorme incidencia que tuvo la Ley N°20.440 en las leyes provinciales, que se refleja, a pesar de las deficiencias encontradas, en un perfeccionamiento de las definiciones en lo que respecta a la parcela, lo que conlleva fundamentalmente a una unificación del lenguaje básico en las normativas de nuestro país.

II.3.3 - LA DEFINICIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

El artículo 6° de la Ley N°20.440 establece:

"Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble, en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Los elementos mencionados constituyen el estado parcelario del inmueble.

El estado parcelario debe ser determinado mediante un acto de levantamiento territorial practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo Catastral".

Respecto a este artículo, creemos que no hay muchas interpretaciones por objetar.

Los incisos "a" y "c" no merecen alguna sugerencia, por cuanto en el primero la incorporación de los linderos contribuye a una completa ubicación del inmueble dentro del macizo urbano, suburbano o rural. De todos modos, no correspondería en cierta forma, incluirlos como un elemento esencial de la parcela, sino como un elemento secundario que hace a la constitución del estado parcelario. En cuanto al segundo, corresponde a los elementos geométricos que definen a la parcela.

El inciso "b" es sumamente válido, ya que vincula la extensión territorial circunscripta por los límites con la parcela. Sin embargo, este inciso sugiere que ambas causas (título jurídico y posesión ejercida) son igualmente idóneas para generar el mismo tipo de parcela, cuando en realidad, sabemos que se trata de parcelas distintas: dominiales las primeras y posesorias las segundas, de manera que dicha diferencia debiera ser mencionada o aclarada.

${ m II}_{ m 3-4}$ - CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

El artículo 9° expresa:

"Son actos de levantamiento parcelario aquellos actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir el estado parcelario de un inmueble, modificarlo o verificar su subsistencia".

Este artículo constituye uno de los aspectos centrales de la ley, de enorme trascendencia legal, al incorporar los conceptos de modificación del estado parcelario y verificación de su subsistencia. Tal es así, y atendiendo a los objetivos del presente trabajo, se hará un tratamiento pormenorizado del mismo en el capítulo IV.

Llama la atención, la gravísima omisión en cuanto a la naturaleza, finalidad y al objetivo de cada una de las tareas; denominadas "modificación" y "verificación de

subsistencia", teniendo en cuenta el gran cambio que ello produciría en nuestra labor profesional, logrando así una mayor jerarquización de la agrimensura.

Si bien, tampoco especifica el término "constitución", se infiere que consiste en generar la parcela, incorporándola por primera vez al registro catastral.

Frente a ello, los artículos 12° y 18° expresan lo siguiente:

Artículo 12°: "Los actos de levantamiento territorial que tengan por fin constituir o modificar el estado parcelario de un inmueble se harán por mensura, con citación de linderos y sus documentos esenciales serán el acta, el plano y el informe".

Artículo 18°: "El documento esencial de los actos de levantamiento territorial que tengan por fin verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble es el acta, la cual deberá contener los datos y constancias mencionadas en el artículo 15°".

De ambos artículos se desprende que los actos de constitución o modificación del estado parcelario se realizarán por mensura, mientras que para la verificación de subsistencia es suficiente el acta, prescindiéndose entonces del plano de mensura; todo lo cual afirma notoriamente la crítica anteriormente mencionada, pues ¿cómo puede una ley establecer la determinación de dos actos de distinta naturaleza, sin haberlos definidos previamente?.

Análogamente, no se hallan descriptos la finalidad y el alcance dado al acta citada en el artículo 18°, generando una gran ambigüedad:

¿Será el acta en mención similar al acta de mensura, documento requerido en los casos de mensura para información posesoria a los efectos de demostrar el corpus y el animus del poseedor?

En tal caso, el acta de mensura es un instrumento labrado por el profesional de la agrimensura que, junto al plano de mensura y a la memoria de mensura, conforman los elementos de suma importancia como prueba en el juicio de usucapión¹¹.

Es el juicio que realiza el poseedor de un inmueble contra quien figura como propietario, en el cual en caso que existiese posesión continua por 20 años, sin necesidad de título ni de buena fé; puede prescribir a su favor, obteniendo un nuevo título y perdiendo el anterior propietario todos los derechos sobre ese inmueble.

Describe en forma continua y en orden cronológico, todas las actuaciones de índole jurídica y no los actos de naturaleza técnica, cumplidas las primeras, durante la actuación agrimensural; dejando constancia de la conformidad o no de los linderos con respecto al deslinde realizado o de cualquier situación que se presente.

Asimismo, informa sobre el lugar y fecha del acto; la presencia de personas que lo comparecen, ya sea por ser las citadas o por tratarse de testigos u otra condición que, a juicio del agrimensor interviniente, es competente; el objeto del mismo, a los fines de dar cumplimiento con la mensura; la hora de inicio y cierre y las firmas de las personas actuantes.

En fin, se trata de una de las documentaciones a presentarse para alcanzar la prescripción adquisitiva, pues brinda un aporte valioso como prueba del corpus y del animus del poseedor. Tengamos presente que la comprobación de tales elementos de la posesión por medio de la mensura, se logra con la determinación de la parcela posesoria, lo cual implica establecer sus límites, medidas perimetrales, ángulos, etc., en base a la información suministrada por el poseedor, y no mediante la aplicación territorial del título de propiedad al terreno.

Todo ello, nos conduce a ratificar la falta de coherencia y la inadecuación del acta de mensura en el acto de verificación de subsistencia del estado parcelario, persistiendo así la ambigüedad planteada.

Del artículo 12°, se observa también la incorporación de un concepto importante, que es la citación de linderos en el acto de mensura, sin aclarar el alcance dado a la misma. Es decir, agrega la citación a linderos como requisito insoslayable sin explicitar los objetivos y efectos jurídicos que tal citación tendría.

En este sentido, la necesidad imprescindible de efectuar la mensura con citación a linderos ha generado un amplio debate y discusión en nuestro campo, que excede el marco de este trabajo, en relación a los efectos directos e indirectos que desde el punto de vista jurídico origina tal citación. Podría citarse como ejemplo, algunos

interrogantes planteados por los agrimensores José David Belaga y Benito Miguel Vicioso¹²:

- ¿Queda cercenado o enervado algún derecho subjetivo o acción real que pudiera corresponderle al colindante en caso de no asistir al acto de mensura?.
- ¿Las declaraciones u objeciones relativas a los límites determinados en el acto de mensura efectuados por los linderos concurrentes al acto y volcados por el agrimensor en el acta de mensura son trasmisibles o exigibles a sus sucesores, ya sean singulares o universales, en la titularidad del inmueble?.
- ¿El documento cartográfico de un acto de mensura efectuado sin citación previa de linderos e inscripto en el Organismo Catastral, produce efectos "erga omnes"?.
- ¿El acto de mensura efectuado sin citación de colindantes puede juzgarse como "clandestino", de acuerdo al alcance que el Derecho le otorga a este término?.

En fin, fueron numerosos los cuestionamientos que recogió la citación de linderos como exigencia generalizada.

$II._4$ - LA CREACIÓN DE LA FIGURA DEL AGRIMENSOR OFICIAL PÚBLICO

El artículo 8° dice:

"Los actos de levantamiento territorial destinados a ser registrados en el Catastro deberán autorizarse por agrimensor público inscripto en una matrícula especial, cuyas condiciones se establecerán por leyes locales".

La figura del agrimensor público así establecida, ha sido un tanto confusa, pues no hay mayores precisiones sobre la naturaleza de esa función, ni sobre los roles a desempeñar por el agrimensor público en calidad de tal.

Este tema dio lugar a numerosas controversias. Se presumía que la potestad fedante del agrimensor público tenía la finalidad de dar autenticidad a las actas que se levantasen durante el proceso de mensura, así como dar fe de los elementos

43

^{12 &}quot;La mensura". José David Belaga - Benito Miguel Vicioso. Año 1996. Página 15

contenidos en la documentación a incorporar al Catastro. Pero lo cierto es que la ley no aclara la finalidad con que incorpora esa figura.

Asimismo, el artículo 20° expresa:

"Los actos de levantamiento parcelario que consten en los libros del artículo 10° o en los expedientes del artículo 11° son instrumentos públicos".

Los artículos 10° y 11° establecen lo siguiente:

Artículo 10°: "Los levantamientos parcelarios practicados a iniciativa de parte interesada por orden judicial deberán constar ordenadamente en libros que el agrimensor interviniente llevará bajo su responsabilidad y cuyas condiciones de forma y habilitación se establecerán por las leyes locales".

Artículo 11°: "Los levantamientos parcelarios practicados de oficio por el Organismo Catastral deberán constar en expedientes administrativos ordenadamente llevados y foliados y cuyas condiciones de forma y conservación se establecerán por las leyes locales".

De dichos artículos, podemos decir que no es precisa la redacción, puesto que un acto no es equivalente a un instrumento, aunque sí lo serán los documentos resultantes de ese acto. De modo que en cada caso, debería mencionarse la documentación emergente de tales actos.

Al no ser explícita la ley sobre el alcance, la finalidad o el efecto que tendría el contenido de los instrumentos públicos, y adicionándole la confusa incorporación de la figura del agrimensor oficial público, se han suscitado discusiones y controversias, especialmente en el ámbito del notariado, que vieron peligrar el control hegemónico de su actividad profesional, al temer que en el futuro pudieran realizarse transmisiones de dominio mediante planos de mensura ejecutados por "agrimensores públicos", sin necesidad de "escritura pública", fundándose en el hecho que el Código Civil establece en sus artículos 979° y 980°, que el instrumento público es aquel que ha sido realizado en presencia y con el aval formal de un funcionario u oficial público; y define al oficial público como la persona física independiente del Estado, al cual el Estado le delega facultades y atribuciones para otorgar fe pública a los actos que se producen o realizan ante él, o bien que él certifique.

De todos modos se presume que el instrumento público autorizado por el agrimensor oficial público, sería el acta de mensura.

No obstante, frente a esta situación manifestada al momento de la sanción del Decreto - Ley resulta, como deber inmediato, destacar que el plano de mensura inscripto en Catastro es un "documento público", ya que la intervención del Estado le otorga fecha cierta y presunción de legitimidad, dado que se ha cumplido con el principio registral de legalidad extrínseca¹³ (al efectuarse la calificación o aprobación del plano por parte de la respectiva oficina técnica), pero de ninguna manera un "instrumento público" debido a que el Código Civil determina que éstos son autorizados por oficiales públicos.

II.5 - EL CERTIFICADO CATASTRAL COMO REQUISITO PREVIO PARA LAS TRANSFERENCIAS DE LOS DERECHOS REALES

Adelantándonos a lo que se expondrá en los capítulos siguientes, con el fin de lograr una mayor interpretación de este punto, podemos decir que el Certificado Catastral es el documento que produce la publicidad formal y permite la vinculación del Catastro con el Registro. Informa sobre el estado parcelario, físico y valuatorio del inmueble de referencia y puede considerarse como la situación registral en que se encuentra el inmueble.

Al respecto los artículos 47° y 48° expresan:

Artículo 47°: "El estado parcelario se acreditará mediante certificaciones del Organismo Catastral".

Artículo 48°: "Los escribanos públicos no autorizarán escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura.

¹³ Principio de legalidad: está relacionado con la calificación que el registrador hace del documento que se pretende inscribir. Éste debe examinar el documento en su legalidad, es decir, si es o no válido de acuerdo a las leyes vigentes. La legalidad extrínseca apunta a las formas; el registrador sólo se detiene a observar, por ejemplo si el documento tiene las firmas autenticadas, si aporta los sellos correspondientes, etc; pero no analiza el contenido de lo que está registrado (legalidad intrínseca).

Los jueces y demás autoridades no ordenarán inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble documentos que surtan los efectos jurídicos mencionados en el párrafo anterior, sin tener a la vista el Certificado Catastral y relacionar su contenido en los oficios o testimonios pertinentes.

Exceptuándose las escrituras que tengan por objeto cancelar derechos reales de uso, usufructo o gravámenes y las sentencias que pronuncien nulidades".

De ambos artículos se observa la exigencia del Certificado Catastral como requisito previo e imprescindible para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, transmitan, modifiquen o declaren derechos reales sobre inmuebles. Debía ser pedido por escribano o juez, y en función de la información que le suministraba podía efectuar o no la transferencia. De esta manera, el Certificado Catastral tiene la finalidad de proteger a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones, así como los intereses fiscales y profesionales, 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.

Esto refleja la notable importancia de los citados artículos, que resuelve el vacío legislativo de la determinación de la cosa inmueble objeto de los derechos reales, existente hasta entonces en el Código Civil y le otorga fe pública (mediante la aplicación del principio registral de especialidad o determinación que persigue la correcta determinación de la cosa inmueble) a los Registros dándole carácter sustantivo a la inscripción, ya que no es sólo un medio informativo sino una situación jurídica, en la que puede confiar absolutamente.

En cuanto al contenido del Certificado Catastral, la ley expresa:

Artículo 50°: "De la Certificación Catastral deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en los incisos a) a g) del artículo 37°"

El artículo 37° hace referencia a los datos consignados en el Folio Catastral. La ley incorpora un Folio Catastral para cada una de las parcelas que resulten de los documentos inscriptos, identificándolas en forma unívoca por medio de su

nomenclatura catastral y mientras la parcela no se modifique se mantiene el mismo Folio, al igual que en el Folio Real del Registro.

Dichos elementos son:

- a) La característica de ordenamiento de la parcela.
- b) Los elementos esenciales de la parcela: la ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación al título jurídico o a la posesión ejercida, las medidas lineales, angulares y de superficie y las características del documento cartográfico que los determina.
- c) Los datos de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación del juicio de usucapión, si se hubiese iniciado.
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativos.
- e) La afectación a expropiación.
- f) Las inscripciones provisionales de actos de levantamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas.
- g) El número de partida con el cual figura el inmueble en los organismos tributarios.

Se excluyen, aunque sin motivo aparente, en el Certificado Catastral los siguientes datos contenidos en el Folio:

- h) Las mejoras de carácter permanente existentes en él.
- i) Las valuaciones administrativas de que hubiese sido objeto.
- *j*) Cualquier otra constancia que exijan las leyes locales.

Es decir, que el Folio Catastral es el elemento esencial para el tráfico inmobiliario, a partir del cual se dá publicidad del estado parcelario del inmueble, mientras que el Folio Real es el elemento que dá publicidad de los derechos que otorgan los Registros de títulos.

De manera que el Certificado Catastral puede definirse como el extracto del Folio Catastral autenticado por el Organismo Catastral.

Además, el artículo 51° dice: "Las leyes locales podrán exigir que en todos los casos, aunque el Folio Catastral no contenga observaciones, previamente a la

certificación se practique un acto de levantamiento con el fin de verificar la subsistencia del estado parcelario, en la forma establecida en el artículo 18°", (artículo analizado en el ítem II₃₋₄). Esto significa que la ley no sólo incorpora el Certificado Catastral como requisito previo a la constitución y/o modificación del estado parcelario, sino también al acto de verificación de subsistencia del mismo. Si bien su denominación, sin ánimo de ser reiterativos, no se encuentra especificada en dicha ley, se puede inferir diciendo que consiste en que previo a cada transferencia de dominio, el agrimensor debería verificar la subsistencia del estado parcelario en relación al último plano de mensura inscripto.

De esta situación, se desprenden los siguientes interrogantes:

Si se verifica la subsistencia en relación al último plano de mensura, ¿qué se hace? Se presupone que deberá extenderse un Certificado de subsistencia y que es ello a lo que alude el artículo 51°.

ŏEn caso de no verificarse, es decir, de haber diferencias (por superposiciones de títulos, posesiones, etc), ¿qué sucede?

Al respecto la ley sólo establece lo siguiente:

Artículo 28°: "Si se observaran contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos, se pondrán notas de referencia recíproca en los respectivos folios catastrales.

Las leyes locales establecerán la forma como deberán proceder los interesados en verificar o rectificar el estado parcelario".

Y el artículo 50° expresa:

Como se observa, la ley deja librado a las leyes locales la resolución de este interrogante, de manera que ante la ausencia de definición de tal acto, como de la finalidad y objetivo del mismo (añadiéndose también de los actos de constitución y/o modificación), conllevaría a variadas interpretaciones por parte de los organismos provinciales y a intercambiar opiniones sobre el modo de hacer efectiva la aplicación

de la ley, que se traduce en diferencias respecto a las formas de ejecución de los actos de levantamiento parcelarios.

II.6 - CONSECUENCIAS DE LA LEY N°20.440

Frente al panorama con que nos encontramos hasta este punto, suscitado del análisis pormenorizado respecto a las pautas básicas introducidas por la ley y atendiendo a los fines del presente trabajo, podemos concluir diciendo que la ley tendió a subsanar la situación preexistente antes de su sanción, a través de los siguientes puntos:

- ŏ Al establecer una definición única de parcela.
- ŏ Al establecer la determinación de la cosa inmueble, objeto de los derechos reales.
- ŏ Al incorporar una técnica de registración bajo el sistema del Folio Catastral, compatible con el Folio Real implementado por la Ley Nacional №17.801.
- ŏ Al establecer la publicidad territorial formal a través de la técnica del Certificado Catastral.
- Al incorporarse al Código Civil, a fin de llenar los vacíos legislativos existentes y
 otorgar al Catastro fines y efectos del Derecho Civil, o sea que tenga una
 inferencia directa en el tráfico inmobiliario, al margen de las finalidades
 tributarias que siempre están presentes en todos los sistemas catastrales.

El artículo 57° de la ley, establecía el plazo de 5 años para ponerla en plena vigencia en todo el territorio nacional. Lamentablemente en el año 1980, mediante la Ley Nacional N°22.287, quedó suspendida parcialmente su aplicación; suspensión que comprendía la casi totalidad de su articulado (artículos 5° al 59°) y que aún se mantiene; con lo cual están en vigencia solamente los artículos 1° al 4°. Las razones que incidieron en dicha suspensión son variadas, y no hacen al interés de este trabajo. Podríamos citar, que entre esos factores está el conjunto de circunstancias contenidas en la propia ley, expresadas en forma resumida por los comentarios precedentes, que no resuelven aquellas cuestiones y tampoco trasuntan un panorama claro, tanto en lo que respecta a los objetivos como a los modos de lograrlos.





CAPÍTULO III: El marco conceptual del estado parcelario

· 65 ·	 ٠	8	•

III.₁ - INTRODUCCIÓN

El estado parcelario, como su denominación lo indica, es el real estado de la parcela. Es el estado de hecho de la cosa inmueble al momento de realizarse una mensura.

En los capítulos anteriores se ha expresado la definición de parcela y detallado los elementos que la componen:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble en relación a las causas jurídicas que les dan origen.
- c) Las dimensiones lineales, angulares y de superficie.

Podríamos agregar otro elemento esencial, que no ha sido contemplado en la Ley N°20.440, que corresponde a las mejoras y demás accesiones, objeto de tributación.

Por consiguiente, nos toca en esta ocasión, expresar que dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, el cual debe estar determinado por un acto de levantamiento parcelario y representado en un plano de mensura registrado en el Organismo Catastral.

Asimismo, nos hemos interiorizado en los diferentes actos a través de los cuales el estado parcelario puede constituirse, modificarse o verificarse su subsistencia, en el marco de la ley N°20.440.

Este capítulo comprende un análisis de tales actos desde un enfoque teórico, de manera tal que nos conlleve a una precisa definición, a una correcta determinación, y a establecer el alcance que tienen los mismos en la dinámica del tráfico inmobiliario.

Pero para conceptualizar claramente las características, fines y objetivos de los actos de constitución, modificación y verificación de subsistencia del estado parcelario, se debe en primer lugar profundizar el estudio del régimen y la publicidad catastral.

III.2 - EL RÉGIMEN Y LA PUBLICIDAD CATASTRAL

En un sentido amplio, puede definirse la Publicidad Inmobiliaria como el conjunto de actos por medio de los cuales se pone en conocimiento del público, es decir, de los terceros que no son parte de tales actos, con la intervención - en mayor o menor grado del Estado - de los aspectos dominiales (y de los demás derechos reales) y parcelarios de los inmuebles de la jurisdicción correspondiente.

De tal manera, la Publicidad Inmobiliaria está constituida por la publicidad de los derechos que otorgan los Registros de títulos y por la publicidad de los estados parcelarios que dan los Catastros Territoriales. Es precisamente este último aspecto de la Publicidad Inmobiliaria el que merece atención a los fines de este trabajo: 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 y personales sobre inmuebles en los actos jurídicos que a 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.

III.2 -1 - LA PUBLICIDAD CATASTRAL

El Registro Catastral junto a las certificaciones que se expiden en base a él, es el medio instrumental idóneo para publicitar lo atinente al estado de hecho de la parcela (su ubicación, límites, medidas, linderos), siempre vinculado a la causa jurídica que dá origen a la parcela (título o posesión) y al titular de los derechos reales o personales existente 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 de dominio, servidumbres, posesiones, etc.

III.2-2- OBJETIVOS DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL

La Publicidad Catastral Ileva a conocimiento de la sociedad, mediante la inscripción de todas las parcelas públicas o privadas, realizada bajo el imperio del Poder de Policía Inmobiliario Territorial de:

- La determinación del estado parcelario de los inmuebles de su jurisdicción.
- La publicidad del estado parcelario y su oponibilidad tanto para el propio
 Estado como para los terceros.
- Lograr el registro sistemático y actualizado de la riqueza territorial.
- Establecer equidad y justicia en la valuación inmobiliaria.
- Dar las bases estadísticas para la acción del Estado en la planificación regional y urbana.
- Producir el ordenamiento territorial de su jurisdicción.

Estos objetivos enunciados se alcanzan por medio de los mecanismos administrativos - registrales del Catastro al inscribir y registrar actos de levantamiento territoriales y producir la publicidad de:

- ŏ Los actos civiles de levantamiento territoriales.
- ŏ Los estados parcelarios.
- ŏ Los avalúos territoriales.
- ŏ La riqueza territorial y su distribución.

$III._{2-3}$ - ACTOS DE LEVANTAMIENTO TERRITORIALES

Siendo los actos de levantamiento parcelarios, los que tienen por objeto determinar el estado parcelario de un inmueble, resulta entonces conveniente realizar una definición previa de ellos y determinar los efectos que producen los mismos.

De acuerdo a los fines que el Estado le impone a los actos de levantamiento territoriales, se los encuadra en dos grandes especies:

Actos de levantamiento territoriales con fines y efectos militares.

Actos de levantamiento territoriales con fines y efectos civiles.

Los actos de levantamiento territoriales con fines y efectos militares están destinados a representar geotopocartográficamente una zona o región del territorio para ser utilizados básicamente en la Defensa Nacional.

En rigor, estos levantamientos militares no son utilizados en la Publicidad Inmobiliaria por las propias razones que obliga a su realización, pues de ellos depende la defensa y seguridad de la Nación.

Los actos de levantamiento territoriales con fines y efectos civiles son realizados con la finalidad de lograr el conocimiento del contenido jurídico económico y topográfico de los inmuebles públicos y privados, ya sean urbanos o rurales.

Estos actos se dividen en:

- Actos civiles de levantamiento parcelarios.
- Actos civiles de levantamiento geotopocartográficos.

Los actos civiles de levantamiento parcelarios son los que merecen nuestra atención a los fines del presente trabajo. Se realizan a los efectos de:

- Obtener la determinación, comprobación, verificación, modificación, ó extinción de los **límites parcelarios**, ya sean inmuebles pertenecientes al dominio público o privado.
- Obtener la determinación, comprobación, verificación, modificación, ó extinción de los **límites administrativos**, **jurisdiccionales y políticos** de los términos municipales, departamentales, policiales y nacionales.

En cambio, los *actos civiles de levantamiento geotopocartográficos* están destinados a determinar, ubicar, reconocer, medir y representar el espacio territorial de una zona o región según las características intrínsecas o extrínsecas del suelo, con la finalidad de producir la imagen cartográfica del mismo en documentos en los cuales no existe interpretación de causa jurídica alguna.

De esta somera clasificación y posterior definición de los actos de levantamiento territoriales, podemos decir que son los actos civiles de levantamiento

territoriales, precisamente los actos de levantamiento parcelarios, los que nos conducen al conocimiento integral del estado de la parcela.

Dicha especie de actos agrimensurales permite representar la imagen cartográfica de los inmuebles, o sea, las parcelas de existencia registral.

De modo que tales actos, contenidos en documentos agrimensurales, como ser planos de mensura, son portadores del estado de hecho de los inmuebles, al comprobar el agrimensor "in situ" el estado de las ocupaciones y/o posesiones de hecho.

Es entonces el plano de mensura el documento agrimensural portador de tales actos, en el cual se vuelca todo el contenido jurídico, económico y geométrico referente a la parcela, resultante de su aplicación.

III.2 - 4 - EL PLANO DE MENSURA

El acto de mensura es el acto de levantamiento parcelario que permite la ubicación territorial precisa y unívoca del título de propiedad, definiendo los límites jurídicos que surgen de él y relacionándolos con los hechos y signos que materializan las ocupaciones efectivas. En tal sentido, José D. Belaga y Benito M. Vicioso¹⁴ expresan:

"La aplicación territorial del título es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materialicen las posesiones u ocupaciones existentes".

Este acto se exterioriza a través del plano de mensura, documento cartográfico portador del estado de hecho del inmueble inscripto en el Catastro Territorial.

Entonces, siendo la unidad de registración catastral, la parcela territorial, y el plano de mensura su representación cartográfica, es indudable que toda la cartografía

56

¹⁴ José David Belaga - Benito M. Vicioso "La Mensura 2^{da} parte" - Mayo 1996, página 14

parcelaria que forma parte del registro gráfico, tenga su origen en los planos de mensura de las distintas parcelas que la componen.

Al respecto, S. G. Bartaburu¹⁵afirma:

"El plano de mensura es el resultado documental de la operación de mensura y reviste, por lo tanto, importancia fundamental.

Resulta interesante analizar el valor documental de este medio de información territorial que será utilizado como antecedente descriptivo de los límites ciertos de la propiedad y por lo tanto, es el complemento imprescindible de los nuevos títulos de dominio que se generan a partir de la operación de mensura.

En este sentido, debe ser considerado un instrumento legal relacionado directamente con el derecho de propiedad en virtud de su origen y de la consecuencia real de su utilización en la descripción de tal derecho.

Debe advertirse además, que el plano de mensura encuentra su origen en un hecho o un acto jurídico desde que el propietario o el poseedor encomienda la operación de mensura"

Dado que los planos de mensura serán finalmente registrados en el Organismo Catastral, entonces es este organismo el que fija y establece las normas a las que deberán ajustarse su confección. Dichas normas varían conforme a las legislaciones catastrales de cada jurisdicción.

Un aspecto muy importante lo constituye el establecimiento de plazos de validez a los planos de mensura, por parte del Catastro Territorial, contados a partir de la fecha de su inscripción y que no todas las legislaciones lo implementan. Dicha vigencia fluctúa según sean inmuebles edificados o baldíos y de acuerdo a la zona que pertenezcan: urbana, suburbana o rural.

De manera tal que, a través de la previsión legal de un plazo de vigencia de los planos de mensura, se fomentaría el proceso de correlación entre Catastro y Registro,

S. G. Bartaburu. Descripción extraída de "Tratado de Catastro Territorial"- Bernardo Luis Toledo - Ángel Oscar Pappalardo

propiciando así la seguridad jurídica, pues al Registro tendrían acceso títulos que responden a bases físicas ciertas.

$III_{\cdot 2 \cdot 5}$ - PUBLICIDAD DE LOS ACTOS CIVILES DE LEVANTAMIENTO TERRITORIAL

Hemos expresado en páginas anteriores, que los objetivos de la Publicidad Catastral se alcanzan al producir la publicidad de los actos de levantamiento territoriales, de los estados parcelarios, de los avalúos territoriales y de la riqueza territorial y su distribución. En este apartado nos dedicaremos a la publicidad de los actos civiles de levantamiento territorial.

La publicidad de estos actos, producida por los Organismos Catastrales es uno de los elementos imprescindibles para lograr la Publicidad Catastral, pues es allí donde el Catastro aplica su poder de policía por medio de la calificación registral de los documentos portadores del acto de mensura y del "estado de hecho" de los inmuebles.

Superado el documento la calificación del registrador catastral se produce la inscripción y como consecuencia de ello queda determinado el estado parcelario. Es por ello que sin la publicidad previa de tales actos en el territorio y de los estados parcelarios en los registros catastrales, no puede existir una auténtica Publicidad Catastral que permita lograr el ordenamiento del territorio.

Por otra parte, la intervención del Estado a través del poder de policía del registrador puede alterar el estado de hecho del inmueble, determinado por el acto de levantamiento autorizado por el agrimensor, mediante la aplicación de las restricciones y limitaciones que el derecho administrativo impone a la propiedad privada en interés público.

De aquí surge la importancia de la Publicidad Catastral para estos actos, que además de ser conservativos de la propiedad permiten, al limitarla, coadyuvar al ordenamiento territorial de la jurisdicción.

De modo tal que, si bien el documento agrimensural es portador del estado de hecho del inmueble, sólo la inscripción en el Registro Catastral lo introduce en el ámbito del derecho administrativo para dar nacimiento al estado parcelario.

Es decir que el estado de hecho, que es la situación o condición jurídico - fáctica en la que se encuentra el inmueble al momento de realizar la mensura, surge de la aplicación territorial del derecho correspondiente, de la determinación de los límites jurídicos que de él emanan y de su relación con los límites físicos que materializan las posesiones u ocupaciones existentes. Se determina en el acto de mensura, se exterioriza a través del plano de mensura y cuando el plano se inscribe en Catastro, el estado de hecho se convierte en estado parcelario, pues por definición la parcela nace dentro de Catastro.

Por último, cabe aclarar que los documentos portadores de actos de levantamiento parcelarios para que su inscripción otorgue la más amplia y eficaz publicidad, deben tener:

ŏEl carácter de públicos.

- ŏLas formas establecidas por la ley y estar autorizados por quienes estén legalmente habilitados para hacerlo.
- ŏEl carácter de auténtico y por lo tanto, de hacer fe pública por sí mismo o con otros documentos complementarios.

III.2-6- PUBLICIDAD DE LOS ESTADOS PARCELARIOS

Podemos decir que la parcela es, en primer lugar, el producto cultural - cartológico de los límites que la conforman y, en segundo término, la imagen virtual de carácter cartológico del estado de hecho existente, que es la base de la constitución del estado parcelario cuando está inscripto el plano de mensura en el Catastro Territorial.

Como hemos visto en el capítulo anterior, la génesis de las diferentes modalidades a las cuales puede someterse el estado parcelario y su consecuente publicidad, se remonta a la sanción de la Ley Nacional de Catastro N°20.440, al subordinar por medio del Certificado Catastral, el contralor de la descripción literal del inmueble en el documento notarial y/o instrumentos públicos en general, por medio de la certificación del estado parcelario previa al otorgamiento del instrumento público notarial.

De modo que, el documento esencial de la publicidad del Régimen Catastral es el "Certificado Catastral", emitido por Catastro sobre la base de un acto de constitución, modificación o verificación de subsistencia del estado parcelario, efectuado por un acto de levantamiento parcelario.

Es entonces, el Certificado Catastral el instrumento jurídico apto para conocer la situación jurídica, física y económica del inmueble antes de que se produzca la traslación del derecho, donde tiene la finalidad de proteger a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones.

El plano de mensura, fruto del acto de levantamiento parcelario, autorizado por agrimensor y por la administración pública, debe ser previo a la constitución del derecho real. En primer término, porque este acto es una determinación pública "in situ" y, en segundo lugar, porque su inscripción implica la aplicación del poder de policía territorial del Organismo Catastral. De manera que el acto agrimensural inscripto implica la descripción oficial, avalada por el propio estado, del estado parcelario de la cosa inmueble por su naturaleza (artículo 2314° del Código Civil).

Todo ello permite afirmar, en concordancia a lo definido en las Jornadas Nacionales de Catastro Territorial para la Publicidad Inmobiliaria (Rosario 1967) que, "a fin de promover seguridad en el tráfico inmobiliario, es necesario establecer por ley, como requisito previo e imprescindible para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, trasmitan, modifiquen, conserven o extingan derechos reales

sobre inmuebles el Certificado Catastral, al ser un instrumento público administrativo 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"

La exigencia de la Certificación Catastral se funda en el interés público, por cuanto justifica la correcta individualización de las propiedades a los fines "registrales" y "tributarios" locales.

Los escribanos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales deberán requerir en forma previa el Certificado Catastral habilitante, relacionando su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento.

De lo expuesto se desprende la importancia de los actos de levantamiento parcelarios en el campo de la publicidad inmobiliaria, dado que el escribano no reproducirá lo que una de las partes afirma, sino que describirá la cosa objeto del derecho en función de una descripción oficial contenida en un documento público del estado, el Certificado Catastral.

III.2-7 - PUBLICIDAD DE LOS AVALÚOS TERRITORIALES

Como se mencionó en el primer capítulo, el Catastro Territorial permite identificar la parcela no sólo en su aspecto físico y jurídico, sino además en el aspecto económico.

Si bien este aspecto de la publicidad junto a la brindada por la riqueza territorial, son de singular importancia frente a la publicidad que nos ofrece los estados parcelarios a los fines del trabajo, su conocimiento nos permite ahondar aún más en el régimen catastral y en la finalidad que ello presta a la dinámica inmobiliaria.

El establecimiento de este aspecto significa, a los fines catastrales, la determinación del valor económico atribuible a cada parcela, en una determinada jurisdicción, en su carácter de unidad de registración catastral.

El avalúo territorial es el valor en dinero de curso legal asignado por el estado a un inmueble, de acuerdo a normas legales vigentes con el objeto principal, aunque no único, de determinar el "hecho imponible", "avaluarlo" y "recaudar el tributo", a través del impuesto inmobiliario 16.

La determinación del valor económico de las parcelas es requisito indispensable para el cumplimiento de las distribuciones equitativas de las cargas fiscales, cuyo significado es que "parcelas de igual valor tributen iguales montos".

La metodología que tiene por objeto determinar el valor de cada parcela, o los valores imponibles de cada una de ellas se denomina valuación. Es decir que la valuación es la base sobre la cual se aplica el tributo y se desarrolla la política tributaria.

En definitiva, para la aplicación del tributo territorial sobre las cosas inmuebles es imprescindible la determinación del estado de hecho económico de las mismas. Dicha determinación corresponde al Catastro, porque se trata de establecer el estado de hecho de un inmueble en el campo económico, lo cual permite la aplicación de las leyes impositivas referidas al territorio.

$III._{2-8}$ - PUBLICIDAD DE LA RIQUEZA TERRITORIAL

Cuando hablamos de riqueza territorial, nos referimos a la riqueza que contienen el suelo y el subsuelo como a las obras ejecutadas por el hombre, adheridas a perpetuidad al suelo.

El conocimiento del valor económico de los bienes inmuebles permite, en cierta medida, conocer la riqueza territorial de un determinado sector, territorio o región, un dato muy codiciado tanto por el sector público como privado pues en muchos casos resulta decisivo en el establecimiento de políticas territoriales o políticas de inversión en la región, a los fines de alcanzar el persistente y armónico desarrollo económico y social.

No debe confundirse el avalúo con el tributo o impuesto; son dos cosas completamente distintas, si bien ambas se expresan en dinero. El primero es una actividad propia del Catastro, porque es el encargado de determinar el hecho imponible y de fijar su valor en dinero, mientras que la determinación del tributo es la actividad específica de las oficinas de Rentas, porque allí se determina el monto del impuesto y la forma de su recaudación, utilizando para ello el trabajo previo de Catastro.

La distribución de la riqueza territorial se refleja en los Registros Catastrales y la Publicidad Territorial Ileva a conocimiento al Gobierno y al Pueblo de su existencia, distribución y usufructuarios.

Estos conceptos sobre la riqueza territorial y la obligación estatal de producir su publicidad nos llevan a la conclusión de que sin el conocimiento integral del territorio, nunca se podrá lograr su ordenamiento y lo que es más grave aún, el Estado no podrá formular ninguna política coherente sobre distribución y justicia en la tenencia de esa riqueza, lo que trae aparejado el atraso social y material del país.

III.3 - DETERMINACIÓN Y REGISTRACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

Luego del análisis atinente al Régimen y a la Publicidad Catastral, estamos en condiciones de interiorizarnos específicamente en las diferentes modalidades a las que se somete el estado parcelario propiamente dicho.

Expresamos al inicio del presente capítulo, que el estado parcelario puede constituirse, modificarse o verificarse su subsistencia, resta entonces caracterizar tales actos.

Asimismo, dijimos también que es necesario establecer como requisito previo para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, transmitan, modifiquen, conserven o extingan derechos reales sobre inmuebles, el Certificado Catastral habilitante. Ello nos permite afirmar que previamente a la constitución, adquisición o trasmisión de derechos reales de expresión territorial sobre un inmueble, se deberá efectuar un acto de constitución, modificación o verificación de su subsistencia, según corresponda en cada caso, desmembrándose así su vinculación con el Certificado Catastral.

III.3.1 - CONSTITUCIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

El estado parcelario de un inmueble queda constituido por un acto de levantamiento parcelario, cuando el documento cartográfico portador del estado de hecho del inmueble se inscribe en el Registro Catastral. Es decir, que el plano de mensura, fruto del acto de levantamiento parcelario, confeccionado por el profesional

habilitado para el ejercicio de la agrimensura, inscripto en el Organismo Catastral dá nacimiento al estado parcelario. De tal manera que constituir el estado parcelario implica generar una nueva parcela.

Cuando definimos al plano de mensura, mencionamos la importancia de los plazos de validez de los mismos en el sistema inmobiliario. Ello nos permite perfeccionar aún más la definición del acto de constitución del estado parcelario, expresando lo siguiente:

Un estado parcelario queda determinado por un acto de levantamiento parcelario y su constitución es consecuencia inmediata de la inscripción en el Organismo Catastral del plano de mensura resultante de tal acto, condicionada a la vigencia del mismo.

Estado parcelario constituido: Plano de mensura inscripto vigente

De lo expuesto surge que previamente a la constitución, adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, se deberá efectuar un acto de constitución del estado parcelario en los siguientes casos:

- ŏCuando el estado parcelario no se encuentra determinado y registrado en el Organismo Catastral, conforme a lo estipulado anteriormente.
- ČCuando el plano de mensura haya vencido los plazos de validez establecidos por la Institución Catastral y no se haya verificado su subsistencia.

Ello se traduce en una protección a los adquirentes del inmueble, pues le permite conocer el real estado de hecho antes de que se produzca la traslación del derecho.

III.3-2 - MODIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

La existencia, conservación y extinción de la parcela está íntimamente relacionada con la voluntad humana, lo que conlleva a un gran dinamismo de la parcela territorial.

La parcela territorial está sometida a diferentes procesos, conforme a las exigencias o necesidades de su titular o poseedor. Tal es así que, cuando se producen procesos de parcelamiento que tienen como resultado final dividir una parcela mayor para obtener parcelas de menor superficie, y a la inversa, las parcelas que se unifican para obtener una única parcela de mayor superficie. Dentro de este proceso, se presentan una variedad de divisiones y anexiones que también modifican a las parcelas.

Entonces, cuando la parcela territorial se encuentra afectada por cualquiera de estos procesos, hay una modificación del estado parcelario, generándose así nuevas parcelas. Resulta evidente aclarar que el acto de modificación, implica en primera instancia, haberse constituido previamente.

El acto de modificación del estado parcelario, debe ser determinado a través de un acto de levantamiento parcelario y representado en un documento agrimensural: el plano de mensura.

En definitiva, el acto de modificación del estado parcelario surge de la afectación de la parcela por diferentes procesos: división, unificación, anexión, y se determina por una acto de levantamiento parcelario, siendo su documento esencial el plano de mensura inscripto en sede catastral.

III.₃₋₃ - VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

Siendo este acto el eje central sobre el cual se apoya el objetivo esencial del trabajo, merece un tratamiento particular llevado a cabo mediante un análisis pormenorizado de su definición, de los diferentes casos a presentarse, de su determinación y fundamentalmente de los efectos que produce en el sistema inmobiliario.

Ello requiere visualizar su interrelación con los actos de constitución y modificación del estado parcelario y su vinculación con el Certificado Catastral.





CAPÍTULO IV:

La Verificación de Subsistencia del estado parcelario

· 65	· &

IV.1 - INTRODUCCIÓN

Sabemos que el ejercicio de la agrimensura en el contexto de la Ley N°20.440 impuso en su momento una nueva modalidad: "la verificación de subsistencia del estado parcelario", con ciertas deficiencias, por cuanto no justifica su incorporación en nuestro sistema inmobiliario al no definir explícitamente su naturaleza, su finalidad y los objetivos por alcanzar.

Como consecuencia de ello, se han suscitado disímiles interpretaciones respecto a la forma en que deben ser afrontadas algunas circunstancias referidas a la verificación. Al respecto, señala con acierto Chesñevar¹⁷: "Tales discrepancias o dudas, se asientan a menudo en un enfoque incorrecto de la relación entre la posesión ejercida y el derecho a la posesión. No siempre, bien lo sabemos, aquella y éste se encuentran en plena armonía, a pesar que las actuales escrituras traslativas, frecuentemente, den por descontada la feliz coincidencia".

Ello justifica que dediquemos especial atención tanto a la finalidad perseguida, como a las diferentes posibilidades a presentarse al agrimensor actuante en torno a una misma parcela, en relación al acto de verificación, por ser la tarea que constituirá, en definitiva, la rutina del agrimensor y sobre la cual se funda el interés del presente trabajo.

$IV._2$ - DEFINICIÓN E IMPLICANCIAS DEL ACTO DE VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

La verificación de subsistencia del estado parcelario sólo puede efectuarse por mensura, ya que en su esencia es un acto de mensura, siendo su documento esencial el Certificado del acto, autorizado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, el que deberá ser registrado en el Organismo Catastral e incorporado a los respectivos legajos y folios parcelarios.

Cabe entonces preguntarnos, qué entendemos conceptualmente por "subsistencia" del estado parcelario.

Tomando como base la línea de pensamiento de Chesñevar, definimos el concepto de subsistencia del siguiente modo:

"Se tendrá por subsistente el estado parcelario cuando a la aplicación territorial del último documento cartográfico constitutivo del mismo, no se le opongan superposiciones de títulos o conflictos de límites jurídicos con los inmuebles linderos".

Puede suponerse de esta manera, que las etapas administrativas serán más complejas para el caso de constitución y modificación, ocasión en que se generan nuevas parcelas, que para el acto de verificación de subsistencia, en el que sólo se constata la vigencia de una situación avalada y documentada con anterioridad.

En el mismo sentido, agrega Chesñevar y en concordancia con ello: "Dos actos de levantamiento parcelario se tendrán por contradictorios cuando sea manifiesta la superposición entre los polígonos de límites que individualicen, siempre que sendos actos se funden en derechos de igual naturaleza, sea en los respectivos títulos jurídicos o en respectivas posesiones. No son contradictorios dos estados parcelarios cuando uno se funde en el título y el otro en la sola posesión, aunque haya manifiesta superposición".

De lo expuesto surgen, en líneas generales algunos interrogantes:

- ŏ; Cuándo se debe practicar el acto de verificación de subsistencia?
- ŏ¿Se exterioriza este acto a través de un plano de mensura?
- ŏ¿Qué sucede en caso de no comprobarse su subsistencia?

El acto de verificación de subsistencia se deberá practicar y registrar, con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, previamente a la adquisición, constitución o transmisión de derechos reales, siempre que hubieran vencido los plazos de vigencia para el estado parcelario establecidos por la legislación

¹⁷ Carlos J. Chesñevar "Sobre la Verificación del estado parcelario" - 1980 - página 1

respectiva, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación o de su verificación de subsistencia.

La verificación de subsistencia se debe realizar por un acto de mensura y su documento esencial es el Certificado del acto, el que debe ser registrado en el Organismo Catastral e incorporado a los respectivos legajos y folios parcelarios, como ya se comentó anteriormente. Esta operación no implica la confección y registración de un plano de mensura.

De modo tal que el Certificado, para producir los mismos efectos que el plano de mensura al momento de constituirse el estado parcelario, debe contener los siguientes elementos:

- Nomenclatura catastral de la parcela.
- Nomenclatura catastral de los inmuebles linderos, a la fecha de la verificación.
- Ubicación geográfica, localidad y zona.
- Titular/es de la parcela y datos de inscripción de dominio y otros derechos reales de expresión territorial.
- Limitaciones y afectaciones administrativas al dominio de expresión territorial.
- Texto referido a la subsistencia del estado parcelario o advertencia de la necesidad fundada de realización de nuevo plano de mensura.
- Croquis de la mensura.
- Existencia de ocupaciones o asentamientos irregulares en el interior de la parcela.
- Firma ológrafa e identificación del profesional actuante.
- Domicilio fiscal de los titulares de la parcela.
- Lugar y fecha de realización.

Si de la verificación "in situ", el agrimensor actuante no verifica la subsistencia del estado parcelario, se deberá efectuar y registrar un nuevo plano de mensura que refleje el actual estado de hecho del inmueble; es decir, constituir el estado parcelario nuevamente.

Otro aspecto de suma importancia, es incluir en el acto de verificación, el relevamiento e incorporación al Catastro Territorial de las mejoras existentes, no

declaradas, a fin de contribuir mediante la labor agrimensural a la regularización de la valuación inmobiliaria.

$IV_{\cdot 2^{-1}}$ - VINCULACIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL CON LA VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

Ya sabemos que para el adquirente de un inmueble, el objetivo esencial y primordial del Certificado Catastral es que le permitirá 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.). El conocimiento previo de estos 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.

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 2383° 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.

Esto refleja la notable importancia del citado artículo, ya que el único medio idóneo e irrefutable para determinar la extensión territorial del derecho y definir si existen posesiones u ocupaciones de hecho por parte de terceros, invasiones de y a linderos, ó superposiciones de títulos, como se detallará en el apartado siguiente, es la Mensura. De modo que la mensura, exteriorizada ya sea a través de un plano de mensura o de un Certificado de verificación del estado parcelario, resulta el elemento esencial para poder determinar, a priori, si la tradición material podrá hacerse sobre la totalidad del inmueble ó sobre una parte debido a que el resto está poseído u ocupado por un tercero. O bien, en el peor de los casos, que no podrá efectuarse por estar el inmueble totalmente poseído por un tercero.

Es aquí donde surge con claridad la necesidad y la necesaria vinculación entre el otorgamiento del Certificado Catastral "habilitante" con la figura de "Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario".

${ m IV}_{-3}$ - SITUACIONES QUE ACREDITAN CERTIFICAR O NO LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

Hemos clarificado al inicio del presente trabajo, no englobar aquellas situaciones en las que la propiedad inmueble se encuentra afectada al régimen de Propiedad Horizontal, ya que sólo nos hemos centrado en la verificación del estado parcelario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural en propiedad vertical. Por tal motivo, las distintas variantes que expondremos aquí excluirán aquellas.

Asimismo, sólo nos remitiremos a los casos donde los títulos de propiedad, tanto de la parcela a verificar como de las linderas, no presenten errores manifiestos.

Al no comprobarse la subsistencia del estado parcelario, se debe constituirlo nuevamente, nos resta entonces caracterizar específicamente las condiciones mediante las cuales se verifica o no dicha subsistencia y los efectos probables de cada circunstancia en relación al acto de levantamiento, sin perjuicio de casos particulares que merezcan ser analizados puntualmente.

Previo a ello y a los efectos de una mayor interpretación, corresponde definir los conceptos de "excedente superficial".

Real Sobrante: Se define "real sobrante", cuando el valor de la diferencia resultante del balance de superficies resulte negativo (S/t – S/m) y supere la tolerancia establecida por la legislación, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

Cuando no supera dicha tolerancia, se trata de una diferencia en más.

Real Faltante: Se define "real faltante", cuando el valor de la diferencia resultante del balance de superficies resulte positivo (S/t – S/m) y supere la tolerancia establecida por la legislación, siempre y cuando no exista exceso de ocupación por parte de los linderos.

Cuando no supera dicha tolerancia, se trata de una diferencia en menos.

Al respecto, es oportuno expresar que las tolerancias superficiales, a los fines de la determinación del excedente en nuestro país, tienen valores distintos para cada provincia. Un gran número de ellas han adoptado las tolerancias impuestas por la Reglamentación Nacional de Mensuras (aplicada en Capital federal), la cual fija para predios urbanos que tengan todos sus deslindes materializados con muros medianeros o divisorios, el 5% como valor máximo en que puede discrepar la superficie resultante de la mensura con la que figura en el respectivo título de propiedad. Para predios urbanos sin deslindar o predios suburbanos y rurales, fija en el 1% el valor máximo de dicha diferencia.

Tanto para el caso de real faltante como para el caso de real sobrante, cuando hay exceso de ocupación por parte de los linderos o cuando se afecta a linderos, estamos en presencia de "invasiones de y a linderos" respectivamente.

ESQUEMA CONCEPTUAL

Confrontación entre la posesión u ocupación ejercida (S/m) y el derecho a poseer (S/t)

DIFERENCIA	SIGNO	SITUACIÓN	CALIFICACIÓN
		Afecta a linderos	Invasión a linderos
S/T – S/M	-		Real sobrante (si excede la
		No afecta a	tolerancia)
		Linderos	Diferencia en más (si no la
			excede)
		Hay posesión en	Invasión de linderos
		exceso de los linderos	invasion de inideros
S/T – S/M	+		Real faltante (si excede la
		No hay posesión en	tolerancia)
		exceso de los linderos	Diferencia en menos (si no
			la excede)
	= 0	Situación ideal	

${ m IV}_{{ m -3}\,{ ext{--1}}}$ - LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

El profesional certificará la subsistencia del estado parcelario, conforme al último plano registrado en los siguientes casos posibles:

- a) Cuando del acto de verificación se compruebe la vigencia de idénticas condiciones de mensura de acuerdo al último plano registrado. *(caso 1)*
- b) Cuando existan distintos elementos físicos de los indicados en el plano registrado, pero que coinciden con los límites parcelarios constituidos. (caso 1)

- c) Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios constituidos, sin afectar a otras parcelas constituidas o posesiones de terceros amparadas en títulos, produciendo un real sobrante. (caso 3). En este caso el profesional podrá certificar la subsistencia del estado parcelario sólo por la extensión del título.
- d) Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios, afectando a parcelas linderas, constituyendo "invasiones a linderos". (caso 4)
- e) 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 macizo, constituyendo así una "invasión de linderos". (caso 5)

En todos los casos debe agregarse en el Certificado del acto un gráfico demostrativo de las ocupaciones o diferencias con su correspondiente ubicación, dimensionamiento y relacionamiento a los límites de la parcela y nomenclatura catastral actualizada de los linderos, con las características específicas que debe establecer Catastro, a fin de lograr una plena publicidad territorial.

IV.3-2- LA NO SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

- a) Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación, tienen menor extensión que el polígono de límites parcelarios constituidos, sin que se verifiquen excesos de ocupación por los linderos, constituyendo así un real faltante. (Caso 2)
- b) Cuando de la aplicación al terreno emergente del último plano constitutivo, surjan superposiciones de títulos y/o de planos de mensura con los inmuebles linderos siempre y cuando los planos de los linderos no presenten errores manifiestos.
- c) Cuando sobre la parcela a verificar se hayan constituidos derechos reales de servidumbre, uso ó usufructo que afecten una determinada parte de la misma,

siempre que su ubicación y extensión territorial no conste en el último plano registrado.

En todas las situaciones descriptas se deberá ejecutar y registrar un nuevo plano de mensura para el otorgamiento del correspondiente Certificado Catastral habilitante.

Como puede observarse, no se han incluido en las diferentes variantes, los casos de diferencia en menos y de diferencia en más ya que, como se expresó al inicio del desarrollo, constituyen situaciones que se encuentran dentro de las tolerancias establecidas por la legislación respectiva. De modo tal que su incorporación adolece de interés y escapa de los objetivos perseguidos.

$IV._{3-3}$ - TIPIFICACIÓN GRÁFICA DE LOS DIFERENTES CASOS A PRESENTARSE EN LA VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

Esta clasificación fue elaborada, a nuestro criterio, en base a las diferentes variantes y a los criterios sustentados por Carlos J. Chesñevar¹⁸, José D. Belaga¹⁹ y a lo estipulado por la reciente normativa de la Provincia de Neuquen: Decreto N°3.382 (Reglamentación de la Ley del Catastro Provincial N°2.217)

 $^{{\}bf 18}$ Carlos J. Chesñevar "Sobre la Verificación del estado parcelario" - 1980 - página 2

¹⁹José D. Belaga"La mensura, 2^{da} parte"- Octubre 1997 - página 14

CASO 1: "Los signos materiales de deslinde coinciden con los representados en el plano de mensura verificado o bien existen hechos físicos diferentes de los que eventualmente figuren en el plano de mensura sin constituir edificación en terreno ajeno de acuerdo a lo establecido en el Código Civil".

Constituye el caso ideal, en el que concuerdan la posesión ejercida y el derecho a poseer, constatándose sin dudas la subsistencia del estado parcelario.

Ante la segunda opción, que alude a la existencia de cambios de los hechos en relación a los registrados, será necesario complementar la certificación con una representación gráfica, cuyo único objeto es concurrir a actualizar el registro gráfico. En ambos casos, la actuación del Organismo Catastral, que toma conocimiento de ello, es sumamente expeditiva.

CASO 1: "Situación ideal"



CASO 2: "La ocupación aparente es en menor extensión que la del polígono que describe el título (o el plano anterior) sin que se verifique exceso de ocupación por parte de los linderos".

Se trata de un real faltante. En este caso se justifica rectificar el estado parcelario dado que, como expresa Chesñevar, "el defecto aparente de ocupación de la parcela a verificarse, no le corresponde un exceso de los predios linderos". Asimismo agrega: "Cabe la posibilidad de que, por haberse ampliado el ámbito de la investigación (por ejemplo, más allá de los límites del macizo o manzana) se tengan razones para demostrar las causas de la irregularidad, dándose las condiciones para promover la reivindicación, por lo cual no será rectificado el estado parcelario, sino ratificado".

En definitiva, no certificamos la subsistencia del estado parcelario de la parcela 15, debido a que no existe en la misma superficie disponible para la total aplicación territorial del polígono de límites parcelarios constituidos por plano registrado.

Visualicemos ello, en el siguiente ejemplo:

Se desea verificar el estado parcelario de la parcela 5

Dimensiones perimetrales de las parcelas según el título de propiedad:

Parcela 1: 20 m x 30 m

Parcela 2: 20 m x 40 m

Parcela 3: 10 m x 20 m

Parcela 4: 10 m x 30 m

Parcela 5: 20 m x 30 m

Parcela 6: 20 m x 40 m



Luego de haber deslindado la totalidad del inmueble poseído, mediante la ejecución de una mensura, en virtud del acto de verificación, el agrimensor actuante ha comprobado que hay una diferencia de 5 m en el frente y contrafrente de la parcela 5 respecto a su título de propiedad y ha verificado que no existe exceso de ocupación por parte de los inmuebles linderos, constituyendo así un real faltante.

De modo tal que ¿dónde aplicamos el título de propiedad?

No hay cabida territorial para ello, pues las parcelas linderas se encuentran correctamente emplazadas.

Solamente se puede deslindar una parcela de 15 m x 80 m, que no responde a las dimensiones perimetrales que acuerda su título de propiedad, o el plano de mensura registrado en sede catastral. Por lo tanto, no corresponde certificar la subsistencia del estado parcelario, pues no se puede constatar la vigencia de idénticas condiciones de mensura de acuerdo al último plano inscripto.

No debe confundirse ello con las situaciones de invasión por los linderos, pues se trata de otra situación totalmente distinta a la precedente:



En este caso, existe cabida territorial para la aplicación del título de propiedad. Puede deslindarse el polígono de límites parcelarios constituido por plano de mensura registrado. No obstante, su descripción y posterior resolución se detallará en el caso 5.

CASO 2: "Real faltante"



CASO 3: "La ocupación aparente excede los límites del polígono que describe el título (o el plano anterior), sin contradecir los derechos de posesión de los linderos".

La situación es análoga a la del caso anterior, ya que se trata de un real sobrante que no afecta derechos de terceros. La única diferencia reside en que hay un exceso de superficie, en vez de un faltante, correspondiente a una fracción que pertenece al Estado.

Establecemos la concepción de propiedad privada del Estado porque es la postura que ha establecido la provincia de Buenos Aires desde sus primeras leyes, ya que las legislaciones catastrales provinciales tratan de manera diferente estos excedentes. En esta línea se engloba un gran número de provincias que siguen el principio de aquella: Río Negro, Formosa, Catamarca, Chaco y Capital Federal, entre otras. En cambio, otras provincias como Santa Fe, Corrientes, Córdoba y Entre Ríos, sostienen la propiedad de los particulares respecto a estos excedentes.

Esta situación nos obliga a caracterizar la diferencia existente para la resolución judicial del real sobrante en tales provincias.

En la provincia de Santa Fe, los reales sobrantes pueden resolverse a favor del propietario. Vale decir, una vez detectados mediante la ejecución de una mensura en la cual se deslinda la totalidad del inmueble poseído, pueden incorporarse al lote que surge de la aplicación del título, siempre y cuando el profesional de la agrimensura verifique y justifique que no se afectan títulos de terceros (invasión a linderos).

Luego de ser inscripto el plano de mensura en sede catastral, puede realizarse una rectificación notarial del título por escritura pública, donde se describe al inmueble de acuerdo a las dimensiones resultantes de la mensura.

En la próxima transferencia de dominio se transmitirá con el nuevo plano de mensura, quedando **saneada** la descripción del inmueble.

En cambio, en la provincia de Buenos Aires el procedimiento es otro.

Una vez detectado el real sobrante en operaciones de mensura, el profesional actuante debe deslindar esa fracción como otro lote, independientemente del que resulta de la aplicación del título.

Posteriormente, si el propietario interesado desea adquirir el real sobrante, debe hacer un trámite de adquisición ante la provincia debido a que es considerado como sobrante fiscal. Es decir, que en este caso es la provincia quien se lo vende al propietario interesado.

En cuanto a dicha fracción, corresponde constituir una parcela basada en la posesión del sobrante, toda vez que sea voluntad del propietario exteriorizar pretensiones sobre tal superficie, respondiendo a un auténtico "animus posesorio". En tal caso, ello no constituye una limitación a la certificación de subsistencia, sino que, por el contrario, será constituida la parcela sin perjuicio de que se inscriba por separado el acto de verificación de la parcela 15.

CASO 3: "Real sobrante"



CASO 4: "La ocupación excede los límites del polígono que describe el título, en perjuicio de la posesión de terceros".

En el caso que se nos presenta, la edificación y el cerramiento del predio indican aparentes actos posesorios sobre el límite este, fuera de los límites físicos que, para ejercerlos legítimamente, acuerda el título. Se trata de una "invasión al lindero" que afecta el título de éste en una magnitud delta.

A nuestro criterio, consideramos la necesidad de adicionar a la voluntad del titular como causa para la exteriorización de los hechos físicos existentes fuera de los límites parcelarios, el criterio del profesional actuante. Vale decir, las edificaciones, cercos o plantaciones incorrectamente emplazadas serán representadas y publicitadas como tal, según lo disponga el profesional de la agrimensura y en virtud de sus características intrínsecas (calidad constructiva, posibilidad de remoción, etc.), de la superficie afectada o de su escaso valor económico.

Asimismo, debemos extender el alcance de esta condición a los casos de invasión del lindero (caso 5).

En tal sentido, en ocasión que el agrimensor determine no exteriorizar los hechos físicos existentes por medio del Certificado del acto, estaría constatando la vigencia de las condiciones de mensura (caso 1). En tal circunstancia, si el titular de la parcela a verificar posee pretensiones sobre dicha fracción por responder a un

auténtico animus domine corresponde a una situación ajena al acto de verificación, el cual ha sido constatado.

Inversamente, si el criterio del profesional es publicitar tales hechos físicos, esta superficie debe tratarse como un polígono independiente y no incorporarla al polígono de título, ya que de la confrontación por parte del agrimensor, del estado de derecho (descripción ideal del inmueble según título) con las posesiones u ocupaciones de hecho y los derechos de los linderos, surge el estado de hecho del inmueble, quedando absolutamente ubicado el título de propiedad; demostrando así que la mensura no es la medición de los hechos existentes con prescindencia del derecho.

Entonces, el agrimensor actuante certificará la subsistencia del estado parcelario, haciendo constar los hechos de relevancia que no figuren en la documentación antecedente, en especial, los referidos a la discordancia entre los límites de la parcela y los límites aparentes de la ocupación, lo cual no agrega ni quita nada al derecho de propiedad sobre la parcela 15 que surja del título, ni a la capacidad de su titular para transmitirlo.

El profesional de la agrimensura no resuelve esta situación de derechos semejantes, solamente se remite a publicitarla a través del Certificado, logrando así la transparencia de la transacción, con todos los defectos y efectos de la situación de hecho.

Dijimos recién, que lo ocupado más allá de los límites de la parcela, debe tratarse en forma independiente. El animus del transmitente determinará si se transfiere derechos de posesión sobre dicha fracción, o si ha ocupado como simple tenedor, con o sin el consentimiento del lindero.

Ambas posibilidades, no quitan que se produzca sin dificultad, y aún por separado, la registración del acto de verificación de subsistencia del estado parcelario.

Si la decisión del transmitente es no exteriorizar el exceso de ocupación como una parcela objeto de posesión, al identificarla individualmente, aportará lo necesario y suficiente para que el adquirente conozca la verdadera situación de los límites, en relación a la posesión que se le transmite.

Si por el contrario, su animus, en calidad de poseedor, conduce a constituir una parcela que involucre lo poseído sin título, ésta no quedará inscripta definitivamente en los registros catastrales hasta su resolución por vía legal correspondiente, sin perjuicio de otorgar la correspondiente publicidad catastral.

CASO 4: "Invasión a linderos"



CASO 5: "La ocupación aparente es en menor extensión que la del polígono según título y hay ocupación en exceso, respecto a su título, por el lindero".

Se trata de una "invasión aparente del lindero", ya que existe una ocupación en exceso respecto de su título del titular de la parcela este.

Si bien este exceso de ocupación del lindero en relación a su título jurídico puede tener distintos fundamentos, la participación del agrimensor en el acto, merece similar actuación a la del caso anterior. De manera tal que valen las mismas consideraciones, y por lo tanto similares condiciones: criterio del profesional y animus del poseedor.

En definitiva, el profesional actuante certificará la subsistencia del estado parcelario de la parcela 15, tanto cuando no sean representados los hechos físicos que materializan la posesión del lindero este, como cuando sí lo establezca, independientemente en este último caso, de la situación que genere la voluntad de aquel, correspondiente a una fracción delta en exceso; es decir si su requerimiento justifica la constitución del estado parcelario de tal demasía.

Ahora bien, abstrayéndonos de las condiciones de certificación, un aspecto importante en el quehacer del profesional de la agrimensura, lo constituye la correcta diferenciación entre "invasión de y a linderos" con los "excedentes superficiales".

Para identificar claramente si existe o no invasiones de y a linderos, o bien si se está ante un caso que pueda ser tipificado como real sobrante, es necesario aplicar correctamente el "Principio de Homogeneidad de las Causas Jurídicas" que establece que "toda aplicación territorial de una causa jurídica homogénea conduce a la determinación de un límite y a la inversa toda determinación de límites responde a la aplicación de una causa jurídica homogénea".

Al respecto, los agrimensores José D Belaga, y Benito Vicioso señalan, en plena conformidad a ello, que "las causas jurídicas homogéneas siempre deben

²⁰ Agrimensor Carlos A. Bianco - 1976. Texto extraído de "la Mensura $2^{\underline{da}}$ parte", Agrimensores: José David Belaga - Benito M. Vicioso - Mayo 1996

estar contenidas en un polígono cerrado de límites. Para ello deben seguirse los siguientes pasos:

- 1°) Clasificar las parcelas resultantes del acto de mensura, las que de acuerdo al principio de homogeneidad de las causas jurídicas pueden originarse:
 - ŏ Por título y posesión
 - ŏ Por título pero sin posesión
 - ŏ Por la simple posesión de hecho (él posee porque posee)
- 2°) Comparar las superficies del título con las de las parcelas que responden a las causas jurídicas homogéneas a los efectos de una correcta discriminación en el balance de superficies".

CASO 5: "Invasión de linderos"



Referencias de los gráficos

Ti: Sumatoria de distancias según títulos o planos antecedentes.

Mi: Sumatoria de distancias a la parcela verificada según mensura.

L.M.: Línea Municipal.

Todas las situaciones aquí planteadas, como se ha podido observar, corresponden a inmuebles edificados. De modo tal que, debemos extender el alcance a los terrenos baldíos, ya que dicha condición no crea diferencias de fondo respecto a aquellos, y por lo tanto caben consideraciones análogas.

Estos casos citados y representados simbólicamente, resumen virtualmente todas las situaciones, con las variantes de sus combinaciones que se presentarán al agrimensor actuante en un acto de verificación.

Con los conocimientos adquiridos hasta este punto, de la mensura y del estado parcelario, corresponde expresar que las propuestas elaboradas para cada caso provienen de los mismos principios rectores y atienden fundamentalmente al objeto de la mensura representada a través de un plano, documento que no genera un mejor derecho, sólo muestra un hecho y al rol del agrimensor que exterioriza la situación y asesora al comitente involucrado, cuando éste lo requiera.

En otras palabras, a través de la mensura se determinan los límites jurídicos. Todas las situaciones relacionadas con conflictos de límites o posesiones, siempre se resolverán en sede judicial, la mensura no las soluciona, pero pone transparencia al tráfico inmobiliario, ya que el adquirente conoce "a priori" la situación en la que se encuentra el inmueble a adquirir, así podrá el mismo decidir voluntariamente si desea efectuar o no la compra, e incluso tratar el precio a pagar; por lo tanto no es más que un reflejo de la realidad territorial existente en el momento. El agrimensor no tiene facultades para decidir sobre quien tiene mejor derecho. Esto es atribución exclusiva de los jueces.

No olvidemos que no estamos ante la presencia de un agrimensor oficial público, por lo que su documento agrimensural no es un instrumento público, lo cual implica que su información contenida se presume cierta, o sea legítima. Ello no

significa que la mensura sea clandestina, sino que carece de fe pública o posee fe pública relativa, pero nunca absoluta. El único caso donde el agrimensor actúa como oficial público, aunque no tenga tal grado, es en la mensura para la prescripción adquisitiva y sólo en algunas provincias, como es el caso de Santa Fe.

Sin ánimo de ser tan abarcartivos, esta propuesta se perfila además en virtud de la finalidad del Catastro de hoy en la provincia de Buenos Aires, o sea, la de asegurar que en cada transmisión haya un riguroso conocimiento de las condiciones de la posesión y no la de garantizar que cada dominio transmitido esté rigurosamente asociado a la posesión, implicando ello el saneamiento jurídico previo a toda operación.

En definitiva, lo importante no es que se subordine la facultad de disponer del titular al saneamiento previo, sino que los vicios de irregularidad queden plasmados y publicitados en la transacción, lo cual es posibilitado por la información que contendrá la Certificación Catastral.

IV.4 - PLAZOS DE VIGENCIA

El requisito de la verificación de subsistencia con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, debe basarse necesariamente en el establecimiento de plazos de vigencia para los planos de mensura registrados.

Ya expresamos que se debe determinar un plazo de validez a los planos de mensura y ello es así, ya que por ejemplo, si un inmueble se ha enajenado y transferido hace 15 días y en el día de la fecha se ha vendido nuevamente, es irrazonable exigir otra vez el Cerificado Catastral, pues en un plazo tan breve es muy difícil que la situación física del inmueble haya variado.

Por consiguiente nos corresponde manifestar que, al ser la verificación el acto que comprueba o no las condiciones registradas en la documentación anterior, su certificación condiciona la validez del plano de mensura. Es decir, si de la verificación "in situ" el profesional constata su subsistencia, automáticamente el plazo de vigencia se extenderá por un período igual al legislado inicialmente. O sea que, el plano de

mensura vigente significa que no sólo se ha constituido el estado parcelario, sino que además pudo haberse verificado.

Para no entorpecer la dinámica del tráfico inmobiliario, el Organismo Catastral deberá necesariamente emitir el informe referido a la vigencia del estado parcelario de un inmueble a fin de determinar si corresponde o no verificar su subsistencia.

IV.5 - LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Estamos ante una adquisición o transmisión de derechos reales, de modo tal que se requiere previamente el otorgamiento del Certificado Catastral.

En primera instancia, Catastro precederá en forma inmediata a verificar si el inmueble en cuestión posee estado parcelario constituido, y si el mismo se encuentra en vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por la legislación respectiva.

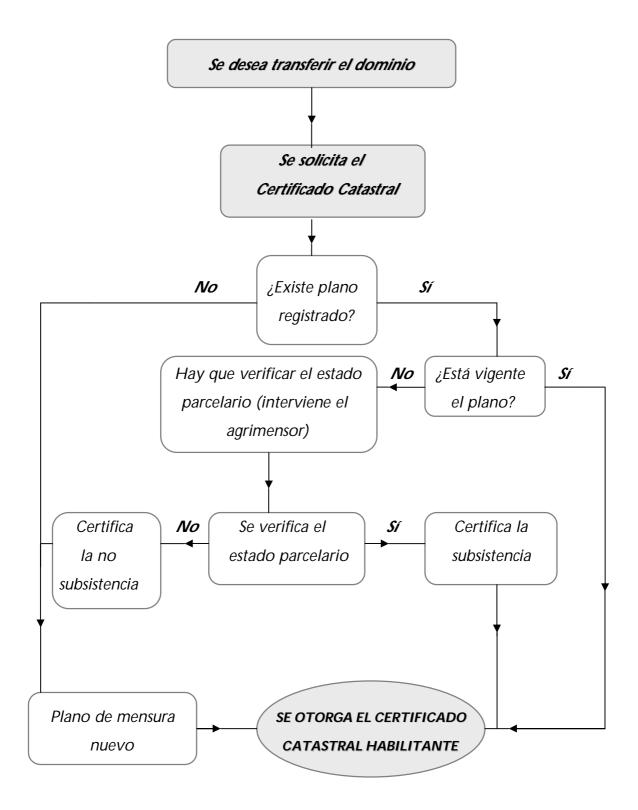
En caso que el inmueble cumpla con dichos requisitos, vale decir que se encuentra vigente el plano de mensura, se emitirá en forma automática el correspondiente Certificado Catastral habilitante, sin mediar intervención profesional alguna. De lo contrario se informará al interesado sobre la necesidad de efectuar previamente, la determinación o verificación de subsistencia del estado parcelario, según corresponda, a través de la actuación del agrimensor. El referido informe deberá ser emitido por el Organismo Catastral.

En cuanto a la determinación, implica la necesidad de confeccionar un plano de mensura, y en lo que respecta a la verificación puede ocurrir que sea o no certificada la subsistencia. Si de la verificación, el agrimensor actuante comprueba su subsistencia de acuerdo al último plano inscripto, sólo basta para la emisión, por parte del Organismo Catastral, del Certificado Catastral habilitante el otorgamiento del correspondiente Certificado de subsistencia del estado parcelario, por parte del profesional. En cambio, si no se verifica tal subsistencia se requiere un nuevo plano de mensura.

En definitiva, el Certificado Catastral habilitante sólo deberá ser otorgado cuando el estado parcelario se encuentre constituido en la forma que determina la normativa respectiva, o se haya verificado su subsistencia, siempre que no hubiesen

vencido los plazos fijados. El Organismo Catastral no otorgará el Certificado Catastral habilitante sobre inmuebles que no cumplan con los mencionados requisitos.

A los efectos de sintetizar y de adquirir visualmente una inmediata interpretación de este procedimiento, construimos el siguiente flujograma, diseñado por *José D. Belaga (La mensura 2^{da} Parte)*.



IV.6 - LA VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO EN OTRAS LEGISLACIONES

Previamente al análisis específico de la verificación del estado parcelario en la provincia de Buenos Aires, debemos hacer notar que no sólo ella incorpora tal figura, sino que además existen otras provincias que lo hacen. A saber, Neuquen, Santiago del Estero, Mendoza y Entre Ríos.

Todas ellas implementan entonces, la verificación del estado parcelario previamente ante cada adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles.

En las provincias de Neuquen y Santiago del Estero, el documento que acredita tal subsistencia se denomina Certificado de Verificación de Subsistencia del estado parcelario. En estas provincias junto a Entre Ríos, la verificación sigue, en líneas generales, similares exigencias a las analizadas aquí. Vale decir, que tal acto no requiere la confección de un plano de mensura, sino un Certificado que certifique o no lo documentado en el mismo.

Es por ello, que la provincia de Mendoza, merece una distinción particular, al ser la única donde tal verificación se certifica a través de un plano de mensura. Es decir, que ante cada transacción, es requisito imprescindible la confección de un plano de mensura previo.

De forma tal que si bien todas ellas incorporan esta modalidad, la diferencia fundamental reside en que el documento esencial de este acto lo constituye el plano de mensura para la provincia de Mendoza, mientras que para las restantes lo es un Certificado, con la denominación que corresponda en cada caso.





CAPÍTULO V:

El estado parcelario en la Ley N° 10.707 y su Reglamentación

V.1 - INTRODUCCIÓN

La Ley N°10.707 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial de la provincia de Buenos Aires fue sancionada el 27 de octubre de 1988 y promulgada por Decreto N°5.998 el 16 de noviembre del mismo año.

Se estructura de la siguiente manera:

Título I: "Del catastro Territorial"

Capítulo I: "Finalidades del Catastro Territorial"

Capítulo II: "El estado parcelario y su determinación"

Capítulo III: "Del registro Parcelario"

Capítulo IV: "Del Registro Gráfico"

Capítulo V: "De los Legajos Parcelarios"

Capítulo VI: "De las Constancias preexistentes y su traslado a los Registros Catastrales"

Capítulo VII: "De la Individualización Parcelaria y la Clasificación Catastral"

Capítulo VIII: "Del Régimen Catastral"

Título II: "De la Valuación Inmobiliaria"

Capítulo I: "De la Valuación Parcelaria"

Capítulo II: "De la determinación de valores unitarios básicos"

Capítulo III: "De la determinación de la valuación parcelaria"

Capítulo IV: "De la actualización general de la valuación fiscal básica"

Capítulo V: "De las normas generales y complementarias sobre valuación inmobiliaria"

Título III: "De las Normas complementarias y/o transitorias generales"

Esta ley se caracteriza fundamentalmente por la incorporación de la figura de la verificación del estado parcelario, antes no contemplada.

Esta implementación, sus implicancias, junto a todas las certificaciones necesarias requeridas para tal fin, serán los fundamentos por analizar en este capítulo.

Como punto de partida, dedicaremos la atención a lo que en principio ha estipulado la ley y en segunda instancia nos remitiremos a su posterior reglamentación, con especial énfasis en aquellas situaciones que, de alguna manera, puedan denotar modificaciones sustanciales concerniente a lo establecido por aquella.

V.₂ - CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO EN LA LEY N° 10.707

En primer lugar, corresponde dar la definición del estado parcelario en el marco de la ley. En el capítulo I, uno de los aspectos que desarrollamos fueron las consecuencias que trajo la sanción del Decreto - Ley N°20.440, específicamente, en lo que atañe a las sucesivas modificaciones en torno a la definición de parcela adoptada por las diferentes legislaciones de nuestro país, posteriores a su sanción. Entre ellas mencionamos la presente, que la define en su artículo 4°, motivo éste que no justifica su reiteración en este apartado.

Seguidamente, su artículo 5° expresa:

Artículo 5°: "Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) Los límites del inmueble, en relación con el título de propiedad o la posesión ejercida;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble;
- d) La valuación fiscal básica.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo Catastral".

De esta manera queda definido el estado parcelario de un inmueble perteneciente a la provincia de Buenos Aires. En tal sentido, merece hacer una objeción al inciso "d" que corresponde a la valuación fiscal básica. Si bien en otra oportunidad, incluimos a las mejoras como uno de los elementos esenciales de la parcela, e inclusive éstas no estaban contempladas en la Ley N°20.440, normativa desencadenante de la figura que nos incumbe; lo hemos hecho en razón de su propia configuración espacial dentro de los límites circunscriptos por su causa generadora, con la finalidad de conocer su ubicación planimétrica en aquel polígono de límites parcelarios.

Ahora bien, la valuación fiscal básica conlleva en sí misma otra connotación muy diferente: la determinación del valor imponible al bien inmueble a los efectos de aplicar el tributo y, consecuentemente, desarrollar la política tributaria del Organismo Catastral. De modo que, consideramos inadecuada la inclusión de esta atribución en la constitución del estado parcelario.

Destacamos anteriormente la diferencia respecto a la Ley N°20.440, sin perjuicio que exista otra ley anterior a la N°10.707 que lo haya establecido previamente, pero este realce encuentra su fundamento en que ambas normativas constituyen los pilares del trabajo propuesto y, por lo tanto, vale dicha discrepancia.

La ley desde su artículo 6° al 9° establece:

Artículo 6°: "El relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela, según lo indicado en el artículo 5°".

Artículo 7°: "El plano deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas, mojones y accidentes naturales que señalen los límites del terreno; su objeto; los nombres de los titulares del dominio o de quien pretende prescribir; la inscripción del dominio; la nomenclatura catastral de las parcelas antecedentes colindantes y resultantes; la característica de los documentos cartográficos antecedentes; el día, mes y año en que se realizó el relevamiento".

Artículo 8°: "El estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionada por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes".

Artículo 9°: "Las operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el Organismo Catastral, deberán ser autorizados por profesionales con incumbencias en el ejercicio de la Agrimensura".

Estos artículos definen al acto de constitución del estado parcelario, al determinar que se constituye por la inscripción en el Organismo de Aplicación de los actos de relevamiento parcelarios, ejecutados por profesionales de la agrimensura, siendo su documento esencial el plano de mensura.

El plano al que alude el artículo 7°, es el plano de mensura, de modo que es necesario hacer referencia al mismo y exigir su correcta identificación, para no dar cabida a diferentes interpretaciones, ni a generar ambigüedades.

Asimismo, debería agregarse en tal documento las limitaciones administrativas al dominio u otros derechos reales de expresión territorial que se apliquen al inmueble, al ser un detonante al momento de verificarse el estado parcelario.

Hasta aquí, nos hemos interiorizado en el acto de constitución del estado parcelario, evidenciándose ciertas diferencias puntualizadas precedentemente, en relación al enfoque teórico caracterizado en los capítulos anteriores. Veamos que sucede con la verificación de subsistencia:

Artículo 15°: "Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencidos los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

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

- b) Seis (6) años para inmuebles ubicados en la planta sub-rural 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 subsistencia del estado parcelario".

Sin dudas, este artículo constituye uno de los puntos centrales de la normativa, al incorporar la figura de la verificación de subsistencia del estado parcelario a la dinámica inmobiliaria. Afirmamos una vez más, que ello conlleva un incremento de la actividad profesional del agrimensor, en este caso de la provincia de Buenos Aires, jerarquizándose la profesión.

Similar objeción merece el artículo 15° a la Ley N°20.440, por cuanto no define explícitamente al acto de verificación, ni menciona las condiciones bajo las cuales se certifica o no tal subsistencia, con la salvedad que se ha establecido su finalidad, al incorporarla previamente a toda constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubiese sido constituido anteriormente, lo que refleja protección hacia los adquirentes del inmueble, conocedores del estado de hecho, y transparencia de las transacciones.

Notamos también que establece plazos de vigencia para los inmuebles, estratificados por zonas, por existencia de accesiones y por planta, para aquellas unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Propiedad Horizontal, lo cual es sumamente válido como contralor de la actividad inmobiliaria.

En cuanto a las mejoras, al ser un elemento esencial de la parcela, el organismo exige su valuación fiscal básica, independientemente de la naturaleza del acto, en discordancia plena con nosotros:

Artículo 11°: "Los actos de relevamiento destinados a constituir o rectificar 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.

La documentación exigida para el cálculo de dicha valuación será suscripta por el contribuyente en carácter de declaración jurada, el profesional interviniente en el acto de relevamiento, suscribirá la documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia de su ejercicio profesional".

Hablamos de constitución y de verificación de subsistencia del estado parcelario, debemos atender ahora a lo que expresa la ley en torno al acto de modificación. Este acto surge, como ya sabemos, de toda división o unificación de inmuebles, debe efectuarse por mensura y el plano resultante debe registrarse en el Organismo Catastral, previamente a la inscripción de los instrumentos públicos portadores de derechos sobre los mismos. La ley no lo determina; sólo los artículos 29° y 39° hacen mención al mismo:

Artículo 29°: "La Dirección de Geodesia, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario, deberá remitir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial la documentación pertinente, debiendo esta comunicar dicha circunstancia a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a afectos de realizar el asiento respectivo que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número de informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante".

Artículo 39°: "Los planos de mensura y/o que modifiquen el estado parcelario que fueron aprobados o que apruebe en el futuro la Dirección de Geodesia y los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal ya aprobados o que apruebe en el futuro el Organismo Catastral, se tendrán por válidos desde el punto de

vista técnico para la constitución del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones establecidas en el capítulo II de este título y se cumplimenten las demás exigencias de esta Ley. La reglamentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo".

En primer lugar, corresponde clarificar que los citados artículos vinculan la aprobación y registración de planos de mensura con la Dirección de Geodesia. Ello efectivamente es así, pues los planos de mensura y subdivisión de tierras deben registrarse en tal organismo y no en la Dirección de Catastro, como ocurre en la mayoría de las provincias de nuestro Territorio Nacional.

El capítulo II, al que hace referencia el último artículo, atiende al estado parcelario y su determinación, y es el que venimos analizando hasta ahora. Todo lo cual nos lleva a manifestar que este acto, si bien no se lo ha caracterizado como a los restantes, se encuentra implícitamente definido en el acto de constitución del estado parcelario. Es decir, que ante una modificación, automáticamente se generan nueva/s parcela/s y ello responde a una constitución de la/s misma/s. Entonces, hablar de constitución implica relevamiento y reconocimiento de límites y este relevamiento parcelario tiene su fruto en un plano de mensura, cuya registración en el Organismo competente dá nacimiento al estado parcelario.

V.2-1- DOCUMENTACIONES REQUERIDAS

Artículo 19°: "La documentación a ser registrada, a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para rectificar la subsistencia de un estado parcelario ya constituido, según corresponda, constará de los siguientes elementos:

- a) Plano Original del relevamiento y copia del Plano Original;
- b) Informe técnico;
- c) Declaración jurada del relevamiento de mejoras;
- d) Certificado Catastral Antecedente;
- e) Certificado de dominio;
- f) Cédula Catastral confeccionada por el agrimensor".

Estas son las documentaciones necesarias correspondiente a todas las variantes que enfrentará el agrimensor en lo relativo al estado de la parcela.

Iremos a menudo focalizando la documentación requerida para cada fin en particular.

Artículo 24°: "El agrimensor que practique el acto de relevamiento parcelario deberá confeccionar una Cédula Catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determine la reglamentación al respecto".

Artículo 25°: "La Cédula Catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

- a) La nomenclatura catastral de la parcela;
- b) La ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida, las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos;
- c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación de juicios de usucapión, sobreposición de dominio o multiplicidad de inscripciones;
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas;
- e) La afectación de expropiación;
- f) Las inscripciones de actos de relevamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas;
- g) El número de partido con el cual el inmueble figura en el Organismo Catastral;
- h) Las mejoras de carácter permanente existente en ello;
- i) Detalle de existencia de servicios de infraestructura;
- j) Las valuaciones administrativas de que hubiera sido objeto;
- k) Cualquier otra circunstancia exigida por la presente Ley o sus normas reglamentarias".

Dado que al constituirse el estado parcelario de un inmueble se origina la apertura de una nueva parcela y que se efectiviza por la registración en el Organismo

de Aplicación de los actos de relevamiento parcelarios, se requiere entonces para tal acto confeccionar una Cédula Catastral, con todos los elementos consignados en el artículo 25°. Ello conlleva a cuestionarnos lo siguiente: ¿la documentación exigida al momento de generarse una parcela es el plano de mensura y la Cédula Catastral?

El artículo 8° establece, con suma claridad, que el estado parcelario de un inmueble, queda constituido por la registración en el Organismo de Aplicación de los actos de relevamiento parcelario y el presente agrega que el profesional de la agrimensura, que ejecute tales actos, debe confeccionar una Cédula Catastral. No obstante, seguiremos delineando su articulado a fin de solventar este interrogante.

Del mismo modo, cabe preguntarnos que sucede en el acto de verificación, cuyo fin no es generar una nueva parcela, sino constatar una situación avalada por una documentación antecedente.

Artículo 16°: "Si efectuada la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el profesional constatase su subsistencia, únicamente será necesario un Informe Técnico que acredite tal circunstancia".

Este Informe es el que menciona el artículo 19° inciso "b".

Ahora bien, los elementos que deberá contener el referido Informe, no están explícitos por esta ley, lo cual es enormemente erróneo, teniendo en cuenta la trascendencia que trae este acto en el sistema inmobiliario, fundamentalmente en el quehacer del agrimensor ejecutante del mismo, quedando así librado al criterio del profesional actuante la incorporación de los elementos, que él considere relevantes para ser consignados.

Contrariamente, si el agrimensor encomendado para verificar la subsistencia, no la certifica, la ley no determina que ocurre al respecto; su consecuencia inmediata es la carencia de documentación conexa. Solamente el artículo 19°, que apunta a las documentaciones requeridas frente a todas las modalidades posibles, alude a tal caso, cuando hace mención de rectificar la subsistencia, pero ningún artículo atiende específicamente a ello.

Aquí se observa una notable deficiencia, surgida de la confrontación entre la omisión por parte de la ley acerca de la gestión a llevarse a cabo en dicha circunstancia y la mención alguna de la exigencia de su documentación.

Artículo 49°: "Establécese como instrumento básico del régimen el "Certificado Catastral" expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la Cédula Catastral a que hace referencia el artículo 25° de la presente ley".

Artículo 50°: "Declárese 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 corresponden en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren;
- b) Transcribir en los documentos 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".

Artículo 51°: "De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y de los datos mencionados en el artículo 25°.

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

No se requerirá la Certificación Catastral para la cancelación de los derechos reales de hipoteca, uso, habitación, usufructo y servidumbre.

A solicitud especial de parte interesada, el Organismo de Aplicación expedirá la Certificación Catastral en base a las constancias preexistentes, en la forma que determine la reglamentación.

En los casos que la Certificación Catastral solicitada corresponda a inmuebles cuyos titulares hayan obtenido la exención que para el pago del Impuesto Inmobiliario prevé el Código Fiscal o leyes especiales, la determinación del estado parcelario será realizada por el Organismo Catastral".

Como expresa la ley, el Certificado Catastral es una copia autenticada por el Organismo Catastral de la Cédula Catastral. Es decir, que la Cédula Catastral es confeccionada por el agrimensor al momento de realizarse un acto de constitución del estado parcelario, y una vez presentada en sede catastral, es una atribución propia de este organismo la emisión del Certificado Catastral, documento que debe ser otorgado previamente a todo acto de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles.

Destacamos en estos artículos, dos cuestiones principales. A saber, la primera es que la ley no expresa qué se debe realizar en ocasión que el estado parcelario de un inmueble no se encuentre determinado, ni registrado, y se constituyan, adquieran o transmitan derechos reales de expresión territorial sobre el mismo. Sólo expresa (artículo 51°) que se denegará la Certificación.

Se infiere entonces que, al ser el Certificado Catastral una copia autenticada de la Cédula Catastral, al surgir ésta por cada parcela originada y, en el caso que nos ocupa, al no encontrarse registrada en sede catastral dicha parcela, se debe constituir y registrar su estado parcelario, persistiendo aún las irregularidades en relación a sus documentaciones.

La segunda, es la documentación a ser requerida cuando el estado parcelario se encuentre vigente. Vale decir, la ley detalla los plazos sujetos al acto de verificación pero en ningún momento hace referencia a lo exigido en caso de que los mismos estuvieran en plena vigencia. Nuevamente apelamos a la inferencia, en esta oportunidad a la emisión inmediata del Certificado Catastral por parte del Organismo de Aplicación, sin mediar intervención del profesional con incumbencia en la agrimensura.

No obstante, debemos manifestar que una ley debe reflejar claridad y exactitud en su contenido, a los efectos de no crear controversias, ni dar lugar a variadas interpretaciones.

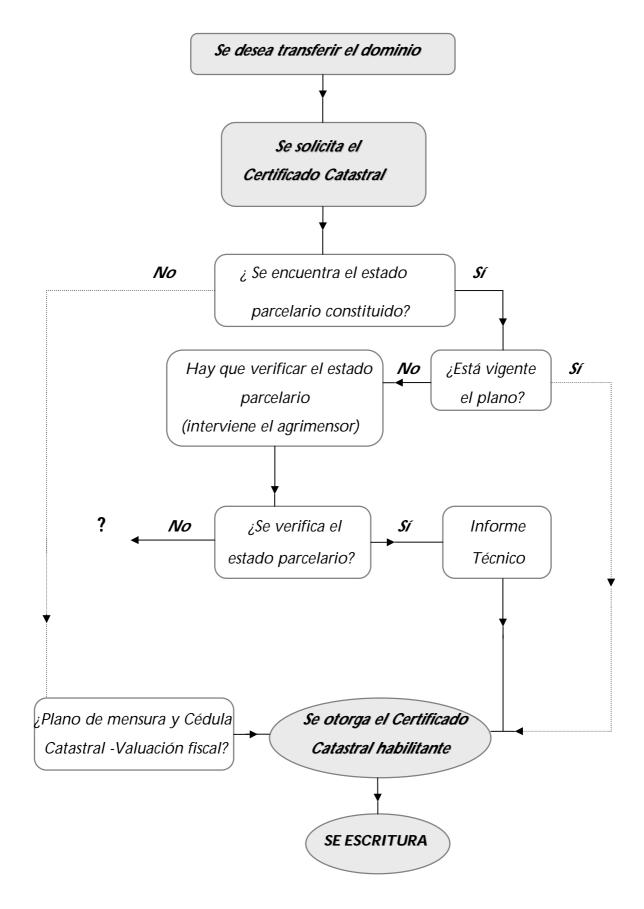
En cuanto a la incorporación de mejoras, dijimos que el Organismo Catastral la exige en cada acto de constitución y/o verificación de subsistencia del estado parcelario. En tal sentido, podemos agregar lo enunciado por el artículo 81°:

Artículo 81°: "Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción conforme a las disposiciones de la reglamentación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones incorporadas a la parcela. El incumplimiento de la obligación precedentemente establecida, será sancionada de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal de la Provincia, cuando se trate de personas físicas o jurídicas de carácter privado".

Pero lo llamativo lo constituye la falta de determinación, en relación a la forma de incorporar tales mejoras. Creemos que, al ser uno de los elementos que integran la Cédula Catastral, el volcado de tales accesiones se encuentra consecuentemente allí.

Con motivo de sintetizar lo analizado hasta aquí, construiremos el flujograma, diseñado previamente, pero en esta ocasión lo haremos en base a lo determinado por la ley. Ello nos permitirá visualizar las deficiencias encontradas en la misma, y por lo tanto las diferencias y semejanzas hacia nuestro enfoque particular.

Las flechas que indicaremos en líneas de puntos corresponden a aquellas situaciones que la ley no ha definido explícitamente y que nosotros las hemos inferido en base al análisis y a la interrelación conjunta de su articulado.



V.3 - REGLAMENTACIONES DE LA LEY N° 10.707

El análisis de las reglamentaciones posteriores a la Ley N°10.707, encuentra su fundamento en apreciar si su contenido tiende a subsanar los vacíos y defectos dejados por aquella o, en el mejor de los casos, si implementa alguna Disposición que haga más eficaz y potencie aún las funciones del Catastro Territorial, al ser esta dependencia la herramienta indispensable del sistema inmobiliario, desde los puntos de vista tributario y de policía de ordenamiento administrativo del dominio.

Tal es así, que hemos objetado a la ley en lo que respecta a la gestión a llevarse a cabo, al momento de expedirse el Certificado Catastral cuando el estado parcelario del inmueble correspondiente se encuentra en plena vigencia. Por tal motivo, comenzaremos por caracterizar lo que establece el Decreto N°1736/94.

V.3-1 - **DECRETO N° 1736/94**

En primer lugar, es sumamente válido destacar lo estipulado por este Decreto en relación a la constitución del estado parcelario:

CAPÍTULO II: DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACIÓN

Artículo 5°: "Serán válidos desde el punto de vista técnico para la constitución o verificación del estado parcelario de un inmueble, aquellos planos aprobados que cumplimenten las exigencias establecidas en el artículo 39° y 40° de la Ley y los que se encuentren registrados en Organismos Provinciales o Municipales, como así también los incluidos en protocolos notariales, siendo para estos últimos requisito para su aceptación, que los mencionados documentos, satisfagan el grado de información técnico que los hagan compatibles con las necesidades de publicidad que el sistema catastral requiere, por lo que el Organismo Catastral se reserva la facultad de calificarlos y eventualmente rechazarlos".

De acuerdo a lo prescripto en este artículo, se avala la constitución del estado parcelario a través de un plano de mensura, en total afinidad a lo determinado por la ley.

CAPÍTULO III: DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Artículo 6°: "El Certificado Catastral a que alude el Artículo 50° inciso a) de la Ley N°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 hubiesen vencido los plazos que establece la Ley N°10.707 (T.O.) en su Artículo 15° ".

Este artículo, permite extinguir la incertidumbre planteada, por cuanto preceptúa similares condiciones a las inferidas por nosotros. Vale decir, que extiende el Certificado Catastral, en ocasión de que el estado parcelario del inmueble se encuentre vigente, sin mediar intervención del profesional de la agrimensura.

Artículo 7°: "El Certificado Catastral que prescribe el Artículo 50° 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.

La presentación del plano de mensura y relevamiento prescripto por el Artículo 19° de la Ley será exigido en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires en forma gradual y progresiva por partido y/o teniendo en cuenta la valuación fiscal del inmueble".

De este artículo se desprende la exigencia de confeccionar la Cédula Catastral y de determinar la valuación fiscal de la parcela, previamente al otorgamiento del Certificado Catastral. Creemos que ello atiende al acto de constitución, producto de la exigencia del Informe Técnico ante una verificación.

En tal sentido, el plano de mensura prealudido en el párrafo siguiente, ¿será requerido hacia dicho acto, en relación a lo estipulado en su artículo 5°?.

V.₃₋₂ - **DISPOSICIÓN Nº 2010/94**

Artículo 3°: "Cuando se solicite el Certificado Catastral prescripto en el artículo 50° de la citada Ley, los documentos necesarios para constituir el estado parcelario serán la valuación parcelaria, volcada en los formularios correspondientes y la Cédula Catastral, que establece el artículo 19°, confeccionada de acuerdo al artículo 25°".

El presente artículo es sumamente válido, sólo a los efectos de llenar ciertos vacíos legislativos, en relación a la documentación necesaria para el acto de constitución del estado parcelario y a la forma de incorporar las mejoras, objeto de tributación.

En primer lugar, resuelve aquel interrogante, por cuanto especifica claramente que las documentaciones necesarias para tal acto son la Cédula Catastral y los formularios de avalúo, sobre los cuales se vuelca la valuación fiscal de la parcela, prescindiéndose notoriamente del plano de mensura, documento vital para la existencia de la parcela. Ello pone en evidencia una enorme carencia legislativa de fondo, producto de una profunda y grave contradicción entre la ley y sus normativas ulteriores. Nunca una reglamentación puede desafectar lo instaurado por aquella ley preliminar, en esta ocasión por la Ley N°10.707. Cuando se crea una norma reglamentatoria, se hace en razón de contemplar todas las hipótesis y necesidades que pudieron adolecerse "a posteriori" a la sanción de su normativa generatriz.

Aquí, la ley en sus primeros artículos (6° y 8°) legisla formalmente las exigencias y finalidades dadas al plano de mensura. Paradójicamente, esta Disposición prescinde su requerimiento hacia el acto de constitución.

En definitiva, podemos ratificar que a través de esta Disposición la constitución del estado parcelario se formaliza al momento de registrar en el organismo competente la Cédula Catastral junto a los formularios de avalúo.

Ello, se traduce en una nueva vacilación, pues en ocasión de no existir catastralmente el bien inmueble, y se requiera constituir su estado parcelario, ¿cuál es la documentación exigida al respecto?. Si es la Cédula Catastral, ¿es conceptualmente válido, en arbitrio de otorgar la plena publicidad catastral que el sistema provee y requiere?

Si bien los elementos que consignará la Cédula (artículo 25° de la Ley) no evidencian diferencias significativas, respecto a los detallados en el plano, nos resulta inapropiado la intención del Organismo Catastral en "suplir" al plano de mensura con otra documentación que, aunque refleje igualdad en su contenido, desnaturaliza la esencia de aquel.

No obstante, no nos detendremos aquí en el contenido intrínseco de la Cédula, porque su caracterización se desmembrará ampliamente al citarse los diferentes casos reales.

Asimismo, este artículo determina la forma en que se incorporarán las accesiones. Dichos formularios los define en el artículo que seguidamente se indica:

Artículo 12°: "El anexo I (formulario N°915, de avalúo de inmuebles en construcción), anexo II (Solicitud de Certificado Catastral), anexo III (Formulario A, resumen de valuación) y anexo IV (formularios de avalúo según destino, N°901, 903, 904, 905, 906, 908, 909, 910, 911 y 912), que se adjuntan, integran la presente Disposición".

La Solicitud de Certificado Catastral debe acompañarse junto al formulario A, documentos mediante los cuales el profesional requiere al Organismo de Aplicación el Certificado Catastral; así lo ha dispuesto la presente Disposición.

Expresamos al inicio nuestra consideración de validez sólo para rectificar ambas situaciones, en virtud de nuestra plena disconformidad hacia el cálculo de la valuación fiscal básica en tal acto. En tal sentido, podemos complementar lo siguiente:

Artículo 8°: "Transcurridos Doce (12) meses de la constitución o verificación de la subsistencia del estado parcelario, esta Dirección Provincial requerirá la actualización de la valuación fiscal, sin cuyo requisito no se expedirá el Certificado Catastral".

De aquí se desprende que, persistiendo la plena vigencia de la constitución del estado parcelario, el Organismo Catastral exige actualizar la valuación fiscal, previo al otorgamiento del Certificado Catastral, implicando ello ante cada transferencia de derechos reales.

Mediante esta imposición, quedan reflejadas oportunamente las inquietudes del Catastro Territorial, las que obedecen inexorablemente, a que dentro de sus finalidades se encuentra la de establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario. Para dar su cumplimiento, se hace necesario mantener actualizada las valuaciones de todas las parcelas ubicadas en el territorio provincial.

En virtud de nuestra intención, hacia la registración del plano de mensura para el acto de constitución, resulta oportuno destacar lo preceptuado por los artículos 5°, 6° y 7°:

Artículo 5°: "En las parcelas rurales y subrurales, una vez individualizada y valuada que sea la tierra, deberán relevarse y valuarse las accesiones y mejoras, las que se volcarán en la Cédula Catastral y en los formularios valuatorios, graficando además, en la Cédula, la infraestructura de servicios, los accidentes topográficos y las afectaciones y restricciones administrativas que alcanzan a la parcela.

Cuando exista plano antecedente, no se relevarán las dimensiones lineales ni superficiales"

Artículo 6°: "El plano de relevamiento establecido por el artículo 19° de la Ley 10.707, será trascripto en la Cédula Catastral. Para parcelas urbanas y suburbanas se representará el estado de hecho que surja del relevamiento. Para las parcelas rurales y subrurales se volcará el plano origen de la parcela. Cuando por razones de escala ó de la forma de la parcela resultara ilegible su información, se deberá hacer referencia al plano origen de la parcela".

Artículo 7°: "Para el caso de parcelas rurales y subrurales cuyos planos origen no estuvieran registrados en los términos del artículo 5° del Decreto 1.736/94, deberá procederse a su confección".

El artículo 5°, está dirigido expresamente a las parcelas rurales y subrurales. Establece de manera análoga al artículo 3°, que el relevamiento de la parcela y la valuación de las accesiones deben volcarse respectivamente en la Cédula Catastral y en los formularios valuatorios.

Lo extremadamente cuestionable e incongruente es la negativa del Organismo Catastral en relevar las dimensiones lineales y superficiales, cuando exista plano antecedente de la parcela. En tal ocasión, ante una transacción lo que indubitablemente se está ejecutando es una verificación de un estado parcelario, ya constituido. Entonces, si prescindimos de su polígono de límites parcelarios, ¿bajo qué condiciones se constata o no tal subsistencia?. Análogamente, ¿qué aspectos mantienen

idénticas condiciones a las registradas?. De esta manera, sólo podremos evaluar comparativamente la situación económica - valuatoria de la propiedad inmueble.

El artículo 19°, citado en el artículo 6° de la presente Disposición y analizado anteriormente, corresponde a las documentaciones requeridas hacia todas las variantes que afrontará el profesional y entre ellas se encuentra el referido plano de relevamiento. Respecto a las parcelas rurales y subrurales, expresa claramente que se debe volcar en la Cédula la información resultante del plano antecedente, lo cual realza considerablemente la objeción planteada precedentemente. Entretanto, para las parcelas urbanas y suburbanas, se representará en la Cédula el estado de hecho del inmueble, sin condicionante alguno.

En relación a la inminente e incomprensible supresión del plano de mensura en ocasión de constituirse el estado parcelario e incompatiblemente, de la insistencia deliberada de su registración en la Ley, podemos manifestar, según una estimación individual derivada de la interrelación de estos artículos, que tal necesidad se reduce sólo a aquellos inmuebles situados en zonas rurales y subrurales, que no tengan existencia catastral; es decir, que carezcan de plano antecedente inscripto en el Organismo de Aplicación. Esta limitación tal vez obedezca y es muy loable que así sea, a la falta de mención de sus medidas perimetrales en su título de propiedad.

No obstante, manifestamos nuestra consideración hacia la generalización de este requerimiento para la constitución del estado parcelario, sin ánimo de que ello quede supeditado a una sector particular.

En definitiva, mientras la Ley N°10.707 legislaba esta necesidad sin impedimento alguno, su reglamentación la restringe, reflejando ello fielmente la presencia de aquella figura contradictoria.

Artículo 9°: "La gestión para la constitución del estado parcelario en relación a lo dispuesto en los artículos 50° y 51° de la Ley N°10.707, será la siguiente:

a) El profesional actuante requerirá a esta Dirección Provincial el Certificado Catastral, mediante el formulario de Solicitud (Anexo II), adjuntando el formulario A (Anexo III), resumen de valuación, confeccionado por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura"

Esta incorporación de formularios, expedida en el artículo 9°, constituye una herramienta eficaz para el perfeccionamiento del proceso administrativo del Catastro.

El anexo IV, correspondiente a los formularios de avalúo según destino, son los siguientes:

Formulario $N^{\circ}901$: destinado a parcelas urbanas y suburbanas. Debe entregarse junto con los demás formularios de avalúo.

Formulario N°903: para edificios destinados a casas, hoteles, sanatorios, oficinas privadas, negocios de superficie cubierta hasta 100 m².

Formulario N°904: para edificios destinados a negocios con superficie cubierta mayor de 100 m², baños, oficinas públicas, recreos y balnearios o destinos similares.

Formulario N°905: para edificios destinados a fábricas, talleres depósitos, garages para uso público, estaciones de servicio, astilleros, elevadores de granos, aeropuertos o destinos similares.

Formulario $N^{\circ}906$: para edificios destinados a teatros, cinematográficos, salones de actos con superficie mayor de 300 m², casinos o destinos similares.

Formulario N°907: destinado a Propiedad Horizontal, correspondiente a resumen de valuación. Debe entregarse junto con los demás formularios de avalúo.

Formulario N°908: destinado a Propiedad Horizontal, correspondiente a resumen de valuación de subparcelas.

Formulario $N^{\circ}909$: para plantaciones frutales y forestales, destinadas a explotación comercial o industrial, cuando se encuentre en zona urbana o suburbana.

Formulario N°910: destinado a parcelas rurales y subrurales.

Formulario N°911: destinado a la tierra rural o subrural, libre de mejoras.

Formulario N°912: destinado a instalaciones, obras accesorias y plantaciones.

Lógicamente, después de ser aprobada esta Disposición le sucedieron otras, que solamente implementaron nuevos diseños para estos formularios, pero no presentaban diferencias estructurales en torno a aquella; motivo por el cual no han sido señaladas.

V.3-3 - **DISPOSICIÓN Nº 2715/94**

Corresponde agregar que por la presente Disposición, modificatoria de la precedente, se anexa la Cédula Catastral al formulario A, para que junto a la Solicitud del Certificado Catastral se gestione la constitución del estado parcelario.

Artículo 1°: "Modificase el artículo 9° de la Disposición N°2010/94, el que queda redactado de la siguiente manera:

La gestión para la constitución del estado parcelario en relación a lo dispuesto en los artículos 50° y 51° de la Ley N°10.707 (T.O.) será la siguiente:

a) El profesional actuante requerirá a esta Dirección Provincial el Certificado Catastral, mediante el formulario de Solicitud (Anexo II), debiendo adjuntar al mismo el formulario A (Anexo III), resumen de valuación, y la Cédula Catastral, ambos documentos confeccionados por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura"

V.3-4 - **DISPOSICIÓN N° 453/95**

La citada norma legal propone nuevos formularios de avalúo, de Cédula Catastral Ley N°10.707 y de Cédula de Propiedad Horizontal:

Artículo 1°: "Aprobar un nuevo modelos de formularios A- 901, 903, 904, 905, 906, 908, 909, 910, 911, 912, 915, Cédula Catastral Ley 10.707 y Cédula de Propiedad Horizontal, que permite la impresión por computadora personal y cuyo diseño se acompaña en el Anexo I que forma parte de la presente"

Lo relevante de este artículo no es el nuevo diseño de formulario, como ya mencionamos en la Disposición anterior, sino la incorporación del formulario N°915 y de la Cédula de P. H. El motivo de esta última anexión, atiende únicamente a que ello quede explicitado aquí, pues su caracterización particular es ajena al presente trabajo. Es decir, vale la pena discernir aquellos casos en los que se gestiona una constitución del estado parcelario concernientes a inmuebles afectados al régimen de P. H., y aquellos en los que no se somete a tal ley. En los primeros, se requiere, con esta nueva

documentación, la Cédula Catastral de Propiedad Horizontal, y en los restantes, la Cédula Catastral, ya conocida por nosotros hasta este entonces.

Respecto al nuevo formulario N°915, está destinado a edificios en construcción, refacción o en demolición parcial recuperable.

Adjuntar estos formularios a la dinámica inmobiliaria, permite agilizar los trámites administrativos y optimizar la labor atinente al Régimen Catastral, satisfaciendo primordialmente, su aspecto económico.

V.₃₋₅ - **DISPOSICIÓN Nº 180/96**

Artículo 1°: "Apruébese el formulario destinado a certificar la subsistencia del estado parcelario a efectos de dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 16° de la Ley 10.707, el que como Anexo I, pasa a formar parte integrante de la presente".

Artículo 2°: "Si practicada la verificación el profesional actuante constatase que no subsiste el estado parcelario registrado en el Organismo de Aplicación, deberá proceder a constituirlo nuevamente".

Artículo 3°: "Regístrese, publíquese, comuníquese a quien corresponda. Cumplido, archívese".

a in the Buenos Alica (PARA)	Charman Al	Mark's	orlic Ostri	!!'I'() !A1!!	1). T	0,5	Maccolling Francisco Labele		
VSCSPERIELLA LUX LUE HAD.	Accorded to a collect Security		3601.40.22		11.42		ENIASTINO TENNUTURAL		
CERTIFICADO DE SUB	SISTENCI	A DIEL	EST	WD.	O PARCEL	ARIO :			
					. de		da 199		
Pabiéndose vencido los plazos estable constituído en el imméble identificado	edidos en e	Lintfenl	0 15	de	la Ley 10.7	07 (1:0.	1994) y		
	o catastralo	Killiba	mo:			IMULARI			
		7-1-5			.1-1/1	CIVICII,XICI			
HIG. BEGG GH UJA FRAG ME					, i				
	531	20000	HIERIA		B		- 4		
GALLE .	.m	الدنينية عندا		The .	ŀ				
RECURSION DE BONINIO					ERTHICAD	A 1312 12111			
		71.12		ľ		, me adn	SISTENCIA		
LEGARINE FOLIO		FICHA							
					·	/ISADC			
(Su deberéa completar los detas constituirs. la heacija ión da dominio y los datos da l		ichai da la	jengeln,	'			1 1 1 1		
	1						4		
de la verificado que no existen modi lecho del inmueble de referencia,	ficaciones, c	on el es	tador	 111121	ICA SIL				
							VC17V		
-NFORME TECNICO: STE	decin mlana y d dalo Parabaio, e	betullar las e u los nepect	ns Reann Intraction	en tendi	izadas a los electres y economicos.)	da verifica la	anteristens In		
. —————————————————————————————————————									
							*		
	= 41	1							
·	45.00								
	400 -								
							7		
	9.1)	1 1 1 1							
							- 1		
	7				inc.		4.1		
	t i				1000		* 1		
(OPTETARIO): (Debers see completado cuando hob	dana buduluka assasta		7.1		4.3014		11.5		
APELLIDO Y NOMBRE O RAZON SOCIAL	7 7	mer Internation	11.5 H III		registración.)	DOCAMBATO	ing magaman		
						(ino. (*)			
	141	- 1	-						
- CALLE	Carried Williams	*11*	reso	DI-10	LICOLI		CODER PERIAL		
- 45 X	Later Maria	1 1			THE PART	The state of			
	1.		لـــــــــــــــــــــــــــــــــــــ			1.4	ll		
Secretary to the secret		See I	1			J.			
Loseribo la presente certificación, asumiendo rapia del ejercicio profesional que me com	pete.	rilidad		R	ESERVAD	DPARA	LA DPCT		
			4	Г					
			IF P	7	Legajo Nº	ISTRA	MO		
	Domicilio	legal		•		10.00			
Domicilio legal					l'olio N"	4			
Firms y sello del Profesional	C. D. I.				Feelm				
			1	-					

Esta normativa es, con plena seguridad, la más importante que se ha implementado con posterioridad a la sanción de la Ley N°10.707, concerniente a los vacíos planteados por nosotros en relación al acto de constitución y/o verificación de subsistencia del estado parcelario.

Citamos en aquella ley, que su artículo 16° prescribía que para la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el profesional actuante al constatar su subsistencia, debía confeccionar únicamente un Informe Técnico que acredite tal circunstancia; y que el referido informe no se encontraba detallado en su articulado.

Lógicamente, esta situación se ha revertido por la presente Disposición, con la incorporación del Formulario "B", correspondiente al Certificado de Subsistencia del estado parcelario.

La segunda cuestión objetada, la que hemos inferido como tal, es la omisión por parte de la ley, en ocasión de no certificarse la subsistencia del estado parcelario por el agrimensor, instancia ésta que ha sido subsanada por el artículo 2° al determinar su constitución nuevamente, es decir al exigir la confección de la Cédula Catastral y de los formularios de avalúo correspondientes.

En definitiva, ello se traduce en un perfeccionamiento de tales aspectos en el flujograma planteado precedentemente.

No obstante, no se estipulan las situaciones mediante las cuales el agrimensor interviniente cumplimenta el formulario "B", vale decir si se aceptan ciertas discrepancias u otras circunstancias que no signifiquen diferencias relevantes, en relación a lo registrado anteriormente. Análogamente, se prescinden aquellos casos que deriven en modificaciones sustanciales de la parcela territorial y que por lo tanto, se trasladen en una nueva constitución.

V.₃₋₆ - DISPOSICIÓN N° 2038/96

Artículo 1°: " La actualización de la valuación fiscal que se hace referencia en el Artículo 8° de la Disposición 2.010/94, consistirá en la verificación de los formularios

de avalúo presentados oportunamente en el acto de constitución del estado parcelario".

Artículo 2°: "El profesional actuante deberá solicitar a la D.P.C.T. copia de los antecedentes valuatorios y, en el caso que los ratifique, deberá indicar en el rubro "Observaciones", de todos los formularios entregados por la D.P.C.T. como antecedentes, la siguiente leyenda: "SE RATIFICA EL PRESENTE REVALUO", los que deberán estar refrendados con sello y firma final y con la fecha de la verificación".

Artículo 3°: "Se deberá indicar en el Formulario "A", en el ángulo superior derecho, la siguiente leyenda: "Artículo 8° Disposición 2010/94". En el caso en que se ratifique el revalúo se agregará el rubro "Observaciones" la siguiente leyenda: "SE RATIFICA EL REVALUO EXISTENTE" y cuando se confeccionan nuevos revalúos se consignará la siguiente leyenda: "SE CONFECCIONARON NUEVOS REVALUOS".

Artículo 4°: "NO SE ACEPTARAN RATIFICACIONES PARCIALES; si hubiere modificaciones, se deberá confeccionar un nuevo revalúo por el total de la edificación".

Artículo 5°: "La fecha a tomar en cuenta, para el plazo a que se hace referencia en el mencionado artículo, será la de la registración del estado parcelario".

Artículo 7°: "Cuando se deba cumplir con lo estipulado en el Artículo 8° de la Disposición 2.010/94, no se confeccionará una nueva Cédula Catastral".

La información contenida en esta Disposición es sumamente clara, y perfecciona lo estipulado en aquella, Disposición N°2010/94.

De esta manera, queda evidenciado la necesidad del Organismo Catastral de revaluar la propiedad inmueble anualmente.

Lo que nosotros manifestamos aquí, es la injusta jerarquía que este Organismo consagra a la Cédula Catastral y al avalúo territorial, en las transacciones de los bienes inmuebles. Al limitar la vigencia del revalúo de la propiedad, previo al despacho del Certificado Catastral, potencia y enaltece esta actividad, en detrimento de la correcta determinación e identificación de la cosa inmueble, cuando paradójicamente, es esta delimitación el sujeto del acto jurídico y sobre la cual se transfieren los derechos reales.

V.3-7 - **DISPOSICIÓN N° 657/97**

Por la presente Disposición, se modifica el plazo determinado en la Disposición N°2010/94 en relación a la actualización de la valuación fiscal de las parcelas que conforman el territorio de la provincia. No sólo extiende dicho plazo, sino que además discierne aquellas actualizaciones de accesiones requeridas para el otorgamiento del Certificado Catastral destinado a autorizar actos de transmisión de derechos reales de las que corresponde a actos de constitución de derechos reales.

Artículo 1°: "Modifícase el artículo 8 de la Disposición 2010/94 el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 8°: Dentro de los plazos establecidos por el artículo 15° de la Ley 10.707, para la verificación de subsistencia de una constitución o verificación de subsistencia de estado parcelario previamente efectuada, deberá procederse a la actualización de la valuación fiscal de las accesiones introducidas en la parcela, en la forma y plazos que a continuación se indican, sin cuyo cumplimiento no se expedirá el certificado catastral:

- Cuando se trate de transmisión de derechos reales, corresponderá la actualización cuando hubieren transcurrido treinta y seis (36) meses de la fecha de registración de una constitución o verificación de subsistencia de estado parcelario anteriormente efectuada.
- 2. Cuando se trate de constitución de derechos reales, corresponderá la actualización cuando hubieren transcurridos doce (12) meses desde la fecha de registración de una constitución o verificación de subsistencia de estado parcelario anteriormente efectuada".

No obstante, nuestra incompatibilidad hacia ello, se mantiene con firmeza.

V.3-8 - **DISPOSICIÓN Nº 6030/98**

Ya nos hemos interiorizado en las distintas acciones y requisitos necesarios para efectivizar la constitución del estado parcelario y la verificación de su subsistencia de

los inmuebles ubicados en el territorio de la provincia, previo a la emisión del Certificado Catastral.

Al ser este certificado una copia de la Cédula Catastral confeccionada por el profesional interviniente, lo que esta Disposición propone es que la misma contenga todos los datos de la Cédula Catastral antecedente:

Artículo 1°: "Declárese obligatorio para la registración de actos de constitución de estado parcelario o verificación de su subsistencia, requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial los antecedentes catastrales del inmueble sobre el cual se llevará a cabo dicha tarea".

Artículo 2°: "Para la registración de actos de constitución de estado parcelario o verificación de su subsistencia, deberá acompañarse, conjuntamente con la documentación necesaria para proceder a dicha registración, la Solicitud de Antecedentes Catastrales, intervenida oportunamente por el Organismo Catastral".

De forma tal que se incorpora la Solicitud de Antecedentes Catastrales a las documentaciones requeridas para los actos de constitución y verificación de subsistencia del estado parcelario, lo cual es sumamente válido, pues coadyuva al Catastro Territorial en su calidad de policía del ordenamiento administrativo de dominio.

V.3.9 - CIRCULAR N° 2/94

Lo que esta Circular dispone es la tramitación para la constitución del estado parcelario y la separa en dos casos, como se detallará a continuación, no incluyendo así a inmuebles afectados al régimen de Propiedad horizontal, a los cuales les dedica íntegramente otra Circular, y que por razones de alcance dado al trabajo, omitimos su incorporación.

TRÁMITE PARA LA CONSTITUCIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

A) "CASO EN QUE SE CONSTITUYA EL ESTADO PARCELARIO CONJUNTAMENTE CON LA SOLICITUD DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Presentación de la Solicitud de Certificado Catastral por Mesa de Entrada o por Fax.

El Agrimensor entregará al escribano el formulario "A" original y la fotocopia de la Cédula Catastral.

- 1.- El Agrimensor para confeccionar el Formulario "A" y la Cédula Catastral procederá como a continuación se indica:
- *a)* Relevará la parcela objeto del acto de Constitución del estado parcelario, tanto en su aspecto físico como en su aspecto valuatorio y confeccionará la Cédula Catastral y los formularios de avalúo que correspondan.

La Cédula Catastral correspondiente a una parcela no afectada a Propiedad Horizontal deberá completarse en los siguientes rubros:

- 1.- Partido- Partida (excepto en reuniones de partidas).
- 2.- Nomenclatura catastral completa.
- 3.- Ubicación de la parcela.
- 4.- Parcela dominial.
- 5.- Parcela catastral Describir literalmente el deslinde (medidas, linderos y superficie) de la parcela mensurada por el Agrimensor que deberá coincidir con lo graficado en el rubro 9.
- **7.-** Dominio Indicar los datos del actual titular y su inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad.
- 9.- Croquis de la parcela catastral Deberá indicar con los datos que surgen de la mensura practicada por el Agrimensor; Rumbo, distancia a por lo menos una esquina, ancho de la calle frentista y su nombre actual, medidas, superficie y linderos (estos últimos si contara con ellos), silueta del edificio, designación de la parcela y del macizo que la contiene.
- 10.- Infraestructura.
- 11.- Domicilio postal.

Nomenclatura catastral al pié de la Cédula.

Si el Agrimensor cuenta con los datos necesarios podrá completar los rubros 6 (restricciones y afectaciones), 8 (planos antecedentes), 12 (antecedentes de empadronamiento) y 13 (valuación básica).

Para la confección de Cédulas correspondientes a Propiedad Horizontal se deberá observar lo establecido en la Circular N° 3/94 D.P.C.

Los datos valuatorios los volcará en el formulario "A", el que con el cumplimiento de la tasa de encomienda que corresponda y la fotocopia de la Cédula Catastral se los entregará al Escribano para que los adjunte a la Solicitud de Certificado Catastral.

- **b)** Además el Agrimensor deberá entregar en alguna dependencia del Ministerio de Economía, (en el interior de la Provincia en las Delegaciones de Catastro o las Delegaciones de Rentas y en La Plata en el Departamento Zona que corresponda) la siguiente documentación:
 - a) Cédula Catastral, original y fotocopia.
 - **b)** Formularios de avalúo, original y dos fotocopias.
 - c) Formulario de Solicitud de Antecedentes con la reposición fiscal correspondiente a los antecedentes solicitados, si hubieran sido pedidos.
 - *d)* Fotocopia del formulario "A", con una leyenda indicando que se encuentra en trámite la Solicitud de Certificado Catastral.

La Dependencia receptora devolverá al Agrimensor en el momento de la recepción, la fotocopia de la Cédula Catastral y las copias de los formularios de avalúo debidamente sellados y retendrá el original de la Cédula Catastral, el original de los Formularios de Avalúo, la fotocopia del Formulario "A" y el Formulario de Antecedentes con la constancia de la reposición fiscal correspondiente, si estos hubieran sido solicitados.

Cualquier deficiencia en la confección de alguno de los documentos integrantes del "legajo" no impedirá el despacho del Certificado Catastral, salvo que la documentación presentada no permita el cálculo de la valuación fiscal o haga imposible determinar la inequívoca ubicación de la parcela que se pretende constituir

o que la Cédula Catastral tuviera errores que no permitan su despacho como Certificado Catastral.

El estado parcelario quedará constituido en el momento en que se registre la Cédula con el Certificado Catastral o el legajo".

Antes de detallar lo concerniente a la tramitación de la documentación requerida para tal fin, nos detendremos en la confección del Formulario A y de la Cédula Catastral.

El punto 1 expresa que el profesional actuante, debe relevar la parcela en sus aspectos físicos y valuatorios, evidenciándose notoriamente la ausencia de su aspecto jurídico.

Bien sabemos, que la identificación y la descripción integral de la parcela catastral en el Catastro Territorial, se logra mediante la concurrencia simultánea de tres aspectos: físico - geométrico, jurídico y económico.

Individualizar físicamente la parcela, es materializarla en el terreno, de acuerdo con la ubicación y extensión que surja de la causa generadora, usualmente el título de propiedad.

La incorporación de todos los elementos que involucren las accesiones a la parcela catastral, conlleva a la determinación de su valor económico y, consecuentemente, al conocimiento de su aspecto valuatorio, para dar cumplimiento con las finalidades del Organismo de Aplicación. A saber, conocer la riqueza territorial y su distribución y fundamentalmente lograr una equitativa distribución de las cargas fiscales, a los fines de recaudar el tributo a través del impuesto inmobiliario. Ello se formaliza mediante el revalúo de la propiedad inmueble. Por medio de la Cédula Catastral debe resultar la correcta ubicación planimétrica de tales accesiones.

Ahora bien, el aspecto jurídico atiende a la aplicabilidad territorial de los derechos reales sobre la parcela catastral; esto es hacer de público conocimiento la extensión y la correcta ubicación en el terreno, de esos derechos reales, a los efectos de determinar dónde se aplican, para concluir finalmente con la publicidad de los mismos, una de las principales funciones del Catastro, para nuestro interés particular.

De manera tal que sin ello, el Estado no garantiza protección de los derechos territoriales hacia los adquirentes del inmueble, fruto del desconocimiento de su correcta delimitación.

Estamos ante la presencia de un acto de constitución del estado parcelario, la prescindencia de este aspecto, esencial para este fin particular, suscita la imperfección de su contenido intrínseco y estimula la imperiosa exigencia del plano de mensura, producto de la nulidad probatoria de la aplicabilidad del título al terreno poseído, y de la extensión y límites dentro de los cuales se ejercita esa posesión.

Sintetizaremos ahora, el procedimiento a llevarse a cabo al momento de constituirse el estado parcelario de un bien inmueble:

- 1) El escribano solicita el Certificado Catastral y convoca al Agrimensor.
- 2) El Agrimensor en primer lugar, solicita antecedentes a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, por medio del formulario correspondiente, previo pago de sellados.
- 3) Luego, releva la parcela en el terreno, en sus aspectos valuatorios y físicos.
- 4) Confecciona el Formulario A, en el cual incorpora los datos valuatorios, y la Cédula Catastral.
- 5) Finalmente entrega al escribano el Formulario A original y fotocopia de la Cédula Catastral, a los efectos de que éste último adjunte tal documentación a la Solicitud del Certificado Catastral.

La tramitación atinente a la relación entre el profesional actuante y la dependencia competente adolece de interés y sentido puntualizarla, al encontrase perfectamente detallada en la presente Circular.

- **B)** CASO EN QUE SE CONSTITUYA EL ESTADO PARCELARIO SIN SOLICITUD DEL CERTIFICADO CATASTRAL
- 1.- El Agrimensor presentará en el Departamento Zona o la Delegación que corresponda, lo siguiente:
 - 1.- Cédula Catastral original y fotocopia.
 - 2.- Formularios de avalúo, original y dos copias.

- 3.- Formulario de Solicitud de Antecedentes con la reposición fiscal correspondiente, si hubiesen sido pedidos.
- **4.-** Formulario "A" original con la constancia de intervención del Consejo Profesional.
- 5.- Alguna constancia de dominio que puede ser:
 - *a)* Fotocopia del Certificado de Dominio debidamente autenticado por el notorio actuante.
 - b) Informe de Dominio obtenido del Registro de la Propiedad.
 - c) Fotocopia de la Inscripción de Dominio.
 - d) Fotocopia de la escritura con la constancia de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - e) Fotocopia de la Solicitud de Certificado Catastral firmado por el Escribano.
- **2.-** El Departamento Zona recibirá la documentación y procederá a su registración dando por constituido el estado parcelario.
- 3.- Una vez constituido el estado parcelario el Agrimensor podrá retirar en el Departamento Zona la fotocopia de la Cédula Catastral con la fecha y número de la registración de la constitución del estado parcelario y las copias de los formularios de avalúo, con las constancias de su recepción.
- 4.- Cualquier deficiencia en la confección de alguno de los documentos del "legajo" no impedirá el despacho del Certificado Catastral, salvo que de los mismos no pueda determinarse la valuación fiscal o la inequívoca ubicación de la parcela o la Cédula Catastral tuviera errores en su confección que no permitan que pueda ser utilizada como Certificado Catastral.
- 5.- Las observaciones que se hagan a alguno de los elementos integrantes del legajo deberán ser corregidas por el Agrimensor, el que será notificado de tal situación."

A nuestro criterio, resulta apropiado resaltar lo estipulado por ambos casos, en lo que respecta a la presencia de alguna deficiencia en la confección de cualquiera de los documentos previstos por la presente norma. A saber, establece el impedimento del despacho del Certificado Catastral solamente cuando la documentación conexa,

no permita el cálculo de la valuación fiscal o haga imposible determinar la correcta ubicación de la parcela a constituirse.

Lo expresado aquí, magnifica lo que hemos ratificado en relación a la ponderación por parte del Organismo Catastral de la valuación parcelaria. Vale decir que jerarquiza equitativamente el valor económico atribuible a la parcela, con su correcta ubicación y extensión en el espacio terrestre, cuando en realidad se trata de situaciones de distinta índole.

Esto no pretende desligar al agrimensor actuante de la incorporación de mejoras, más aún la hemos incluido como un elemento esencial de la parcela catastral, sino de ratificar una vez más que a través de su labor, en el presente acto, quede perfectamente determinada su configuración espacial, logrando así contribuir con la regularización de la valuación inmobiliaria.

V.3-10 - CIRCULAR N° 4/94

Lo dispuesto por esta Circular son las instrucciones para la confección de Cédulas Catastrales con el fin de constituir el estado parcelario de un inmueble.

Los tres primeros rubros de la Cédula, atienden a los datos específicos del bien. En efecto, el nombre y número del partido y el número de partida que le pertenece a la parcela, su nomenclatura catastral y su correspondiente ubicación.

El rubro 4 que atiende a la parcela dominial, comprende tres aspectos importantes. El primero de ellos es la descripción según título o plano, el segundo la designación del bien y el último las medidas, linderos y superficie. Al respecto la normativa establece:

Rubro 4.- Descripción según Título /Plano

"Se deberá tachar lo que no corresponda

En DESIGNACIÓN DEL BIEN, se indicará la que tenga la parcela según Título o el Plano.

En MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE, se indicará literalmente lo que indique el Título o el Plano.

En el caso de disponerse de la Solicitud de Certificado Catastral confeccionada por el escribano, se transcribirá esos datos".

Como vemos, este rubro es solamente una descripción del inmueble, ya sea basada en un título de propiedad o en un plano de mensura, pues atiende a la parcela dominial. Ello significa no incorporar la información resultante de la mensura, aspecto que responde según la normativa, a la parcela catastral, a la que le dedica el rubro 5.

Rubro 5.- "En este campo se deberá transcribir literalmente la parcela según los datos de la mensura practicada por el Agrimensor, que deberá coincidir con el rubro 9.- "

El rubro 9, citado precedentemente, corresponde al croquis de la parcela catastral (con sus medidas lineales, superficiales y linderos)

Rubro 9.- "Se deberá dibujar la parcela de acuerdo con los datos de la mensura practicada por el Agrimensor, indicando sus medidas perimetrales, su superficie, el rumbo, la silueta del edificio sin medidas, por lo menos una de las distancias a esquina, (excepto para parcelas en esquina) y el ancho de la calle frentista (en los casos de parcelas en esquina se tomarán ambos anchos de calle).

El Rumbo será indicado a rumbo entero o a medio rumbo exclusivamente; a rumbo entero si coincide exactamente y a medio rumbo en el otro caso.

En el caso de parcelas rurales se deberá dibujar la parcela de acuerdo al plano de mensura aprobado y solamente por excepción, cuando por las dimensiones de la misma el dibujo no quedara claro, se podrá omitir el mismo y se hará mención de tal situación citando el plano antecedente.

El dibujo debe ser original y no se aceptarán fotocopias adheridas".

Aquí, se manifiesta la exigencia de detallar la parcela dominial, en virtud de su causa generadora y la parcela catastral, resultante del acto de mensura en concordancia con su representación gráfica. Precisamente es allí, donde observamos con suma claridad una imperfección de carácter conceptual. Pues, caracterizar a la parcela catastral mediante un "dibujo", es anular su esencia y opacar la función social del acto de mensura.

La parcela territorial es la **representación cartográfica** de la cosa inmueble, resultante del acto de mensura. De modo que debe **representarse** y no "dibujarse".

En tal sentido, si nos remitimos ahora al significado del acto de mensura implica la aplicación territorial del título de propiedad, mediante la ubicación y determinación de los límites jurídicos en relación a su título, en confrontación con los derechos de los linderos y su vinculación con los límites físicos que materializan las posesiones existentes.

Es entonces, esta delimitación de derechos y relacionamiento de hechos la que debe representarse el rubro 9.

Resulta oportuno destacar, que esta clasificación de parcelas no se encuentra identificada en ningún artículo, tanto de la ley como de sus normativas posteriores. Constituye ello, una deficiencia absoluta, pues atienden substancialmente a las dimensiones del bien inmueble, sobre el cual se constituye el estado parcelario.

Paralelamente, evidenciamos una notable contradicción en relación a la información contenida en tal representación. La ley en un principio, incorporaba a las medidas angulares, como uno de los elementos que hacen a la parcela territorial y que por ende, debería consignar la Cédula Catastral. En contraposición a ello, esta normativa no lo hace. Sólo menciona las medidas perimetrales y superficiales, en lo concerniente al aspecto geométrico de la parcela.

Consideramos imprescindible la implementación de tal elemento; de lo contrario ¿qué sucedería si el profesional actuante se encontrara con una parcela que no responde, o quizás, no conserve su forma rectangular o cuadrangular?. Únicamente, sus medidas perimetrales y superficiales no son suficientes para determinar su exacta ubicación planimétrica.

Recordemos que estamos atendiendo a las reglamentaciones de la ley, de manera que esta deficiencia persiste en la actualidad.

Se debe reflejar absoluta compatibilidad entre el contenido de las documentaciones provistas para este acto y la inmensa connotación que él nos ofrece.

V.4 - CASOS REALES

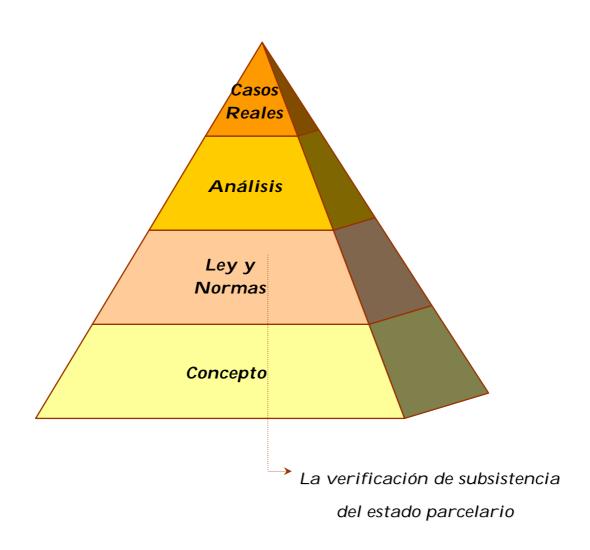
Si construimos imaginariamente una figura piramidal, cuyo eje es el acto de verificación de subsistencia del estado parcelario y su primer estrato la conceptualización del mismo, las restantes capas que le suceden corresponderán a las implementaciones de la Ley N°10.707 junto a las Reglamentaciones conexas, y al análisis pormenorizado efectuado cronológicamente.

Pero el último eslabón, donde se encuentra el vértice de esta pirámide y en el que se visualiza la interrelación conjunta de los diferentes estratos, por consiguiente, la vinculación teórico - legal - individual, se halla vacío.

De manera tal que, debemos lograr y otorgar mayor solidez y consistencia a esta figura, y consecuentemente al presente trabajo.

Sin dudas, los diferentes aspectos que componen la figura geométrica, no permiten ser vislumbrados, ni evidenciados quizás, si no lo es mediante situaciones concretas de la vida diaria. Son entonces, estas situaciones las que completan la figura, configurando así una perfecta y auténtica pirámide.

ESQUEMA GLOBAL



CASO 1

Finalidad legal: Constituir el estado parcelario - parcela 2 -

Zona: Rural

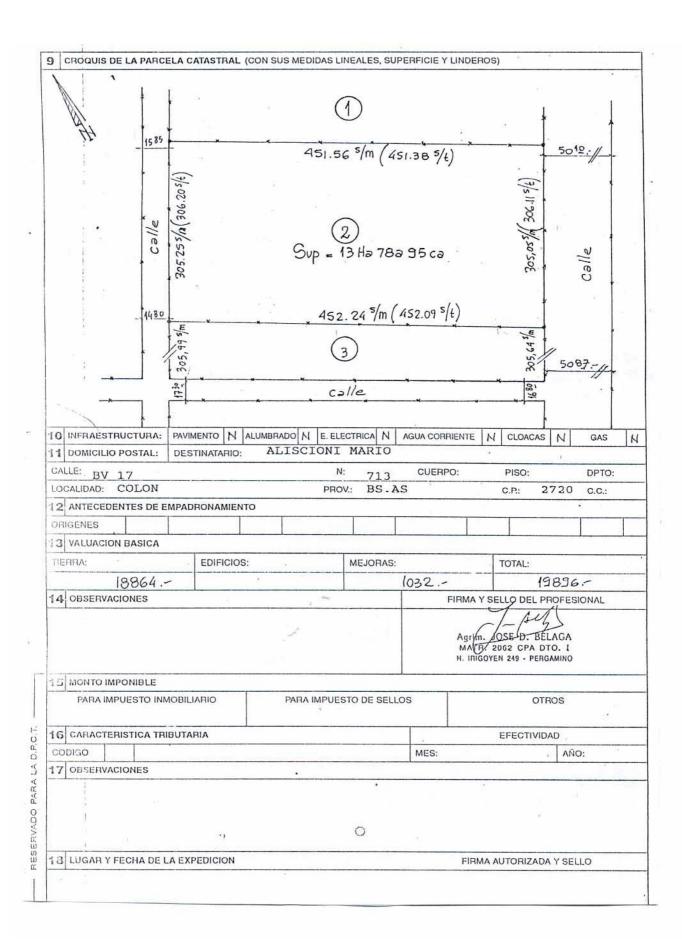
Localidad: Colón

Documentación: CédulaCatastral²¹

Dentro de las documentaciones exigidas para el acto de constitución del estado parcelario, sólo expondremos a la Cédula Catastral, excluyendo así a los formularios de avalúo, por razones de interés hacia el alcance de nuestro trabajo.

Asimismo, por cuestiones de ética profesional, se excluye en ciertas ocasiones la identificación del profesional interviniente en la referida documentación.

PROVINCIA DE BUENOS MINISTERIO DE ECONO					CEDU	LA CA	TASTR	AL LEY	10.707
DIRECCION PROVINC	IAL DE		O TERRITO	RIAL			HOJ	4 1 D	E 1
1 PARTIDO: 021	- COI	_ON		1 5	PARTIDA	۱.	5874		
2 NOMENCLATURA CATASTRAL		CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA 131	QUINTA	FRACO	CION MAI	NZANA	PARCELA
3 UBICACION DE LA PAR	CELA			101		12875			2
CALLE: CAMINO PUB	L I CO - 7	ONA RURAL					N	2.	
ENTRE / ESQ. CALLE:					Y CAL	.E:			
LOCALIDAD: COLON					7/11		COD. POSTA	AL: 0.7	
4 PARCELA DOMINIAL	DESCRI	PCION SEGUN	TXXXX / PLA	NO		CA	R. PARTIC		20 ADEN AÑ
DESIGNACION DEL BIEN								, jr 60 01	,
FRACCION UBIC	Carlo Manager and St.	CUARTEL	1,CHACRA	20 DESIG	NADA CO	MO LOTE	В		1
AL SUD-ESTE 451.38H, AL SUD-ESTE 306.11H, L AL SUD-OESTE 452.09H, 1 SUP. 13.8280 HAS	INDANDO	CALLE EN MEDI	O CON JOSE C	APRETTO.					
5 PARCELA CATASTRAL			100	V Is					
MEDIDAS, LINDEROS Y SUP	ERFICIE					2000		_	
AL NORD-OESTE 305.25H, AL NORD-ESTE 451.56H, I SUP. 13.7895 HAS.		- 1000 PAPER HER WITH	26 14 0 20 20 2	FROVING	IA DE BI ERIO DE	-NOG A	IRES		
6 RESTRICCIONES Y AFE	MICO -		1 3						
				X R	1111	1000			
			7.5 2.5	DELEGACION	JUL ZOHA IV	CAN UICO	PLAS		
424	CTANFIELD:			EN-	T X	A D	41		
7 DOMINIO - TITULAR	INSCRIPC	ION							
APELLIDO/S Y NOMBRES:								NUMERO	ОЙА
ALISCIONI, MARIO DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO: CI Nº: 25354								1870	1990
CALLE: N-17-ENTRE	_48_Y	′49							
Nº: - 713 CUERPO:		PISO:	DPTO.						
LOCALIDAD: COLON		PROVINC		BS.AS	C.P.: 27	720			
8 PLANOS ANTECEDENTE	S		41	-59-195	1			*	
REGISTRADO LEGAJO Nº:			-TI -	II.		1	10	O	
FOLIO Nº:	W 5/4	6	PARCELA	FRACCION	QUINTA	снасва	SECCION	CIRCUNSC.	02/
								•	



Si nos remitimos a la presentación de los casos reales, notamos que nuestro propósito persigue reflejar la realidad de situaciones concernientes a verificaciones de subsistencia en esta legislación. En correspondencia a ello, al exhibir este caso particular, encauzamos la finalidad hacia una constitución, producto de su legalidad formal y de la exigencia, ante una verificación, del Certificado de subsistencia.

De acuerdo a lo prescripto por el artículo 7° de la Disposición N°2010/94, previo al despacho del Certificado Catastral en parcelas rurales y subrurales, si no existe plano antecedente, debe procederse a su confección. La documentación requerida para este caso particular es la Cédula Catastral (junto a los formularios de avalúo), prescindiéndose del plano de mensura e implicando ello la constitución previa de su estado parcelario.

Esta caracterización sugiere e infiere que el Organismo Catastral conceptúa como constitución, a un estado parcelario "ya constituido", en detrimento de la perfecta individualización del acto de verificación. A nuestro entender, esta dualidad es una consecuencia inmediata del desconcierto doctrinario existente en la actualidad.

De manera tal que, esta equívoca denominación de "constitución" debe renombrarse y conceptualizarse como una "auténtica verificación", como lo hemos venido instituyendo desde el inicio del trabajo.

Si ahora focalizamos nuestra atención al croquis de la parcela catastral, vemos que existen varios aspectos por destacar y que no respetan las exigencias legales establecidas.

Si comparamos ambos aspectos: Reglamentaciones de la Ley - aplicación práctica, parecería ser que se tratase de dos situaciones muy disímiles entre sí.

La mencionada Disposición establece que en dicho rubro debe representarse la parcela de acuerdo al plano de mensura inscripto y solamente, por excepción, cuando por sus dimensiones su representación no sea legible, se podrá omitir el mismo y se hará mención de tal situación citando el plano antecedente. Asimismo, en tal circunstancia se prescinde del relevamiento de sus medidas lineales y superficiales.

Aquí notamos, que nada de ello se evidencia en la Cédula e inversamente, se ha "intentado" mensurar el bien inmueble. Manifestamos intentar, en relación a los diferentes aspectos por destacar.

Ejecutar una mensura, en este caso de la parcela 2, a través de un acto de relevamiento parcelario, persigue la determinación, demarcación y representación de los límites jurídicos emanados de las causas jurídicas aplicadas o de la extensión del "animus posesorio" (límites posesorios) y su vinculación a los hechos físicos existentes.

Hacemos mención de límites posesorios, a los fines de destacar que la mensura no tiene por objeto probar la posesión ejercida por el comitente, o sea identificar a todo cerco perimetral como límite posesorio. Para que tal categorización fuese efectiva, también debería indagarse sobre el ánimo de las partes involucradas.²²

Entonces, esos límites jurídicos circunscriptos por la extensión territorial de su causa generadora, en este caso el derecho de propiedad, no se hallan ubicados y representados cartográficamente, sino que, en el mejor de los casos, podrían ser "imaginados" virtualmente.

Tal caracterización de límites, obedece a que imaginariamente podríamos representarlos y demarcarlos, en virtud de la configuración que nos ofrecen los límites posesorios o de ocupación, dependiendo esencialmente de la voluntad de su titular.

De manera tal que ¿existe aplicación territorial del derecho correspondiente?.

Lamentablemente no la hay, pues este croquis de la parcela catastral no permite la ubicación territorial precisa y unívoca del título de propiedad, al no definir los límites jurídicos que surgen de él y al no hacer efectiva su relacionamiento con los hechos físicos y signos que materializan las ocupaciones efectivas.

El derecho al dominio surge siempre de un título, en cualquiera de las formas instrumentales legítimas, de cuya interpretación el agrimensor actuante determinará la ubicación territorial de los límites para tal derecho (límites jurídicos o dominiales). En la posesión, en cambio, intervienen la cosa ("el corpus") y la extensión ("el animus") del sujeto que la posee. Cuando ese ánimo no conlleva la conducta de dueño, sino simplemente la de depositario circunstancial de una cosa ajena, ya no hay posesión, sino simple tenencia.

La relación entre una persona (sujeto del derecho) y una cosa (objeto del derecho) puede darse a través de las tres figuras jurídicas básicas: la tenencia, la posesión y el dominio.

Tenemos por un lado una descripción numérico - literal de la parcela a verificarse: parcela dominial - parcela catastral, y por el otro ¿una representación de la mensura de dicha parcela?

Quizás esta denominación de "mensura" a la representación suscripta en tal documentación, no sea la adecuada, e inversamente sea demasiado generosa, en virtud del amplio abanico de funcionalidades que ella brinda y produce en el sistema inmobiliario: transparencia en las transacciones, garantía de la existencia y aplicabilidad de los derechos reales y personales, protección hacia los adquirentes del inmueble. Situaciones éstas que quedan amparadas con la sola **publicidad** del estado de hecho existente.

Pero al no existir una confrontación entre la posesión ejercida y el derecho a poseer, estamos en condiciones de afirmar que la Cédula Catastral no es portadora del estado de hecho del inmueble, sino que es una representación cartográfica de un relevamiento de hechos existentes. Pues, no es exigible el estudio de las diferencias, desconocemos fehacientemente las dimensiones perimetrales amparadas en el derecho. Sólo tenemos conocimiento de la "ubicación planimétrica" de los signos que materializan el estado de las ocupaciones y/o posesiones de hecho.

Expresamos el concepto de ubicación planimétrica entre comillas porque es, sin dudas, una ubicación relativa y no absoluta; y apelamos a lo "relativo", en consideración con una mera aproximación de la ubicación de tales hechos.

Representada de esta forma "la parcela", en una síntesis visual parecería ser que responde a una perfecta figura rectangular, pero un análisis intrínseco de sus dimensiones lineales, nos advierte que aquella figura no sólo deja de ser tal, sino que resulta imposible conocer su auténtica configuración territorial. Ello es, inexorablemente, un fiel reflejo de la notable deficiencia dejada por la normativa, en cuanto a la prescindencia de las medidas angulares en la Cédula Catastral.

Esta imperfección es de grado tal que, imposibilita el cálculo matemático de la superficie real resultante del acto de mensura, adquiriendo así esta determinación un carácter expeditivo.

Si en cambio, representamos cartográficamente sus medidas perimetrales, conjuntamente con las angulares, tendremos la ubicación absoluta de las ocupaciones existentes, aunque éstas no respondan en este caso a una figura geométrica regular, pero sí tendríamos conocimiento del posicionamiento absoluto de los límites aparentes en el espacio terrestre, nunca de los dominiales.

No tenemos acceso a la información sobre la discordancia, en este caso particular, entre tales límites, al no ser manifiesta su vinculación. Sólo se evidencia literalmente en el croquis, una diferencia en sus medidas lineales y por lo tanto, superficiales entre la ocupación aparente y el derecho a poseer. Asimismo, esta confrontación **literal** se halla tácitamente explícita en las descripciones de la parcela dominial y catastral.

Es esta situación la que cuestiona indubitablemente la finalidad perseguida por el Organismo de Aplicación, a través de la Cédula Catastral y la inadecuada conceptualización del acto de constitución, la que nos proyecta un camino de incertidumbre y nos obliga a desempeñar el rol de la profesión sobre un escenario ficticio.

Análogamente, podremos cuestionar la exigencia del Organismo Catastral previo al despacho del Certificado Catastral. Quizás su intención es la de constituir el estado parcelario, aún cuando la parcela tuviera "existencia" catastral a partir de la entrada en vigencia de la ley. De ello se desprenden dos situaciones. A saber:

1) QUE NO EXISTA PLANO ANTECEDENTE. En tal caso, la constitución del estado parcelario se efectiviza mediante un relevamiento de hechos existentes, sin la perfecta delimitación y demarcación de los límites parcelarios, sobre los que, en rigor, se transfiere el derecho correspondiente. Es decir, "la constitución del estado parcelario se habría transformado en una actualización fiscal", pues la característica fundamental a residir debe ser la absoluta coherencia y congruencia en su contenido. Vale decir, similares cualidades alcanzadas a través del plano de mensura, amparando siempre su finalidad: la de constituir un medio para el diagnóstico, por medio de la publicidad

otorgada en sede catastral y no la de fundarse en un recurso suficiente para solucionar por sí misma.

Ello nos advierte de la profunda involución que está padeciendo la agrimensura en la legislación de Buenos Aires.

2) QUE EXISTA PLANO ANTECEDENTE, como en esta oportunidad. Aquí, se está constituyendo el estado parcelario de un inmueble preconstituido, insinuándonos la presencia de la figura de la verificación. Entonces, cabe preguntarnos: ¿ la vigencia de qué situaciones se constata en el acto de verificación?. Simplemente, podemos decir, en virtud de su calidad intrínseca, que avala similares condiciones de las mejoras existentes, al no ser exigible el estudio de las diferencias para acreditar aquella condición.

En definitiva, si esta exigencia del Organismo es efectivamente así, tal circunstancia, no se encuentra avalada formalmente en el articulado en la ley, ni en su reglamentación.

No obstante, no debemos expresarnos mediante conjeturas, sino a través de certezas, lícitamente plasmadas.

CASO 2

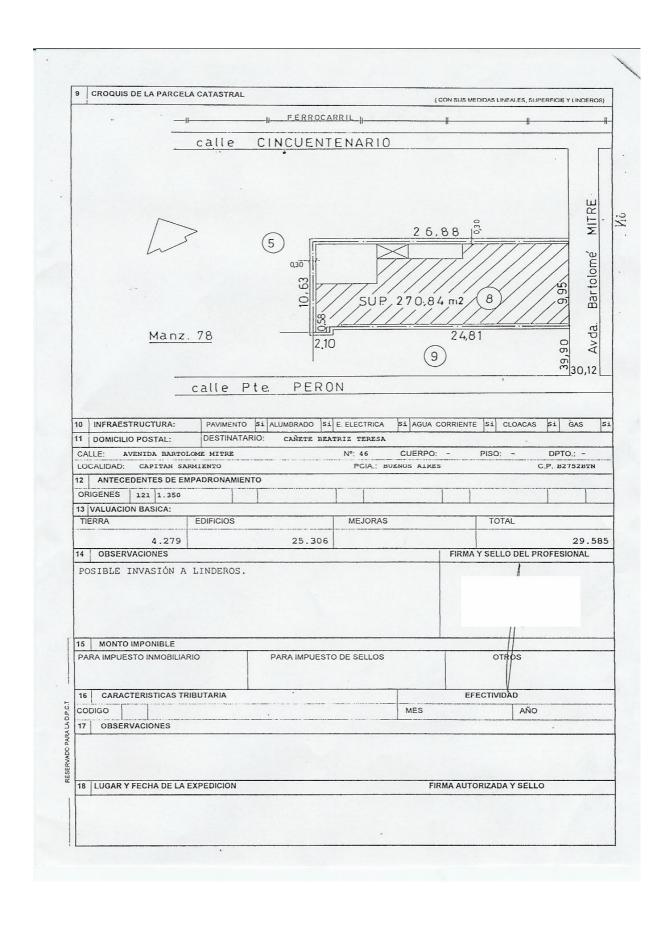
Finalidad legal: Constituir el estado parcelario - parcela 8 -

Zona: Urbana

Localidad: Capitán Sarmiento

Documentación: Cédula Catastral

CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE ENTREJESO, CALLE: PTE. PERON Y LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO 4 PARCELA DOMINIAL DESCRIPCION SEGUN TITULO	PARTIDO	PARTIDA: MANZAN/ 78 N°: 4 GINCUENTEN DD POSTAL: N° DE ORE	1.350 PA	RCELA R
CATASTRAL XIII A	Y CALLE: CC PARTIDO RENTE N.	MANZANA 78 N°: 4 GINCUENTEN DD POSTAL:	6 B27	RCELA R
3 UBICACION DE LA PARCELA CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE ENIREJESO, CALLE: PTE. PERON Y LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO 4 PARCELA DOMINIAL DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F.: 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	Y CALLE: CC PARTIDO RENTE N.	Nº: 4	6 ANIO B27	A
CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE ENTREJESO, CALLE: PTZ. PERON LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO 4 PARCELA DOMINIAL DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F. 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	PARTIDO RENTE N.	CINCUENTEN DD. POSTAL:	АЖ10 В27	
ENTREJESO, CALLE: PTE. PERON Y LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO 4 PARCELA DESCRIPCION SEGUN TITULO DOMINIAL CAR. I DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. E. 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	PARTIDO RENTE N.	CINCUENTEN DD. POSTAL:	АЖ10 В27	52BTN
LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO 4 PARCELA DOMINIAL DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F. 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	PARTIDO RENTE N.	DD. POSTAL:	B27	52BTN
4 PARCELA DESCRIPCION SEGUN TITULO DOMINIAL DESCRIPCION SEGUN TITULO CAR. DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. E. 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	PARTIDO RENTE N.			52BTN
DOMINIAL DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F. 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	PARTIDO	Nº DE ORE		
DESIGNACION DEL BIEN LOTE 1a MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. E. 10.10 m. EN EL CONTIDENTE	RENTE N.	Nº DE ORE		
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F. 10.10 m. EN EL CONTENENT			EN	ANO
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F. 10.10 m. EN EL CONTENENT				No.
MIDE: 9,95 m. EN SU FRENTE AL S. F. 10-10 m. EN EL CONTENTE				
5 PARCELA CATASTRAL MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE S. E.: 9,95 m. Y LINDA CON AVENIDA BARTOLOME MITRE. S. O.: 3 TRAMOS, COMENZANDO DEL S. E. HACIA EL N. O. 24,81 m Y DE AQUI AL N. O. 2.10 m. Y LINDA CON PARCELA 9. N. O.: 10,63 m. Y LINDA CON PARTE DE LA PARCELA 5. N. E.: 26,00 m. Y LINDA CON PARCELA 7a. SHERRFICIE: 270,84 m2.	m., DE A	QUI AL S	. 0. 0	,50 m
RESTRICCIONES Y AFECTACIONES				
7 DOMINIO - TITULAR		INSCRIPCIO		
	TIPO	NUM	ERO	AÑO
7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA	TIPO	NUM		AÑO 1983
7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ: TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC		NUM	ERO	
7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE		NUM	ERO	
7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ: TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC		NUM	ERO	
7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE	MATR	NUM	ERO	
7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE Nº: 46 CUERPO: - PISO: - DPTO: - LOCALIDAD: CAPITAN GARMIENTO PCIA: BUENOS AIRES C.P.: B2752	MATR	NUM	ERO	
7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE Nº: 46 CUERPO: - PICO: - DPTO.: - LOCALIDAD: CAPITAN GARMIENTO PCIA: BUENOS AIRES C.P.: B2752 8 PLANOS ANTEGEDENTES	MATR	NUM	ERO	
7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE Nº: 46 CUERPO: - PISO: - DPTO: - LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO PCIA: BUENOS AIRES C.P.: B2752 8 PLANOS ANTEGEDENTES REGISTRADO LOCALIDO Nº:	MATR	NUM	ERO 292	
7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE Nº: 46 CUERPO: - PISO: - DPTO: - LOCALIDAD: CAPITAN SARMIENTO PCIA: BUENOS AIRES C.P.: B2752 8 PLANOS ANTEGEDENTES REGISTRADO LOCALIDO Nº:	MATR	NUM	ERO 292	1983
7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES CAÑETE BEATRIZ TERESA DOCUMENTO DE IDENTIDAD Nº. 1.855.102 TIPO: LC CALLE: AVENIDA BARTOLOME MITRE Nº: 46 CUERPO: - PISO: - DOTO:: - LOCALIDAD: CAPITAN GARMIENTO PCIA: BUENOG AIREG C.P.: B2752 8 PLANOS ANTEGEDENTES REGISTRADO	MATR	NUM	292 0RQ	





ACTUACION/NOTARIAL

DOSCIENTOS VEINTIDOS .- DONACION CON RESERVA DE USUFRUCTO: JOSE AN-DRES CAMETE y otra a BEATRIZ TERESA CARETE .- En la ciudad de Capitán Sarmiento, Partido ded mismo nombre, Provincia de Euenos Aires República Argentina, a once de agosto de mil novecientos ochenta y tres, ante mi, SONTA MARGABITA ESCUDERO, Notario Titular del Regis tro número l de éste Partido, COMPARECEN: los cónyures en primeras nupcias José Andrés CARETE y Teresa María RAIMONDO, que dicen ser él argentino, nacido el 19 de marzo de 1902, con labreta de Enrola miento número 612.184; y ella italiana, nacida el 28 de septiembre de 1904, con Cédula de Identidas de la Policía Federal número 11./ 311.383, ambos domiciliados en Avenida Bartolomé Mitre 46 de ésta ciudad; dona Beatriz Teresa Chieffe, que dice ser argentina, soltera, nacida el 23 de mayo de 1928, con Libreta Cívica número 1.855. 102, domiciliada en Avenida Bartolomé Witre 46 de ésta ciudad; y dona Elsie Eddy CANETE, que dice ser argentina, separada legalmente de sus primeras nupeias de Héctor Oscar Gobello - , nacida el 8 de junio de 1931, con Documento Nacional de Identidad número O./ 522.648, domiciliada en José apaolaza 419 de ésta ciudad, las dos últimas hijas de José Andrés y de Teresa María Palmondo; concurrien do la última a efectos do prestar su conformidad para la presente donación .- Y los cónyages nombrados en primer término DICEN: Que -DONAN GRATUITAMANTE a favor de su hija Beatriz Teresa Calete, una fracción de terreno, con todo lo edificado, plantado, clavado y admerido al suelo, ubicado en ésta localidad, Cuartal Trece del Part do de Capitán Sarmiento, antes sartolomé Mitre, sobre la Avenida

17199168

Mitre, entre las de Cincuentenario y de Mayo, designada como lote UNO A, en el plano de subdivisión confeccionado especialmente por el Agrimensor Oscar C. Tapia, con las siguientes medidas: nueve metros noventa y cinco centimetros en su frente al Sudeste; diez metros diez centímetros en el contrafrente Norceste; veinticuatro metros nueve centímetros en el costado Noreste; y veinticuatro metros veinticuatro centímetros en el costado Sudoeste; o sea una superficie total de DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS VEINTE DECIMETROS CUA DRADOS, linda: en su expresado frente al Sudeste con la Avenida Bar tolomé Mitre; al Noreste con el sobrante formado por la figura que encierran las letras IFELKJI del mismo plano; al Noreste con el lote uno B; y al Sudoeste con terreno de los compradores. - Los cónyuges José Andrés Cañete y Teresa María kaimondo transmiten todos los derechos de posesión y dominio que sobre lo donado habíany tenían, reservándose el usufructo de por vida a su favor .- La donataria por su parte acepta la presente donación en las condiciones pactadas .-Los donantes declaran: a)que no están inhibidos para disponer de sus bienes; b) que el inmueble donado no reconoce contratos, embarcos, hipotecas ni gravamenes de ninguna naturaleza; y c)que no se adeuda impuesto alguno. - YO LA AUTORIZANTE hago constar: I)TITULO: Les corresponde a los donantes por compra que siendo del mismo esta do civil, hicieran a Juan Claudic Paget, Enrique Paget y José María Paget, el 23 de febrero de 1943, según escritura número 8, otorgada ante el Notario que era de ésta ciudad, don José Barbarito, y queda el folio 16 vuelto del Registro número 2 a su cargo, cuyo testimonio

Atendiendo a los lineamientos perseguidos en el caso 1, nos remitiremos a observar el croquis de la parcela catastral.

En primera instancia, son manifiestas algunas intenciones en cuanto a la ubicación y demarcación de los límites jurídicos emanados de su causa generadora y a su relacionamiento con los hechos físicos existentes.

Expresamos intenciones, porque la representación cartográfica de la parcela demuestra cierta voluntad hacia aquella caracterización, sin embargo las carencias no se han disipado.

Constituir el estado de la parcela 8 por medio de un acto de mensura, conlleva en sí mismo la aplicación territorial del título de propiedad. Vale decir, que mensurar dicho bien es replantear su título en el terreno. De modo que, la ubicación planimétrica de los límites jurídicos, corresponden a la extensión territorial circunscripta en el derecho de propiedad, o sea, a sus dimensiones perimetrales y consecuentemente superficiales citadas en tal instrumento. En este caso ellas son: 9,95 m (SE) - 10,10 m (NO) - 24,09 (NE) y 24,24 m (SO).

Por otra parte, es natural que una definición de parcela y la posterior tipificación de sus variantes, esté precedida de una conceptualización del límite territorial y sus diversas caracterizaciones, en tanto son tales los límites representados cartográficamente los que configuran la parcela territorial.

Entonces, esa delimitación que presenta este croquis no responde a los límites dominiales, sino a los ejes de simetría del cerramiento perimetral, específicamente a los límites aparentes o posesorios; con la salvedad de su lado frentista.

Ello se evidencia notoriamente en la descripción literal citada en su título de propiedad, por cuanto no menciona en su costado SO quiebre alguno.

Asimismo, la delimitación y demarcación de estos límites debería discernirse de aquellos límites jurídicos, a los efectos de quedar oportunamente especificado en la Cédula Catastral y no dar cabida a confusiones ni a diferentes interpretaciones que pudieran ocasionarse posteriormente.

Si atendemos ahora a la configuración que nos ofrecen las medidas lineales resultantes de la mensura, se presenta una situación similar a la del caso 1. Su imagen

es la de un polígono irregular, su representación cartográfica no lo sabemos, pues sus dimensiones no cierran geométricamente; cuestionándonos nuevamente la forma del cálculo de dicha superficie.

Tal determinación arrojó un valor de 270,84 m², reflejando una diferencia de 28,64 m² respecto a su título de propiedad. Ello se traduce porcentualmente en una discrepancia de 11,8 %. Indubitablemente, fue este el motivo por el cual el profesional actuante detalla una posible invasión a linderos.

Hacer efectiva esta categorización deviene inexorablemente, de un estudio preliminar minucioso y exhaustivo por el profesional, pues lleva implícitamente un perjuicio de terceros, al afectar sus derechos. De lo contrario, paralelamente cabe la posibilidad de tratarse de un real sobrante.

En definitiva, esta situación de invadir derechos de linderos, implica necesariamente haber superado las tolerancias superficiales exigidas por la legislación. Sabemos que existe una diferencia de 11,8 %, pero desconocemos profundamente dichas tolerancias, como consecuencia del gran vacío legislativo al respecto.

No obstante, al ser sumamente elevado, resulta inadmisible que este valor no la exceda. Ello evidencia notoriamente, la inmensa necesidad de formalizar este acto por medio de una plano de mensura, a los efectos de publicitar formalmente la referida invasión.

Pero aquí, esta publicidad no se logra haciendo mención de tal invasión en el rubro observaciones. Además, si comparamos este rubro con el croquis de la parcela, parecería ser que se tratase de dos inmuebles distintos, producto de su absoluta incoherencia.

La falta de delimitación de la invasión es una consecuencia inmediata del relevamiento de hechos físicos que nos brinda la presente documentación. Esta ocupación en exceso debe ubicarse, dimensionarse y vincularse debidamente a los límites jurídicos de la parcela dominial. Sin ello, consideramos que no existe publicidad territorial alguna, sólo una simple presunción carente de sostén y fundamentos que la hagan plenamente eficaz.

Tampoco se atribuye esta diferencia a un corrimiento de la línea de edificación, pues no es exigible el estudio relativo a tal caso. En nuestra situación particular, la medida correspondiente a la Avenida Bartolomé Mitre de 30,12 m, es la distancia entre la línea de edificación de la manzana 78 y la línea de edificación de la manzana frentista. Pero en ningún momento se hace una confrontación con los anchos oficiales de las calles, ni con el largo oficial de las cuadras; elementos claves para determinar las diferencias entre la línea municipal y la línea de edificación²³. Parecería ser entonces, que esta legislación, por medio de la Cédula Catastral, dá por descontada la feliz coincidencia.

Esta imperfección es sumamente grave, en la medida que puede llevar a caracterizar situaciones erróneamente. Si se presenta una diferencia en torno a las dimensiones de la parcela, tal discrepancia puede atribuirse a invasiones de o a linderos, a reales sobrantes o faltantes, sin que ello sea efectivamente así, producto de la omisión del análisis pertinente. Quizás nunca suceda o tal vez sí, en fin es una posibilidad que debe velarse por su concreción. Consideramos que no sea este caso representativo de ello, a causa de la extremada magnitud investida en la demasía.

En esta ocasión, hemos adjuntado el instrumento público correspondiente a la parcela que nos incumbe para destacar lo siguiente, en razón de su ubicación en una zona urbana. En esta documentación, se puede observar claramente que se efectúa la descripción del bien, de acuerdo a un plano de subdivisión confeccionado por el Agrimensor Oscar C. Tapia. ¿Qué implica ello?. Incomprensiblemente, conlleva en sí mismo, la registración de una plano de mensura origen que le otorgó vida catastral. Su consecuencia es nuevamente, la errónea conceptualización dada a este acto, pues tal acreditación, merece ser llamada "constitución del estado parcelario", precisamente por dicho plano.

La línea municipal (L.M.) y la línea de edificación (L.E.) son dos situaciones completamente distintas. La primera es la línea que divide el dominio público (calle) del dominio privado, mientras que la L.E. corresponde a la línea a partir de la cual se empieza a construir. Ambas no siempre coinciden, pero sí nunca esta última puede superar (estar delante) a la L.M.

De tal forma que, se está constituyendo un estado parcelario, **preconstituido**, situación similar al caso 1 y efectivizada a través de un relevamiento de hechos existentes.

CASO 3

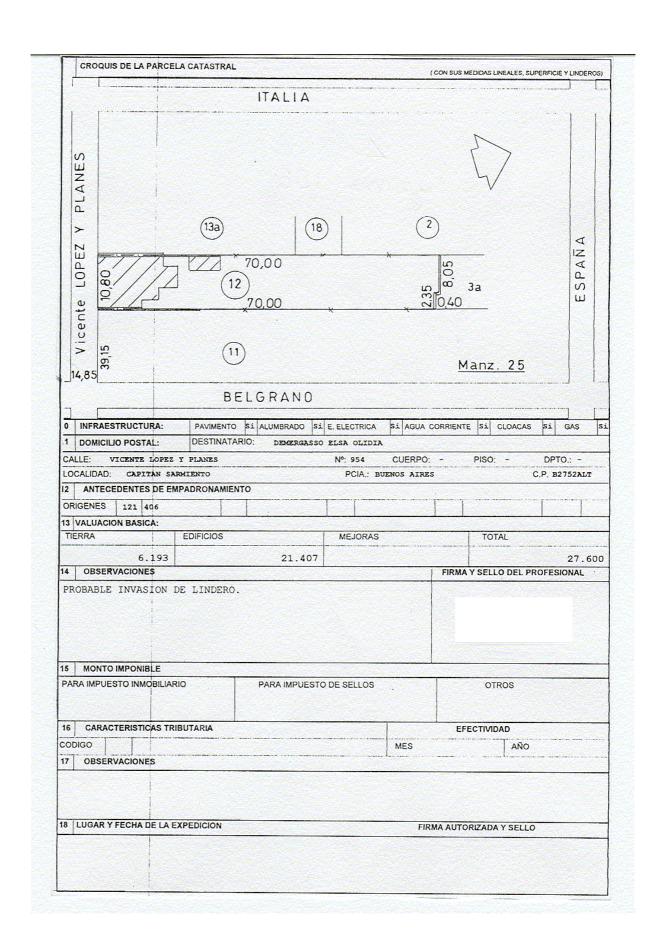
Finalidad legal: Constituir el estado parcelario - parcela 12 -

Zona: Urbana

Localidad: Capitán Sarmiento

Documentación: Cédula Catastral

DIRECCION PRO	VINCIAL CA	morne ren	TORIAL				HOJA	1 DE	1
1 PARTIDO:	(121) CAI	PITAN SARMI	ENTO				PARTIDA:	106	
2 NOMENCLAT		CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCE	LA
CATASTRAL		XIII	A	-	-	-	25	12	
3 UBICACION DI							Nº: 954		
ENTRE/ESQ. CALLE	-	Y PLANES				Y CALLE:	BELGRANO		1000
	PITAN SA					, or lett.	DD. POSTAL:	B2752A	LT
4 PARCELA DOMINIAL	T	ION SEGUN	Titulo						
DESIGNACION DEL E	J NEN				CAR.	PARTIDO	N° DE ORDE	<u> </u>	ÑO
LOTE LETRA D. Y		6.							
MEDIDAS, LINDEROS									
TOTAL DE 325, CON LA MANZANI SERRA, Y AL OI LOTE N° 6: 10 LINDA: AL NOR ALVAREZ, JUAN	A 16; AL ESTE M. F 85 m. AI PE SANTIF	NORTE JOSE ALVAREZ. . NORTE, PO AGO DIEGO E	PAZ, HOY OR 40,00 π BOGGAN; AL	LOTE 6; n. DE FONI ESTE LOT	AL ESTE DO; O SEA TE 5 DE I	UNA SUPE SOLINA DI	E ISOLINA RFICIE DE AZ; ; AL C	DIAZ Y	m2 Y
į									
	SCHOOL STATE								
5 PARCELA CATA		3 7							
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 m N. O.: 70,00 m N. E.: 3 TRAMM AQUI AL S. E. S. E. 70,00 m	SY SUPERF n. Y LINI n. Y LINI OS, COMEN 2,35 m.	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA		S. O. 0,40) m. Y 1	DE
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 m N. O.: 70,00 m N. E.: 3 TRAMM AQUI AL S. E. S. E. 70,00 m	SY SUPERF n. Y LINI n. Y LINI OS, COMEN 2,35 m.	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA		S. O. 0,40) m. Y 1	DE
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E.: 70,00 1 SUPERFICIE:	SY SUPERF n. Y LINI m. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. m. Y LINI	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA		S. O. 0,40) m. Y 1	DE
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 m N. O.: 70,00 m N. E.: 3 TRAMA AQUI AL S. E.	SY SUPERF n. Y LINI m. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. m. Y LINI	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA		S. O. 0,40) m. Y 1	DE
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE:	SY SUPERF m. Y LINI m. Y LINI OS, COMEN 2,35 m. m. Y LINI	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA				DE
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 m N. O.: 70,00 m N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E. 70,00 m SUPERFICIE:	SY SUPERF n. Y LINI n. Y LINI OS, COMEN 2,35 m. n. Y LINI SY AFECTAGE	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA	AQUI AL	INSCRIPCION		
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO TITU APELLIDO/S Y NOME	SY SUPERF m. Y LINI m. Y LINI OS, COMEN 2,35 m. m. Y LINI SY AFECTAL	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA		INSCRIPCION		DE
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 a N. O.: 70,00 a N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E. 70,00 a SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE	SY SUPERF m. Y LINI m. Y LINI OS, COMEN 2,35 m. m. Y LINI SY AFECTAL	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELA	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA	AQUI AL	INSCRIPCION NUMER	1 RO /	
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO TITU APELLIDO/S Y NOME	SY SUPERF n. Y LINI n. Y LINI OS, COMEN 2,35 m. n. Y LINI SY AFECTAL	DA CON CALI DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA	AQUI AL TIPO	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO TITU APELLIDO/S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE ID	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SY AFECTA LAR RES A OLIDIA ENTIDAD N°:	DA CON CALI DA CON PARO NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARO CIONES	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA	AQUI AL TIPO	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO 1983
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 m N. O.: 70,00 m N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 m SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO TITU APELLIDO/S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE ID CALLE: VICEN	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SY AFECTA LAR RES A OLIDIA ENTIDAD N°:	DA CON CALL DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC CIONES 1.854	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA D5 m., DE	AQUI AL TIPO	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO 1983
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO' TITU APELLIDO'S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE IDI CALLE: VICEN Nº: 954 CU	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SY AFECTAL EXERTISE COLIDIA ENTIDAD N°:	DA CON CALL DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC CIONES 1.854	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0	RTE DE LA 05 m., DE	AQUI AL TIPO	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO 1983
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO' TITU APELLIDO'S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE ID CALLE: VICEN Nº: 954 CU	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SYAFECTA SYAFECTA CARRES COLIDIA ENTIDAD N°: ETE LOPEZ ERPO: — ITAN SARMIN	DA CON CALL DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC CIONES 1.854	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0 A 3a.	RTE DE LA 05 m., DE	TIPO MATE	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO 1983
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO'-TITU APELLIDO/S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE ID CALLE: VICEN N°: 954 CU LOCALIDAD: CAP 8 PLANOS ANTEC	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SYAFECTA SYAFECTA CARRES COLIDIA ENTIDAD N°: ETE LOPEZ ERPO: — ITAN SARMIN	DA CON CALL DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC CIONES 1.854	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0 A 3a.	RTE DE LA 05 m., DE	TIPO MATE	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO 1983
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 1 N. O.: 70,00 1 N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 1 SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO TITU APELLIDO/S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE ID CALLE: VICEN N°: 954 CU LOCALIDAD: CAP 8 PLANOS ANTEC REGISTRADO	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SYAFECTAL SYAFECTAL ENTIDAD N°: TTE LOPEZ ERPO: — ITAN SARMIN EDENTES	DA CON CALL DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC CIONES 1.854 Y PLANES PIS ENTO	CELAS 13a, N. O. AL NN PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0 A 3a.	RTE DE LA 05 m., DE	TIPO MATR	INSCRIPCION NUMER A00	1 20 66 67	AÑO 1983
MEDIDAS, LINDERO S. O.: 10,80 m N. O.: 70,00 m N. E.: 3 TRAM AQUI AL S. E. S. E 70,00 m SUPERFICIE: 6 RESTRICCIONE 7 DOMINIO'-TITU APELLIDO'S Y NOME DEMERGASSO ELSA DOCUMENTO DE ID CALLE: VICEN N°: 954 CU LOCALIDAD: CAP REGISTRADO LOCALO Nº: 8 PLANOS ANTEC	SY SUPERF M. Y LINI M. Y LINI DS, COMEN 2,35 m. M. Y LINI SYAFECTA SYAFECTA CARRES COLIDIA ENTIDAD N°: ETE LOPEZ ERPO: — ITAN SARMIN	DA CON CALL DA CON PARC NZANDO DEL Y LINDA CO DA CON PARC CIONES 1.854	CELAS 13a, N. O. AL ON PARCELF CELA 11.	18 Y PAI S. E. 8,0 A 3a.	RTE DE LA 05 m., DE	TIPO MATE	INSCRIPCION NUMER	1 30 .	AÑO 1983



En el caso que presentamos ahora, vemos que persisten las deficiencias planteadas precedentemente, razón por la cual adolece de interés detallarlas nuevamente, pues valen similares consideraciones.

Lo que sí es oportuno destacar, es la incógnita que nos conduce las dimensiones de los lados NO y SE de la parcela.

La configuración que nos ofrece esta parcela originada del acto de levantamiento territorial, es la de un polígono de seis lados, en plena discordancia con la citada por su título de propiedad, pues menciona dos lotes que en su totalidad describen una perfecta figura rectangular. Tal discrepancia lo evidencia el pequeño quiebre de 0,40 m en su contrafrente.

Sin embargo, ambos lados NE y SE, ignoran la existencia de este quiebre, al responder sus medidas a dos rectas de igual magnitud.

Si categorizamos las falencias encontradas, estaríamos en condiciones de admitir que este sea, tal vez, un error literal de tipo gráfico por parte del profesional actuante. Es esa sencilla razón, la que nos induce a comprender que dar habida cuenta y solvencia al hecho, es dar cumplimiento a la intervención del Organismo Catastral, a través de su poder de policía territorial.

De modo tal que, este error nos introduce en una nueva incertidumbre: ¿se trataría de una invasión de o a linderos?

El profesional alude a la primera opción, pues en la Cédula lo menciona y así creemos ser efectivo el estudio pertinente; sin perjuicio de lo que nos invoque su representación gráfica.

Esta observación, nos permite inferir que el lado NE, mida en realidad 69,90 m. Expresamos claramente deducir y no ratificar, debido al desconocimiento de la exactitud en tal categorización.

Además, no se ha calculado la superficie resultante de la mensura, lo que nos sumerge aún más en un hecho incierto de grave magnitud.

En fin, deviene un abanico de posibilidades, producto del relevamiento de hechos existentes y es esta situación límite la que debe ser paralizada. Su solución es naturalmente mensurar el bien inmueble, pues de este acto es donde surge una

perfecta determinación de la situación de derecho, y de su relacionamiento con la situación de hecho. Es el estado de hecho representado en la Cédula Catastral, el que al ser inscripto constata la vigencia del estado parcelario constituido previamente o el plano de mensura el que le dá nacimiento en sede catastral.

CASO 4

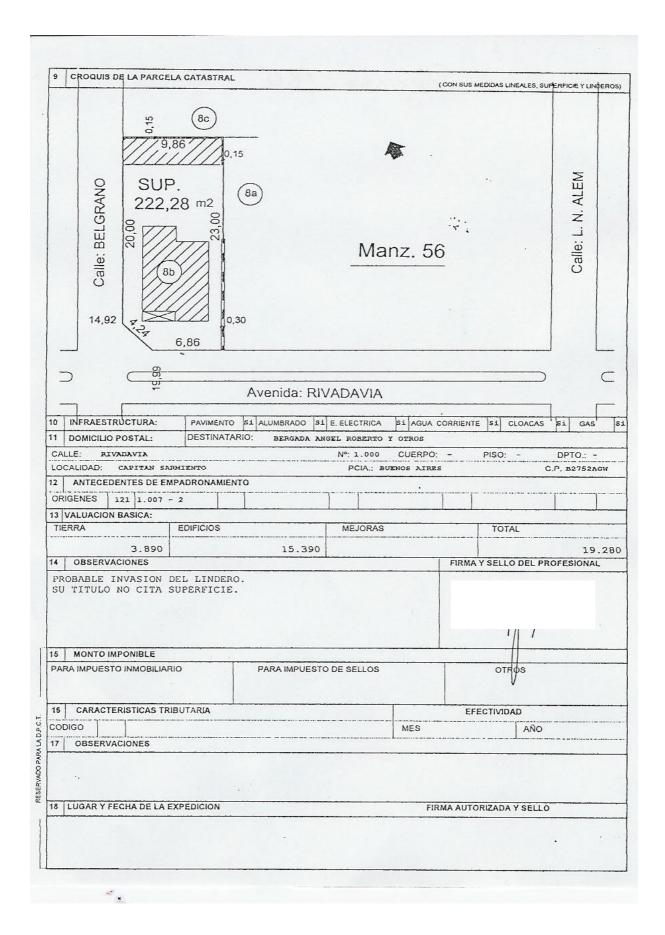
Finalidad legal: Constituir el estado parcelario - parcela 8b -

Zona: Urbana

Localidad: Capitán Sarmiento

Documentación: Cédula Catastral

PROVINCIA DE BUENOS AIRI MINISTERIO DE ECONOMIA	CEDULA CATASTRAL Ley 10.707						- 0.00		
DIRECCION PROVINCIAL	CATASTRO TERR	RITORIAL					HOJA	1 DE	1
1 PARTIDO: (121)	CAPITAN SARMI	ENTO				PA	RTIDA:	1.007 -	- 2
2 NOMENCLATURA	CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCIO	N N	ANZANA	PARC	ELA
CATASTRAL	XIII	A	-	-	-		56	81	0
3 UBICACION DE LA PARC	CELA						Nº: 1.0	200	-
CALLE: RIVADAVIA	GRANO				Y CALLE:		14. 1.0		
LOCALIDAD: CAPITAN	7 OACLE.	COD.	POSTAL:	B2752	2AGW				
4 0.00514		m: 1 1			7				
DESCRI	IPCION SEGUN	Titulo		CAR.	PARTIDO) N	P DE ORDEN	N	AÑO
DESIGNACION DEL BIEN					.1			·	
LOTE 8b									
MEDIDAS, LINDEROS Y SUPE	RFICIE								
5 PARCELA CATASTRAL MEDIDAS, LINDEROS Y SUPE S. O.: 6,86 m. Y L OESTE: 4,24 m. EN:	INDA CON AVEN	IIDA RIVAI	AVIA.						
N. E.: 9,86 m. Y L S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28	INDA CON LA P		a.						
S. E.: 23,00 m. Y L	INDA CON LA P		a .						-
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i	INDA CON LA P		a .		, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	II	NSCRIPCIO	N	
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR	INDA CON LA P		a .				· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		AÑO
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES	INDA CON LA F		a .			1PO	NUME	RO	
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO	Y OTROS				P		NUME		
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Y OTROS			TIPO: DY	P	1PO	NUME	RO	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA	INDA CON LA F	ARCELA 6:		TIPO: DY	P	1PO	NUME	RO	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO:	INDA CON LA F m2. TACIONES T OTROS N°:	PARCELA 6:	DPTC	TIPO: DN	NI P	1PO	NUME	RO	1982
5. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA	Y OTROS PIERRITO	PARCELA 6:		TIPO: DN	P	1PO	NUME	RO	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO:	Y OTROS PIERRITO	PARCELA 6:	DPTC	TIPO: DN	NI P	1PO	NUME	RO	1982
5. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA	Y OTROS PIERRITO	PARCELA 6:	DPTC	TIPO: DN	NI P	1PO	NUME	RO	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA Nº: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPTIAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE:	Y OTROS N°: PRIENTO S	SO: -	DPTC	TIPO: DN	NI B2752AGH	TPO DATR	NUME:	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 8 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO	Y OTROS N°: PRIENTO S	SO: -	DPTC	TIPO: DN	NI B2752AGH	TPO DATR	NUME:	RO 333	1982
5. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1,000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°:	Y OTROS Y OTROS PIE RMIENTO S	PARCELA 6:	DPTC	TIPO: DY	NI PER	TPO DATR	NUME	RO	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 m 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1,000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS N°: PRIENTO S	SO: -	DPTC	TIPO: DN	NI B2752AGH	TPO DATR	NUME:	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i 8 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS Y OTROS PIS PRIENTO S	SO: - PCIA:: 1	DPTC	TIPO: DN	NI B2752AGH	TPO DATR	NUME:	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i 8 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS Y OTROS PIS PRIENTO S	SO: - PCIA:: 1	DPTC	TIPO: DY	B2752AGH	DIPO OATR	NUME 3 SECCION	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i 8 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO-TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1.000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS Y OTROS PIS RMIENTO S	SO: - PCIA:: 1	DPTC	TIPO: DY	B2752AGH	D D	NUME.	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1,000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS Y OTROS PIS PRIENTO S	SO: - PCIA:: 1	DPTC	TIPO: DN	B2752AGH	D D D D D D D D D D D D D D D D D D D	NUME:	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1,000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS Y OTROS PIS PRIENTO S	SO: - PCIA:: 1	DPTC	TIPO: DN	B2752AGH	D D D D D D D D D D D D D D D D D D D	NUME:	RO 333	1982
S. E.: 23,00 m. Y L SUPERFICIE: 222,28 i 6 RESTRICCIONES Y AFEC 7 DOMINIO - TITULAR APELLIDO/S Y NOMBRES BERGADA ANGEL ROBERTO DOCUMENTO DE IDENTIDAD CALLE: RIVADAVIA N°: 1,000 CUERPO: LOCALIDAD: CAPITAN, SA 8 PLANOS ANTECEDENTE: REGISTRADO Legajo N°: Folio N°: Fecha:	Y OTROS Y OTROS PIS PRIENTO S	SO: - PCIA:: 1	DPTC	TIPO: DY	B2752AGH	D D D D D D D D D D D D D D D D D D D	NUME:	RO 333	1982



El motivo por el cual, hemos incorporado este caso real es exclusivamente la discordancia existente entre lo ocupado sin título y el derecho de posesión, con la salvedad de reflejar nuevamente las falencias planteadas precedentemente.

El balance correspondiente será:

Superficie S/T (calculada)	225, 50 m ²
Superficie S/M	222, 28 m²
Diferencia	3, 22 m²

Porcentualmente, esta diferencia es de 1,4 %.

Sabemos que una invasión de linderos, lleva consigo misma dos cuestiones:

- ŏHaber superado las tolerancias superficiales establecidas.
- ŏAfectar derechos de linderos.

En cuanto al último punto, dejamos librado al quehacer del profesional interviniente su caracterización, en virtud de su estudio particular.

Nos resta entonces, inmiscuirnos en las tolerancias superficiales, que constituyen en el presente caso nuestro interés individual.

Si comparamos esta demasía superficial de 1,4 % con la concerniente al caso 2 de 11,8 %, omitiendo su exceso o defecto, pues sólo se tiene habida cuenta de su valor absoluto, nos cuestionamos lo siguiente: ¿cuál será la tolerancia exigida?

Ambos casos, atribuyen circunstancias de invasión al lindero (caso 2) e invasión del lindero, la presente.

Análogamente, ambas posibilidades presuponen haber superado las tolerancias superficiales exigidas por la legislación.

Entonces, es esta igualdad de categorizaciones asignadas en condiciones tan disímiles entre sí, la que nos introduce en un clima de inseguridad y de desconcierto, producto de la enorme carencia legislativa.

Las distintas variantes expuestas aquí, nos muestran la realidad territorial existente en la legislación provincial de Buenos Aires, en torno al acto de constitución/verificación del estado parcelario.

Esta realidad es la que nos denota el **funcionamiento práctico** de la Reglamentación. Su antagonismo es, paradójicamente, su propio régimen doctrinario.

Esta nueva modalidad, introducida en nuestro derecho en 1994, es en su esencia un acto de mensura, y así lo ha estipulado la legislación.

La mensura representada en el documento agrimensural, en este caso la Cédula Catastral, debe ser portadora del estado de hecho del inmueble, y no portadora del estado de hecho económico del bien inmueble. Si la finalidad catastral es la de constatar la vigencia de una situación avalada con anterioridad, hacer efectiva dicha vigencia, no requiere necesariamente, que se comprueben idénticas condiciones de mensura. Pues ya hemos manifestado que puede certificarse la subsistencia, aún existiendo situaciones de invasiones de o a linderos y de reales sobrantes. Su amplia flexibilidad, obedece a la publicidad de la aplicación territorial de los derechos reales que nos ofrece el documento agrimensural, en razón de su propia naturaleza, específicamente de su principio rector, y no la de pretender que es hábil por sí misma para sanear los títulos de propiedad. Su registración no subsanará los defectos que pudieran adolecer, sólo muestra la realidad jurídico - fáctica del inmueble. Como consecuencia, las transacciones se tornan límpidas, producto de la clara situación de conocimiento adquirida por los sujetos del acto jurídico. Nada autoriza al profesional actuante a modificar los derechos emergentes de los títulos, su intervención se minimiza a exteriorizar la situación y al asesoramiento de las partes involucradas, cuando éstas lo dispongan.

Si en cambio, el Organismo pretende constituir el estado parcelario de un inmueble, ello conlleva la perfecta determinación y demarcación del polígono de límites parcelarios.

Ambas situaciones, de connotaciones disímiles entre sí quedan erróneamente plasmadas en la Cédula Catastral, en beneficio de la ponderación del revalúo de la propiedad inmueble.

La presencia de esta ambigüedad, es la que nos sumerge en este clima de inseguridades y la que produce aquella jerarquización.

El relevamiento de hechos físicos representados aquí, conlleva a la vulnerabilidad de la función social del acto de verificación del estado parcelario y nos insinúa una peligrosa regresión en el ámbito agrimensural.

Al ratificarse la intención del Organismo Catastral en revaluar la propiedad inmueble previo a cada transacción, debe especificarse ello perfectamente y no adjudicarlo implícitamente en un acto de mensura.

Quizás, encontremos Cédulas Catastrales que acaten tal propósito; es decir, que representen perfectamente el estado de hecho del bien inmueble. Más aún, pretendemos que no quede expedido al criterio del profesional interviniente, sino que sea un hecho por derecho y no una situación de carácter opcional. Es y debe ser una atribución propia del Organismo de Aplicación desechar esta situación, en calidad de contralor.

En definitiva, hemos denominado al acto de constitución / verificación, como un **relevamiento de hechos existentes**. Sus motivos son evidentes y concluyentes de la vida cotidiana actual.

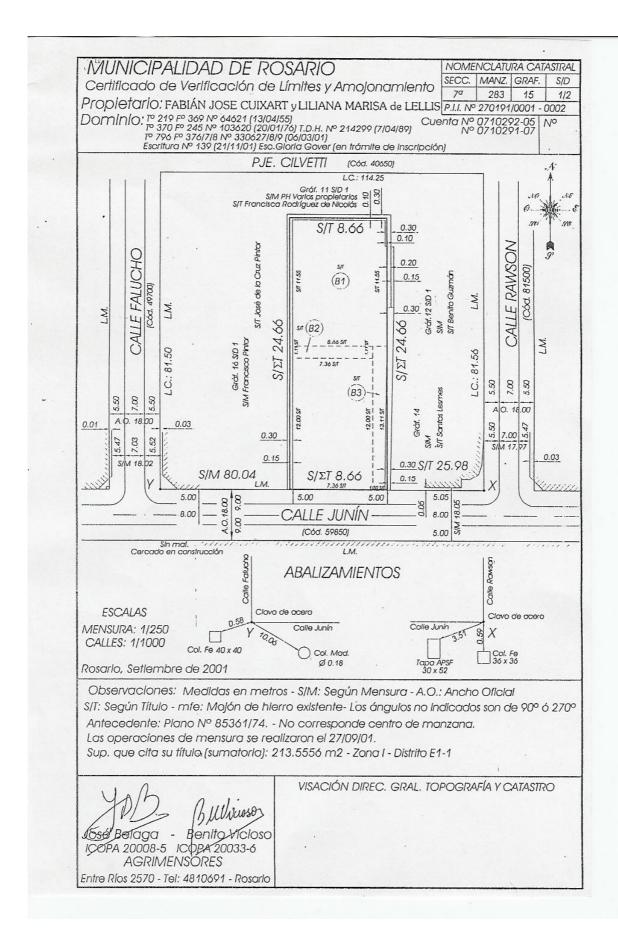
Desconocemos las razones que nos han envuelto en esta realidad territorial de índole meramente económica. A nuestro entender, podríamos atribuirlos a las sucesivas fallas que, cronológicamente, subyacen en su régimen normativo legal.

- Ŏ La indefinición conceptual del acto de verificación. (*Ley № 10.707*)
- ŏ La no implementación de condiciones que rigen la aplicación de dicho acto. (Ley № 10.707)
- La absoluta contradicción de la Ley con su Reglamentación, en relación a las documentaciones exigidas al momento de constituirse el estado parcelario (Disposición N° 2010 /94)
- \[
 \] La jerarquización equitativa del valor económico de la parcela con su ubicación
 y extensión en el espacio terrestre. (Disposición N° 2010/94 Disposición N°
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]
 \[
 \]

- ŏ La exclusión de la representación del aspecto jurídico atinente a la parcela a constituirse el estado parcelario en la Cédula Catastral, manifestándose como consecuencia, incoherencia en su contenido. (Circular № 2/94)
- La omisión de las medidas angulares en la representación cartográfica de la parcela territorial en la Cédula Catastral. (Circular N° 4/94)
- ŏ La no diferenciación adecuada de los actos de revalúo de la propiedad inmueble y de constitución y/o verificación del estado parcelario. (*Interrelación conjunta Ley Reglamentación*).

En fin, podremos atribuir a la realidad existente cualquiera de estas situaciones, o bien a la conjunción de todas ellas.

A modo de expresar nuestro interés hacia un perfeccionamiento de este hecho de gran relevancia, presentamos como ejemplo el Certificado de Verificación de Límites y Amojonamiento exigido por Ordenanza N°4.420 de la Municipalidad de Rosario, provincia de Santa Fe:



En primer lugar, debemos dilucidar el alcance dado al Certificado de Verificación de Límites y Amojonamiento en la ciudad de Rosario, pues no cumple la misma finalidad que la Cédula Catastral en la provincia de Buenos Aires. Son dos exigencias completamente distintas, en legislaciones también distintas.

Este Certificado, se implementa por Ordenanza municipal y se exige ante toda obra nueva y/o ampliaciones de obra existentes, con la salvedad de aquellas que sean menores o iguales a 20 m², siempre que no se sitúen sobre alguno de los límites del inmueble.

Al ser otorgado previo a toda construcción nueva, sirve para otorgar el Permiso de Edificación; permiso por el cual el titular del inmueble puede empezar a construir.

Entonces, no se aplica para regularización de obras ya construidas, debido a que éstas han sido edificadas sin permiso.

Si confrontamos ambas documentaciones, vemos que no sólo se acentúan los vacíos dejados por aquella, sino que además, las diferencias intrínsecas se potencian y se magnifican aún más.

Confrontación entre la Cédula Catastral (Legislación de Buenos Aires) y el Certificado de Verificación de Límites y Amojonamiento (Legislación de Santa Fe)

	Certificado de Verificación de	Cédula Catastral	Carácter de
	Límites y Amojonamiento		la Similitud
l			
l	ŏExiste aplicación del título y/o	<i>Sólo existe cuando se delimitan</i>	Conceptual
l	plano de mensura.	y representan los límites	
l		jurídicos, quedando librado al	
l		criterio del profesional.	
S	ŏSe efectúa la medición de las	ŏSólo se miden las calles	Intrínseco
ilitudes	calles limítrofes del macizo, y su	limítrofes del macizo, según	
ļ ņ	relacionamiento a los anchos	mensura	
	oficiales. (comparación entre		
Simi	S/M y A.O.). Perfecta ubicación		
S	de la L.M. en relación a la L.E.		
l	ŏSe efectúa, en forma exclusiva,	ŏAdemás de mensurar el bien, se	Técnico
	la mensura del terreno.	relevan las mejoras existentes.	

	Certificado de Verificación de	Cédula Catastral	Carácter de
	Límites y Amojonamiento		la Diferencia
ı	ĭLa colocación de mojones	ŏNo es obligatorio su	Intrínseco
l	esquineros y abalizamiento, es	implementación.	
ı	un requisito de carácter		
l	obligatorio.		
l	Se vinculan los hechos físicos	ŏLa vinculación es de carácter	Conceptual
l	existentes con los límites jurídicos	opcional	
ı	emanados del título.		
l	ŏLas dimensiones resultantes del	ŏLas dimensiones indicadas	Intrínseco
S	título y/o plano, deben	pueden diferir de las del título de	
Ci	considerarse estrictamente, con la	propiedad y/o plano, dentro de	
	salvedad que se demuestre que	las tolerancias superficiales pre -	
0	alguna de ellas no produzcan el	establecidas, de las que se	
Diferencias	cierre geométrico del polígono.	desconoce su magnitud	
		porcentual	
ı	ĭNo se adjuntan otras	ŏ <i>Se debe incorporar</i>	Técnico
ı	documentaciones conexas	conjuntamente, los formularios	
ı		valuatorios.	
l	്Su confección no requiere	ÖPrescindenotoriamente,tal	Técnico
l	necesariamente la existencia de	existencia. Incertidumbre plena	
l	un plano de mensura previo.		
l	ŏ Finalidad : Cumplimentar el	ŏ Finalidad : Cumplimentar el	Jurídico
	Poder de Policía Urbanístico y de	Poder de Policía Inmobiliario	
	Edificación Municipal.	Catastral Provincial, previo a las	
		transferencias de dominio.	

Manifestamos la necesidad de exteriorizar la complejidad en que se nos ha revestido la categorización de similitudes.

Como se observan, estos tres aspectos no guardan una igualdad plena, sino que envuelven cierta discordancia. Su clasificación se fundamenta con la mínima disparidad que nos ofrece, frente a la total discordancia de aquellas, catalogadas como diferencias.

Sabemos las implicancias que cada una de estas documentaciones posee, sus finalidades y las funciones que cumplen hacia la sociedad en su conjunto.

También conocemos que, a través del acto de verificación se constata la vigencia de una situación avalada con anterioridad y la realidad que nos demuestra tal circunstancia.

Entonces, inmersos en esa realidad "tan irreal", es menester proponer al Certificado de Verificación de Límites y Amojonamiento como "modelo" de la Cédula Catastral ante una verificación, en cuyo caso su justa denominación corresponde a "Certificado de Subsistencia del estado parcelario".

Sus alegatos son certeros y muy notorios. Se hallan manifiestos tanto en su contenido legal como en nuestra percepción, concebida en el análisis comparado.

Indiscutiblemente, refleja su esencia: el acto de mensura, causante ello de su perfección absoluta, que pone de manifiesto la estrecha necesidad de rectificar las deficiencias encontradas en aquella.

Si bien ambas documentaciones satisfacen necesidades muy disímiles, es precisamente su esencia la gran causa en común, sobre la cual se funda su fin en particular y la que nos ha permitido lograr y hacer eficaz esta comparación.

Debidamente, debemos manifestar nuestra consideración hacia la exigencia legal del plano de mensura, como documento esencial al momento de constituirse el estado parcelario de un inmueble.

En definitiva, alegar este ejemplo no fue algo superfluo, pues juzga y justiprecia la mensura del bien inmueble, razones éstas desacreditadas en la Cédula Catastral.





CONCLUSIÓN FINAL



Parece innecesario precisar que se ha expuesto, a lo largo de este trabajo, lo esencial del objetivo buscado en un marco de extensión razonable.

Diversas cuestiones de naturaleza jurídica envueltas en aspectos agrimensurales, en especial, en la Agrimensura como profesión, han quedado plasmadas aquí de manera categórica. Ellas nos han llevado, en ciertas ocasiones, a destinos inciertos, a situaciones cuestionables y en otras, su contenido intrínseco revestía un carácter poco concluyente.

Nuestra meta atendió, y creemos que así ha quedado demostrado, a un análisis objetivo de la realidad territorial con una prudente adaptación a ella, disociada de las responsabilidades que les merece la actuación del profesional con incumbencias en la Agrimensura. Si en algún momento delegamos culpabilidades, lo hemos hecho en razón de la propia consistencia al trabajo y las encauzamos hacia el régimen normativo legal, en virtud de su facultad de contralor hacia la dinámica catastral. Indubitablemente, ello alude a la Reglamentación provincial actual. No obstante, no debe subestimarse la importancia que tendría al respecto una ley de fondo sobre Catastro que caracterice con suma perfección la figura de la verificación de subsistencia del estado parcelario, tal como pudo haber sido la Ley N°20.440, cuya concepción ha sido objetada aquí. Lejos estuvo personificarnos en jueces, ni mucho menos menoscabar la actuación del profesional interviniente, pues su investidura es incuestionable.

En algunos casos, nos hemos desviado de la senda principal que veníamos transitando, abandonando lo cosechado en la incursión. Más que abandono fue una postergación, hacia una necesidad de adecuación a las circunstancias planteadas, a fin de conferir solidez a las fundamentaciones correspondientes.

Con persistencia deliberada, se ha venido señalando que nuestra inquietud hacia todas las situaciones previstas se encomendó hacia un riguroso conocimiento del

estado de hecho del bien inmueble, a priori a toda transferencia de derechos reales, no implicando ello el saneamiento jurídico previo. Lo trascendental fue que las irregularidades adolecidas queden asentadas y publicitadas en la transacción, posibilitado ello por la mensura del bien inmueble; y no idealizar con soluciones benefactoras a través de la misma, circunstancia ésta competente a la actividad judicial.

Todo ello constituye un fiel reflejo de la orientación investida aquí, vinculada esencialmente a la mensura y al Catastro Territorial, en función del espectro territorial que abarcan sus objetivos, con la finalidad de reivindicar, cuando sea necesario, la función social de la Agrimensura.

Las distorsiones que se apuntaron, parecían demostrar que aquella aplicabilidad territorial del título de propiedad, confrontada con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y vinculada con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes, aparecía relegada a un segundo plano, desplazada por otra actividad de naturaleza diferente: "el relevamiento de mejoras existentes" e inclusive, en ciertas ocasiones, han sido ponderadas equitativa e igualitariamente. Nuestra intención se perfiló hacia esa subordinación impropia de potestades con connotaciones diferentes.

Asimismo, hemos manifestado nuestro desconcierto en relación a las razones que nos ha sumergido en esta situación. Sólo atribuimos sus causantes desde nuestra percepción, según una estimación individual.

Nuestro afán es no acceder, ni aún tolerar que se desvirtúe y se desnaturalice la esencia de la mensura, en detrimento del rol agrimensural que nos provee la profesión y en beneficio de actividad inmobiliaria.

Debemos anteponernos a ello y, al mismo tiempo, instaurar una conciencia generalizada capaz de recategorizar al acto de constitución y de verificación del estado parcelario, inmerso éste en la legislación provincial de Buenos Aires a partir de 1994.





ANEXO LEGISLATIVO



I. - LEY NACIONAL DE CATASTRO N° 20.440

CAPÍTULO I

FINALIDADES DE LOS CATASTROS

Artículo 1º: Los catastros territoriales de cada provincia, de la Capital Federal y del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida Argentina e Islas del Atlántico Sud reunirán, registrarán y ordenarán información relativa a las cosas inmuebles existentes en los respectivos territorios, con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes locales:

- a) Determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida;
- b) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo;
- c) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- d) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.

Artículo 2°: Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliaria catastral.

Artículo 3°: El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguiente atribuciones, sin perjuicio de las demás que las leyes locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento territorial:
- b) Registrar actos de levantamiento territorial;
- c) Velar por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales;
- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios y ocupantes de inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o Cualquier Otro Acorde con las Finalidades de Esta Ley;
- f) Expedir Certificaciones;
- g) Ejecutar la Cartografía Catastral de la Jurisdicción;
- h) Formar el archivo histórico territorial.

Artículo 4°: La división territorial en zonas, la determinación de clases de parcelas de acuerdo con su ubicación y destino, las normas para el ordenamiento territorial y la nomenclatura catastral correspondiente se establecerán por las leyes locales.

CAPÍTULO II

ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACIÓN

Artículo 5°: Denomínase parcela la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral.

Artículo 6°: Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) Los límites del inmuebles, en relación con el título jurídico o la posesión ejercida;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Los elementos mencionados constituyen el estado parcelario del inmueble.

El estado parcelario debe ser determinado mediante un acto de levantamiento territorial practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el organismo catastral.

Artículo 7°: Son actos de levantamiento territorial los que tienen por objeto reconocer, determinar y medir el espacio territorial y sus características.

Artículo 8°: Los actos de levantamiento territorial destinados a ser registrados en el catastro deberán autorizarse por agrimensor público inscripto en una matrícula especial, cuyas condiciones se establecerán por las leyes locales.

Artículo 9°: Son actos de levantamiento parcelario aquellos actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir el estado parcelario de un inmueble, modificarlo o verificar su subsistencia.

Artículo 10°: Los levantamientos parcelarios practicados a iniciativa de parte interesada o por orden judicial deberán constar ordenadamente en libros que el agrimensor interviniente llevará bajo su responsabilidad y cuyas condiciones de forma y habilitación se establecerán por las leyes locales.

Artículo 11°: Los levantamientos parcelarios practicados de oficio por el organismo catastral deberán constar en expedientes administrativos ordenadamente llevados y foliados y cuyas condiciones de forma y conservación se establecerán por las leyes locales.

Artículo 12°: Los actos de levantamiento territorial que tengan por fin constituir o modificar el estado parcelario de un inmueble se harán por mensura, con citación de linderos, y sus documentos esenciales serán el acta, el plano y el informe.

Artículo 13°: El plano de mensura será extendido originariamente sobre material que permita obtener reproducciones. El plano matriz será la primera copia inalterable autorizada por el agrimensor, obtenida del original. Si hubiere alguna diferencia entre el original y el plano matriz, se estará a lo que éste contenga.

Artículo 14°: El plano de mensura deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas y mojones o accidentes naturales que señalen los límites del terreno.

Artículo 15°: El plano de mensura deberá consignar la naturaleza del acto, su objeto, los nombres de los titulares de derechos inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble y los datos de su inscripción, la matricula catastral de las parcelas antecedentes y colindantes y la característica de los documentos cartográficos anteriormente registrados en el catastro.

También deberá designar el lugar, día, mes y año en el cual sea firmado, que podrá serlo, cualquiera, aun domingo, feriado o fiesta religiosa. Lo suscribirá el comitente, además del agrimensor autorizante, después que éste salve al final, de su puño y letra, cualquier enmienda que se hubiere hecho.

Artículo 16°: El acta expresará, además de los datos indicados en el artículo anterior, las citaciones hechas a los linderos, los nombres y apellidos de los concurrentes, si son mayores de edad, su estado de familia, su domicilio y el documento de la identidad que acrediten. Consignará las protestas que formulen, agregará o individualizará los poderes o documentos que fueren exhibidos y en general expresará la existencia material de los hechos que el agrimensor enuncie como cumplidos por el mismo o pasados en su presencia. Se hará por lo menos un acta de iniciación y clausura, que deberá ser leída por el agrimensor al comitente y a los demás concurrentes. Deberá ser firmada por el comitente, por los demás concurrentes que quisieren hacerlo y por el agrimensor autorizante.

Artículo 17°: El informe contendrá una reseña de la actuación del agrimensor autorizante, quien hará constar los antecedentes, circunstancias y razones de su criterio y proceder. Transcribirá las partes pertinentes de los poderes y documentos que le fueren exhibidos. Deberá designar el lugar, día, mes y año en que sea firmado, que lo será por el mismo agrimensor.

Artículo 18°: El documento esencial de los actos de levantamiento territorial que tengan por fin verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble es el acta, la cual deberá contener los datos y constancias mencionadas en el artículo 15°.

Artículo 19°: Las leyes locales podrán admitir como equivalente de la mensura, por vía de excepción y en razón del bajo valor de la tierra o para satisfacer necesidades del catastro territorial, la constitución o modificación del estado parcelario de un inmueble mediante actos de levantamiento parcelario de carácter expeditivo autorizado por agrimensor público, reglamentando sus condiciones y precisando su valor a los efectos del otorgamiento de las certificaciones a que se refieren los artículos 47° y siguientes.

Los actos de carácter expeditivo a que se refiere el párrafo anterior deberán constar en los libros que se mencionan en el artículo 10, si hubieren sido practicados a iniciativa de parte interesada o por orden judicial, o en los expedientes que se mencionan en el artículo 11°, si lo hubieren sido de oficio por el organismo catastral.

Artículo 20°: Los actos de levantamiento parcelario que consten en los libros del artículo 10° o en los expedientes del artículo 11° son instrumentos públicos.

Artículo 21°: El agrimensor deberá dar a los comitentes que lo pidieren, y a sus sucesores, copia autorizada de los documentos de acto de levantamiento parcelario, la que hará plena fe como el documento matriz. Si hubiere alguna diferencia entre la copia y el documento matriz, se estará a lo que éste contenga.

Artículo 22°: Los agrimensores que practiquen actos de levantamiento territorial podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de su misión, como también en inmuebles linderos al que sea objeto del acto, con el fin de investigar vestigios de posesiones o límites anteriores.

Artículo 23°: Salvo disposición contraria de las leyes locales, los agrimensores no estarán obligados a suspender el acto por causa de las protestas que ante ellos formalice cualquiera de los concurrentes, pero deberán hacerlas constar en las actas.

CAPÍTULO III

REGISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 24°: La registración de los actos de levantamiento territorial en el organismo catastral se hará:

- a) A solicitud del agrimensor autorizante o de su reemplazante legal;
- b) A solicitud de quien tenga interés legítimo en constituir el estado parcelario del inmueble, modificarlo o verificarlo;
- c) De oficio, cuando hubieren sido practicados por el organismo catastral.

Artículo 25°: El organismo catastral examinará los documentos que se le presenten para su registro y rechazará los que no estén conformes con esta ley o con las leyes o reglamentos locales.

Artículo 26°: La registración no convalidará los documentos nulos ni subsanará sus defectos.

Artículo 27°: El estado parcelario resultante de documentos inscriptos a solicitud de parte interesada o del agrimensor autorizante no podrá ser modificado de oficio por el organismo catastral.

Artículo 28°: Si se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos, se pondrán notas de referencia recíproca en los respectivos folios catastrales.

Las leyes locales establecerán la forma como deberán proceder los interesados en verificar o rectificar el estado parcelario.

Artículo 29°: Si se presentare a registración un documento que rectifique otro anterior referente a la misma parcela el organismo catastral exigirá los recaudos del caso, y desde entonces se estará al último documento registrado.

Artículo 30°: Se inscribirán con carácter provisional los documentos de levantamientos parcelarios de los que resulte la modificación del estado parcelario de un inmueble, cuando para hacerla efectiva se requiera un acto de disposición del titular.

La inscripción provisional no producirá efecto en el estado parcelario. Se convertirá en definitiva al realizarse el acto de disposición o caducará por desistimiento del titular o resolución judicial o administrativa.

Artículo 31º: Las parcelas cuya existencia resulte de los documentos inscriptos serán matriculadas habilitando para cada una un folio catastral, con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Artículo 32°: La Nación y las provincias, en sus respectivas jurisdicciones podrán matricular parcelas correspondientes a los inmuebles del dominio público, en la forma que establezcan las leyes locales.

Artículo 33°: Cuando con relación a un mismo inmueble se presentaren a registración diferentes actos de levantamiento parcelario fundados en distintos títulos jurídicos, o uno en título y otro en posesión, se habilitarán sendos folios catastrales, con asientos de referencia recíproca.

Artículo 34°: Cuando se dividan o unifiquen parcelas se habilitarán tantos nuevos folios como parcelas resulten en definitiva y se correlacionarán con los anteriores mediante asientos de referencia recíproca.

Artículo 35°: Cuando una unidad económica mínima se componga por anexión de dos (2) o más parcelas, se correlacionarán los respectivos folios mediante asientos de referencia recíproca.

Artículo 36°: La posesión ejercida en mayor extensión que la que resulte de la aplicación territorial del título jurídico, originará una parcela distinta, habilitándose sendos folios catastrales con asientos de referencia recíproca.

Artículo 37°: El folio catastral se llenará mediante breves notas que contendrán los datos siguientes:

- a) La característica de ordenamiento de la parcela;
- b) Los elementos mencionados en los incisos a) a c) del artículo 6° y la característica del documento cartográfico que los determina;
- c) Los datos de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación del juicio de usucapión, si se hubiere iniciado;
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativos;
- e) La afectación a expropiación;
- f) Las inscripciones provisionales de actos de levantamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas;
- g) El número de partida con el cual figure el inmueble en los organismos Tributarios;
- h) Las mejoras de carácter permanente existentes en él;
- i) Las valuaciones administrativas de que hubiere sido objeto;
- j) Cualquier otra constancia que exijan las leyes locales.

Artículo 38°: Con los documentos en que se funden los asientos se formará un legajo para cada parcela. Se incorporarán al legajo por lo menos los siguientes documentos:

- a) La minuta de dominio, suministrada por el registro de la propiedad inmueble, y relación de títulos:
- b) Las actas, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de levantamiento territorial;
- c) Las planillas de censo inmobiliario, de avalúos y revalúos;
- d) Los elementos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 45°.

Artículo 39°: Los documentos cartográficos de los actos de levantamiento parcelario se volcarán en registros gráficos y cartas del organismo catastral, donde podrán figurar asimismo, con alguna característica que los distinga, los inmuebles cuya existencia conste a raíz de declaraciones juradas o cualquier otro antecedente, sin haber adquirido aún estado parcelario mediante actos de levantamiento territorial.

Artículo 40°: El organismo catastral llevará el número y especie de índices que sea necesario para identificar las parcelas tanto por su ubicación territorial como por el nombre del titular, sin perjuicio de los demás índices que establezcan las leyes locales.

Artículo 41°: La documentación en que se apoyen los asientos será individualizada, por lo menos, por la fecha y número de orden de su presentación en el organismo catastral.

Artículo 42°: Las constancias del folio catastral serán permanentemente actualizadas de acuerdo con los documentos que se registren. Asimismo serán periódicamente actualizados los índices.

Artículo 43°: Los asientos en los folios se harán con la firma del registrador responsable, por estricto orden cronológico que impida intercalaciones y con perfecta continuidad de contenido.

Artículo 44°: En caso de pérdida de la documentación original, los asientos hechos en los folios catastrales servirán como prueba de su existencia a los efectos de su reconstrucción.

Artículo 45°: La Nación y las provincias, en sus respectivas jurisdicciones, establecerán los procedimientos necesarios para asegurar la coordinación recíproca de los catastros territoriales con los registros de la propiedad inmueble, los organismos tributarios y los organismos municipales competentes en asuntos catastrales.

Las leyes y reglamentos locales establecerán los procedimientos necesarios para que sean comunicados al organismo catastral los datos económicos obtenidos por otras ramas de la Administración Pública.

Artículo 46°: Las constancias catastrales serán públicas. Las leyes y reglamentos locales establecerán las causas por las cuales podrán requerirse copia autenticada de la documentación o informes acerca de ella.

CAPÍTULO IV

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

Artículo 47°: El estado parcelario se acreditará mediante certificaciones del organismo catastral.

Artículo 48°: Los escribanos públicos no autorizarán escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura.

Los jueces y demás autoridades no ordenarán inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble documentos que surtan los efectos jurídicos mencionados en el párrafo anterior, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en los oficios o testimonios pertinentes.

Exceptuase las escrituras que tengan por objeto cancelar derechos reales de uso, usufructo, servidumbre o gravámenes y las sentencias que pronuncien nulidades.

Artículo 49°: Los agrimensores no autorizarán actos de levantamiento parcelario sin tener a la vista la solicitud de certificación y relacionar el despacho de ésta o las observaciones del organismo catastral cuando sea denegada.

Artículo 50°: De la certificación catastral deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en los incisos a) y g) del artículo 37°.

Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de levantamiento en la forma prescripta en esta ley.

En el caso del artículo 28° no podrá otorgarse la escritura u ordenarse la inscripción del documento mientras el estado parcelario no haya sido verificado o rectificado en la forma que establezcan las leyes locales.

Artículo 51°: Las leyes locales podrán exigir que en todos los casos, aunque el folio catastral no contenga observaciones, previamente a la certificación se practique un acto de levantamiento con el fin de verificar la subsistencia del estado parcelario, en la forma establecida en el artículo 18°.

Artículo 52°: La certificación catastral no podrá ser utilizada para fines distintos a los expresados en la solicitud.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 53°: Esta ley queda incorporada al Código Civil.

Artículo 54°: Las marcas y mojones de levantamientos territoriales se asimilan a las cosas afectadas a servicios públicos a los efectos de la represión penal de quienes los dañen o destruyan.

Artículo 55°: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, las leyes locales podrán sancionar con multa a quienes dañen o destruyan las marcas o mojones de levantamientos territoriales, como también a los propietarios de terrenos donde se encuentren, que no los conserven en las condiciones que se establezcan en los reglamentos pertinentes.

Artículo 56°: A los efectos de esta ley se equiparan los agrimensores, los profesionales cuyos títulos les confieran idoneidad equivalente a la de aquellos, de acuerdo con las leyes y ordenanzas universitarias.

Artículo 57°: Dentro de los doce (12) meses siguientes a la publicación de la presente, la Nación y las provincias dictarán o adoptarán a ella las leyes y reglamentos de orden local, los cuales establecerán la aplicación progresiva de los artículos 48° a 50° a partir del momento en que el organismo catastral declare habilitada la zona respectiva, no pudiendo exceder del plazo de cinco (5) años desde la publicación de esta ley la plena vigencia de los citados artículos en todo el territorio del país.

Las leyes locales contemplarán además el traslado a los folios catastrales de los documentos registrados con anterioridad, estableciendo los procedimientos de revisión y transición.

Artículo 58°: La presente rige a partir de su publicación.

Artículo 59°: Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

II. - LEY PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL N° 10.707

TÍTULO I DEL CATASTRO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

FINALIDADES DEL CATASTRO TERRITORIAL

Artículo 1º: El 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 tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:

- a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble;
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o la posesión ejercida;
- c) Establecer el estado parcelario y verificar su subsistencia;
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento;
- f) Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario;
- g) Determinar la valuación parcelaria;
- h) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho imponible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas;
- i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

Artículo 2°: El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a) Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales;
- b) Determinar de oficio estados parcelarios;
- c) Registrar los estados parcelarios y la documentación que les da origen;
- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones, controlar e informar sobre multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio;
- g) Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia, llevando el Registro Gráfico;
- h) Autorizar y ejercer el control de las divisiones del dominio por el régimen de la Propiedad Horizontal;
- i) Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelaria;
- j) Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria;
- k) Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas;
- I) Interpretar las normas que regulen la materia;
- **Artículo 3º:** La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia

valuatoria. A dichos fines, deberá realizar, controlar y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral.

CAPÍTULO II

DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACIÓN

Artículo 4°: A los efectos de esta ley, denomínase parcela la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

Artículo 5°: Son elementos esenciales de la parcela:

- e) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- f) Los límites del inmueble, en relación con el título de propiedad o la posesión ejercida;
- g) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble;
- h) La valuación fiscal básica.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo Catastral.

Artículo 6°: El relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela, según lo indicado en el artículo 5°.

Artículo 7°: El plano deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas, mojones y accidentes naturales que señalen los límites del terreno; su objeto; los nombres de los titulares del dominio o de quien pretende prescribir; la inscripción del dominio; la nomenclatura catastral de las parcelas antecedentes colindantes y resultantes; la característica de los documentos cartográficos antecedentes; el día, mes y año en que se realizó el relevamiento.

Artículo 8°: El estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionada por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

Artículo 9°: Las operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el Organismo Catastral, deberán ser autorizados por profesionales con incumbencias en el ejercicio de la Agrimensura.

Artículo 10°: El Catastro Territorial se formará con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad al régimen establecido por las prescripciones de la presente ley y demás normas complementarias que en su consecuencia se dicten.

Artículo 11°: Los actos de relevamiento destinados a constituir o rectificar 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.

La documentación exigida para el cálculo de dicha valuación será suscripta por el contribuyente en carácter de declaración jurada, el profesional interviniente en el acto de relevamiento, suscribirá la documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia de su ejercicio profesional.

Artículo 12°: La determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesta por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial, de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo.

Cuando por disposiciones de la presente ley o de su reglamentación y para el caso de quienes tengan el interés legítimo en constituir o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, que deseen o deban hacerla en fecha no concordante con el desarrollo de los relevamiento a que alude el párrafo anterior, se podrá concretar la determinación o verificación pertinente con intervención de un profesional con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura.

Artículo 13°:Los agrimensores que practiquen relevamientos a fin de determinar o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de la misión.

Los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los Jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en los pedidos de los agrimensores, para que se autorice el uso de la fuerza pública y allanar domicilio cuando corresponda, expidiendo el correspondiente mandamiento. Acreditada la negativa del propietario u ocupante a cualquier título a permitir el acceso del agrimensor, y justificada por éste la necesidad del tránsito, el juez interviniente, sin substanciación alguna, podrá conceder la autorización solicitada.

Artículo 14°: Las marcas y mojones de relevamientos parcelarios se asimilan a los bienes u objetos afectados al servicio público a los efectos del juzgamiento penal.

Artículo 15°: Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencidos los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

- e) Doce (12) años para inmuebles ubicados en planta sub-rural o rural.
- f) Seis (6) años para inmuebles ubicados en la planta sub-rural o planta urbana, que se encuentren edificados.
- g) Dos (2) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.
- h) 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 subsistencia del estado parcelario.

Artículo 16°: Si efectuada la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el profesional constatase su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO PARCELARIO

Artículo 17°: El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de las cédulas catastrales confeccionadas de acuerdo con lo determinado por esta ley. La Cédula Catastral es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Podrá estar

confeccionada sobre soportes en material tradicional, o constituir un registro electrónico, según lo determine la Dirección Provincial de Catastro Territorial, debiendo garantizarse la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica, mantenimiento y actualización de la información. El Organismo Catastral podrá modificar los soportes de información, cuando nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta ley.

Artículo 18°: Es obligatorio para el Organismo Catastral la registración de los actos de relevamiento parcelario, a fin de que quede constituido, rectificado o verificada la subsistencia del estado parcelario de un inmueble. La registración del acto de relevamiento parcelario originará la apertura de las Cédulas Catastrales y de los legajos parcelarios respectivos, así como el traslado de los datos a planos para la composición del registro gráfico.

Artículo 19°: La documentación a ser registrada, a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para rectificar la subsistencia de un estado parcelario ya constituido, según corresponda, constará de los siguientes elementos:

- g) Plano Original del relevamiento y copia del Plano Original;
- h) Informe técnico;
- i) Declaración jurada del relevamiento de mejoras;
- j) Certificado Catastral Antecedente;
- k) Certificado de dominio;
- I) Cédula Catastral confeccionada por el agrimensor.

Artículo 20°: La oficina correspondiente del Organismo Catastral examinará la formalidad extrínseca de los documentos cuya registración se pretende, atendiéndose a lo que resulte de ello, de las constancias de los certificados, de los asientos del Registro Catastral y de las constancias preexistentes.

Artículo 21°: La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación. Los errores materiales que se produjeran en los Registros Catastrales se rectificarán de oficio por el Organismo Catastral.

Artículo 22°: De las observaciones y rechazos de inscripción de actos registrables, el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral cuya resolución tendrá carácter definitivo en sede administrativa dejando habilitada la vía judicial.

Artículo 23°: El recurso de reconsideración deberá interponerse dentro del plazo perentorio de veinte (20) días a contar desde la fecha de notificación del acto recurrido.

El recurrente deberá fundar el mismo y acompañar u ofrecer toda la prueba de que intente valerse no admitiéndose posteriores ofrecimientos de elementos probatorios, excepto por hechos posteriores a la interposición del recurso o de los documentos que no hubieran podido presentarse en aquella oportunidad por imposibilidad de hecho debidamente justificada y previamente invocada.

Artículo 24°: El agrimensor que practique el acto de relevamiento parcelario deberá confeccionar una cédula catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determine la reglamentación al respecto.

Artículo 25°: La Cédula Catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

- a) La nomenclatura catastral de la parcela;
- b) La ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida, las medidas lineales angulares y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos;

- c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación de juicios de usucapión, sobreposición de dominio o multiplicidad de inscripciones;
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas;
- e) La afectación de expropiación;
- f) Las inscripciones de actos de relevamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas;
- g) El número de partido con el cual el inmueble figura en el Organismo Catastral;
- h) Las mejoras de carácter permanente existente en ello;
- i) Detalle de existencia de servicios de infraestructura;
- j) Las valuaciones administrativas de que hubiera sido objeto;
- k) Cualquier otra circunstancia exigida por la presente Ley o sus normas reglamentarias.

Artículo 26°: Las constancias del Registro Parcelario deberán encontrarse permanentemente actualizadas y a tal efecto, se tomará razón de:

- 1) Los actos de relevamiento parcelario practicados con el fin de ratificar o rectificar el estado parcelario;
- 2) Los actos de relevamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación parcelaria de la tierra y de las accesiones, ratificada o modificada por agregación o supresión de mejoras;
- 3) Las declaraciones juradas presentadas con el mismo objeto del apartado anterior;
- 4) Las constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias y duplicados de minutas del Reglamento de Copropiedad y Administración que el organismo a cargo del registro de la propiedad inmueble comunicara al organismo de aplicación de la presente, dentro de las 24 horas de su inscripción, mediante la remisión de los documentos u otro medio idóneo;
- 5) Todo otro documento o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos que debe contener la cédula catastral.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO GRÁFICO

Artículo 27°: El Registro Gráfico es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento parcelario, mediante el vuelco de los estados parcelarios que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad con las prescripciones del Decreto-Ley 9762/81.

Artículo 28°: El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán ejemplares que se estimen necesarios certificados por funcionario responsable como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

Artículo 29°: La Dirección de Geodesia, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario, deberá remitir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial la documentación pertinente, debiendo esta comunicar dicha circunstancia a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a efectos de realizar el asiento respectivo que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número de informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

CAPÍTULO V **DE LOS LEGAJOS PARCELARIOS**

Artículo 30°: Con los documentos en que se funden los asientos en las cédulas catastrales a que se refiere el artículo 35° de la presente Ley, con las microformas que se obtengan de los mismos o con memoria magnética se procederá a formar un legajo de cada parcela. Se incorporarán a tal legajo por lo menos los documentos o microformas de los mismos, que seguidamente se indican:

- a) La minuta de dominio suministrada por el Registro de la Propiedad Inmueble o indicación del registro donde se encuentra;
- b) El informe técnico, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de levantamiento parcelario;
- c) Las planillas de censo inmobiliario y de avalúo;
- d) Los datos económicos que se comuniquen al organismo catastral por otros organismos o dependencias de la administración pública provincial o municipal.

Los documentos o microformas de los mismos que forman el legajo, deberán ser previamente autorizados por funcionario responsable. Una vez reproducidos podrán integrar los archivos que el Organismo Catastral determine a condición de que su localización sea unificada.

Artículo 31°: El organismo de aplicación queda autorizado al registro microfilmado de toda la documentación que debe integrar los legajos parcelarios, además de lo que se encuentre en tránsito. Asimismo, queda autorizado para obtener de dicho registro los duplicados sobre filmes u otros soportes convencionales o no convencionales con destino a la creación de bancos de información y a su acceso y manejo.

Artículo 32°: El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación con anterioridad al proceso de microfilmación mediante fotocopias, electrocopias o procedimientos de reproducción gráfico equivalentes y compatibles con la función gráfica original.

Artículo 33°: Los procedimientos de microfilmación y de reproducción gráfica indicados en los artículos precedentes, deberán asegurar la obtención de copias integras y fieles a los documentos.

Queda terminantemente prohibida la realización de recortes, encomiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar o alterar, en todo o en parte, las constancias de los documentos.

La reglamentación dispondrá los recaudos a adoptar para imposibilitar la adulteración de las microformas.

Artículo 34°: Las microformas matrices, sus copias y las copias directas de los documentos, obtenidas mediante los procedimientos ajustados a las disposiciones de la presente Ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, tendrán el mismo valor probatorio que la Ley acuerda a los documentos originales.

El organismo de aplicación queda facultado para proceder a la destrucción de los documentos una vez microfilmados o reproducidos fascimilamente.

Artículo 35°: El Organismo Catastral queda autorizado a la adopción de nuevas técnicas modificatorias que resulten del avance tecnológico en la materia y no alteren los recaudos de fondo establecidos en este cuerpo legal.

CAPÍTULO VI

DE LAS CONSTANCIAS PREEXISTENTES Y SU TRASLADO A LOS REGISTROS CATASTRALES

Artículo 36°: A los fines de esta Ley se conceptúa como constancias preexistentes a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que seguidamente se indica:

- 1) Las cédulas parcelarias realizadas de conformidad con las Leyes Provinciales 4.331, 5.124 y 5.738;
- 2) La cartografía catastral elaborada en virtud de lo dispuesto por las leyes señaladas en el apartado anterior;
- 3) Los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario aprobados por la Dirección de Geodesia bajo el régimen del Decreto 7.015/44 y Decreto Ley N° 8 912/77:
- 4) Las declaraciones juradas de avalúos presentados en virtud de los requerimientos de la Ley 5.738 y del Decreto 4.058/73 correspondientes al Plan de Adecuación del Sistema de Incorporación de Mejoras Urbanas no Denunciadas (A.S.I.M.U.D.);
- 5) Los relevamientos de mejoras urbanas, suburbanas y subrurales practicadas de conformidad con lo establecido por Decreto 2.110/71 (Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico);
- 6) Los planos de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512) y la documentación concurrente, aprobados por la Dirección Provincial de Catastro Territorial en virtud del Decreto 2.489/63 y del Decreto 16.440/50;
- 7) Toda otra información, serie estadística, acopio de datos y actuación producida con anterioridad a la sanción de la presente Ley.

Artículo 37°: Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de los actos de relevamiento territorial que se practiquen, así como para la determinación de la zonificación, valuación parcelaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otra finalidad para lo que la presente Ley no haya previsto procedimiento específico.

Artículo 38°: Las constancias preexistentes relativas a la valuación parcelaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

Artículo 39°: Los planos de mensura y/o que modifiquen el estado parcelario que fueron aprobados o que apruebe en el futuro la Dirección de Geodesia y los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal ya aprobados o que apruebe en el futuro el Organismo Catastral, se tendrán por válidos desde el punto de vista técnico para la constitución del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones establecidas en el capítulo II de este título y se cumplimenten las demás exigencias de esta Ley. La reglamentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo.

Artículo 40°: El estado parcelario podrá constituirse sobre la base de los planos a que alude el artículo precedente, siempre que previamente se practique un acto de levantamiento territorial que verifique su vigencia en la forma establecida por la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 41°: El profesional que practique el acto de levantamiento parcelario a que se refiere el artículo anterior presentará para su registración por el Organismo de Aplicación, a los efectos de cumplimentar el inciso a) del artículo 19°, una copia total o parcial del plano en que se basó su operación, allí deberán constar los elementos esenciales de la parcela objeto del acto de verificación, la indicación del profesional que ejecutó el acto, las características que identifiquen el documento original y lugar de su archivo, todo lo cual deberá certificar con su firma y sello.

CAPÍTULO VII

DE LA INDIVIDUALIZACIÓN PARCELARIA Y LA CLASIFICACIÓN CATASTRAL

Artículo 42°: Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único e inamovible que establecerá y asignará el propio organismo de aplicación.

Artículo 43°: A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las parcelas deberán estar totalmente contenidas dentro de los límites de un mismo Partido o Jurisdicción.

Cuando una unidad de uso o explotación se encuentre ubicada en dos o más Partidos colindantes, se correlacionarán las respectivas cédulas catastrales mediante asientos de referencia recíprocas.

Artículo 44°: Las parcelas afectadas al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal y las resultantes de la división practicada en virtud de dicho régimen, serán diferenciadas mediante una designación especial que precise tal circunstancia.

Artículo 45°: A todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general:

- a) Planta Urbana: A las ciudades, pueblos, villas y todo fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuya superficie no exceda de una y media (1,5) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.
- b) Planta Suburbana: Al conjunto de inmuebles reprensados por quintas o unidades equivalentes cuya superficie exceda de una y media (1,5) hectáreas y no supere las doce (12) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.
- c) Planta Subrural: A todo fraccionamiento representado por chcras o unidades equivalentes y siempre que su superficie sea superior a las doce (12) hectáreas y no exceda de ciento veinte (120) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.
- d) Planta Rural: Al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones de incisos precedentes.

Artículo 46°: El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del artículo anterior, atendiéndose al destino potencial o racional del suelo de acuerdo con su ubicación.

CAPÍTULO VIII

DEL RÉGIMEN CATASTRAL

Artículo 47°: Constituyen el "Régimen Catastral" las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario Territorial, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1° de la presente Ley.

Artículo 48°: Las constancias catastrales serán públicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de parcelamiento de los bienes inmuebles, su valuación e imposición fiscal, ubicación y, en general, toda otra información asentada en los Registros Catastrales que coadyuve al conocimiento del estado de hecho de los inmuebles.

Artículo 49°: Establécese como instrumento básico del régimen el "Certificado Catastral" expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la cédula catastral a que hace referencia el artículo 25° de la presente ley.

Artículo 50°: Declárese 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 corresponden en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren;
- b) Transcribir en los documentos 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.

Artículo 51°: De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y de los datos mencionados en el artículo 25°.

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

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de los derechos reales de hipoteca, uso, habitación, usufructo y servidumbre.

A solicitud especial de parte interesada, el Organismo de aplicación expedirá la certificación catastral en base a las constancias preexistentes, en la forma que determine la reglamentación.

En los casos que la certificación catastral solicitada corresponda a inmuebles cuyos titulares hayan obtenido la exención que para el pago del Impuesto Inmobiliario prevé el Código Fiscal o leyes especiales, la determinación del estado parcelario será realizada por el Organismo Catastral.

Artículo 52°: A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, los Escribanos de Registros Públicos y los actuarios judiciales acompañarán a la documentación correspondiente el certificado Catastral, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

Artículo 52° Bis: El otorgamiento de los actos a que se refiere el artículo 50° de la presente Ley, no podrá ser impedido o demorado por el cumplimiento de trámites que establezca la Reglamentación.

TÍTULO II DE L A VALUACIÓN INMOBILIARIA

CAPÍTULO I **DE LA VALUACIÓN PARCELARIA**

Artículo 53°: Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas, a los efectos tributarios.

Artículo 54°: Serán objeto de justiprecio el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorios, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.

Artículo 55°: Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldías;

Parcelas edificadas: Son aquellas que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo.

Parcelas baldías: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas.

Artículo 56°: La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones.

En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley 13.512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponda, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.

Artículo 57°: Tanto el valor del suelo, como el de las accesiones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:

- a) Las constancias preexistentes;
- b) Las determinaciones de oficio efectuadas por el organismo catastral;
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios a poseedores a título de dueño:
- d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen.

Artículo 58°: La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:

- a) Determinación de valores unitarios básicos;
- b) Determinación de valuación parcelaria;
- c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales;
- d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos.

CAPITULO II

DE LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS BASICOS

Artículo 59°: Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por el Organismo Catastral sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.

Artículo 60°: En oportunidad de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia a que alude el artículo 57°, el Poder Ejecutivo constituirá dos Comisiones Asesoras por cada Partido. Una de ellas, para la consideración de la valuación de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras y la de los edificios. La otra, para la consideración de la valuación de la tierra rural y subrural libre de mejoras, la de las mejoras rurales y la de las plantaciones. Esta facultad podrá ser delegada en el titular del Ministerio de Economía.

Cada Comisión Asesora contará como mínimo con seis (6) miembros: Dos de ellos, representarán a la Municipalidad correspondiente, (uno por el Departamento Ejecutivo y otro por el Honorable Consejo Deliberante), uno, al Ministerio de Economía que presidirá la misma, otro, a una institución bancaria oficial, y los restantes, representarán a entidades que se estimen significativas para los intereses locales, debidamente constituidos e inscriptos en los registros correspondientes (asociaciones profesionales vinculadas al quehacer inmobiliario, asociaciones de bienes raíces, sociedades agrarias, etc.). Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir así lo hagan aconsejable, podrá aumentarse el número de miembros y/o dividirse la Comisión Asesora en subcomisiones.

Artículo 61°: Las Comisiones Asesoras tendrán como único cometido analizar los valores unitarios básicos que se sometan a su consideración, sobre los que deberán expedirse en forma

fundada. En caso de no hacerlo, se tendrán por válidos y sin observación, los calculados por el organismo Catastral, según lo previsto en el artículo 59°.

Artículo 62°: El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá carácter honorario, pero el Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones mientras duren sus funciones.

Artículo 63°: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y suburbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente.

Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores de mercado en la zona, durante el último año.

Artículo 64°: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales, se determinarán por unidad de superficie, con respecto al suelo óptimo determinado para el Partido al que pertenecen quedando relacionados a dicho valor el resto. Para la determinación del suelo óptimo se tendrán en cuenta concurrentemente los valores de mercado, las condiciones agrícolas, agronométricas y económico características.

Artículo 65°: Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán los resultantes del promedio de precios durante el último año, dentro de zonas de características similares, compensadas a fin de reproducir los valores que surgen de los cómputos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.

A tal fin se considerará como

- a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra;
- b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características;
- c) Características: A los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

Artículo 66°: Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras accesorias de plantas subrurales y rurales serán determinados según el promedio de los precios del último año de zonas de valores medios homogéneos, según naturaleza tipo características, cualquiera sea la planta en que se ubiquen.

A tal efecto se considerará como

- a) Naturaleza: a las instalaciones habituales en la explotación agraria;
- b) Tipo: A la clase de instalación según características;
- c) Características: A los distintos materiales, y elementos utilizados en la instalación.

Artículo 67°: Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, se determinarán según el promedio aritmético de los cestos de implantación durante el último año, y el valor resultante de capitalización de la renta normal de este tipo de explotación, según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco (5) años y precios de productos y subproductos durante el último año, deducidos los costos medios de producción del mismo período, a la tasa del seis (6) por ciento anual, menos el valor de la tierra libre de mejoras.

Artículo 68°: Se considerará como último año, al inmediato anterior al de la fecha de promulgación de la ley que disponga el Revalúo General Inmobiliario de la Provincia, destinado a establecer la valuación fiscal.

CAPÍTULO III

DE LA DETERMINACION DE LA VALUACION PARCELARIA

Artículo 69°: Para determinar la valuación parcelaria del suelo urbano, suburbano o de calificación equivalente, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63º será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela;
- b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela dará la valuación de la misma.

Artículo 70°: Para determinar la valuación parcelaria del suelo subrural rural se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 64° será corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas;
- b) Dichos valores ajustados, aplicados a las superficies parciales del suelo de iguales características darán, por suma, la valuación de la parcela.

Artículo 71°: Para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos;
- b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por los coeficientes de ajuste;
 - 1) Según cantidad de rubros integrante de la construcción;
 - 2) Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven. El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación;
- c) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación, el valor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 65° y a la magnitud de la instalación;
- d) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico, por aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.

Artículo 72°: Para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo;
- b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 66°, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación.

Artículo 73°: Para determinar la valuación de las plantaciones de carácter permanente se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán según su género y el período de producción;
- b) El valor unitario básico determinado según el método establecido en el artículo 67°, corregido por aplicación de coeficientes de ajuste según estado sanitario, aplicado a la superficie ocupada, determinará la valuación.

Artículo 74°: La valuación de las unidades de uso en parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, se obtendrá de acuerdo a lo establecido por los artículos 56°, 63° y 65°.

Artículo 75°: El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.

Artículo 76°: La valuación podrá ser modificada solamente en los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83°

- 1. Por modificación del estado parcelario:
 - a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes.
 - En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63° y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69°.
 - b) Sin apertura de vías de comunicación. En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69°.
- 2. Por accesión o supresión de mejoras:
 - a) La valuación de accesiones a sumar a la vigente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71°, 72° y 73°;
 - b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente;
 - c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrará acrecentando o de deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos, de la valuación de la unidad siempre que no se afecten las partes comunes; en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56° y 74°;
- 3. Por cambio de clasificación catastral:
 - Los valores unitarios básicos, si no existieran, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63° y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69° a 74° inclusive:
- 4. Por error de valuación:
 - Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación;
- 5. Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales.
 - Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.

Artículo 77°: Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación del artículo precedente, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

CAPITULO IV

DE LA ACTUALIZACIÓN GENERAL DE LA VALUACION FISCAL BASICA

Artículo 78°: La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca la ley especial que ordene dicha operación.

Artículo 79°: Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63° a 67° inclusive.

La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuales serán considerados en la ley impositiva correspondiente.

CAPITULO V

DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS SOBRE VALUACION INMOBILIARIA

Artículo 80°: La valuación general de la Provincia comprende la determinación de los valores unitarios básicos, el relevamiento de características físico- económicas de cada parcela y la fijación de la valuación parcelaria.

Estas operaciones podrán ser practicadas en forma conjunta o separada, según así lo disponga la ley especial que al efecto deberá sancionarse en cada oportunidad.

Artículo 81°: Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción conforme a las disposiciones de la reglamentación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones, incorporadas a la parcela. El incumplimiento de la obligación precedentemente establecida, será sancionada de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal de la Provincia, cuando se trate de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

Artículo 82°: Las valuaciones que surjan del relevamiento de características confeccionado por el responsable, dispuesto de oficio por el organismo catastral o de los actos de relevamiento parcelario, servirán de base para el establecimiento de las obligaciones fiscales.

Artículo 83°: Las características de las parcelas y los elementos determinantes de la valuación podrán ser rectificados en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que establezca la reglamentación. Para el caso de variación de circunstancias de hecho, la nueva valuación tendrá efectividad a partir del momento en que se los comunique al organismo de aplicación.

Artículo 84°: El organismo catastral podrá verificar las declaraciones juradas, efectuar relevamientos, totales o parciales, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos provistos en el Código Fiscal de la Provincia y contra ella podrán interponerse los recursos reglados en el mismo Código.

TITULO III DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

Artículo 85°: Las Municipalidades y la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos y,

especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones.

A efecto de lo dispuesto precedentemente, deberán comunicarse al organismo catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas áreas.

Artículo 86°: Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración serán de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el Organismo Catastral lo disponga.

Tal decisión deberá producirse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales y demás personas físicas o jurídicas u Organismos vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

Artículo 87°: Derógase el Decreto Ley Nº 9350/79 y toda otra norma legal que se oponga a la presente.

Artículo 88°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sancionada por la Honorable Legislatura el 27 de Octubre de 1988 Registrada bajo el Nº 10707 .

Promulgada por Decreto 5998 del 16 de Noviembre de 1988

En este texto se han sustituido los artículos 11, 12, 51, 64, 67 y 86 y se han incorporado los artículos 15. 16 y 52 bis de acuerdo a la Ley N° 11.432.

III.- LEY PROVINCIAL DE CATASTRO N° 2.217



LEY Nº 2217

POR CUANTO:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN SANCIONA CON FUERZA DE L E Y :

TITULOI

DEL CATASTRO TERRITORIAL

CAPITULOI

FINALIDADES DEL CATASTRO TERRITORIAL

Artículo 1º: El catastro territorial de la Provincia es el registro del estado parcelario de los inmuebles de su jurisdicción y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo de la propiedad. Reunirá, ordenará, clasificará, registrará y publicitará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:

- a) Registrar y publicitar el estado parcelario y la documentación que le da origen.
- Establecer las pautas para la verificación de la subsistencia del estado parcelario.
- c) Conocer la riqueza territorial y su distribución.
- d) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria inmobiliaria y la acción de planeamiento respectivas.
- e) Determinar la valuación inmobiliaria.
- f) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la falta de declaración del hecho imponible, controlando la registración y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas.
- g) Asesorar y asistir a los Poderes del Estado, municipalidades y a terceros en problemas específicos de su incumbencia.
- h) Actualizar, conservar y perfeccionar la información catastral de la Provincia.
- Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

Artículo 2º: El poder de policía inmobiliario

catastral es el conjunto de atribuciones a través de las cuales el Estado Provincial reglamenta el ejercicio de los derechos de los particulares con el fin de lograr el ordenamiento territorial, y comprende:

- a) Estudiar, proyectar, dirigir, ejecutar, supervisar y/o registrar actos de levantamientos territoriales con fines catastrales y entender en todo lo relacionado con el catastro provincial en sus aspectos geométrico-parcelarios, jurídicos y económicos.
- Regular, supervisar y reglamentar la ejecución de mensuras y trabajos geotopofotocartográficos con fines catastrales.
- Ejecutar la cartografía catastral provincial y el registro gráfico parcelario.
- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios, poseedores u ocupantes de inmuebles.
- Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, efectuar actos de levantamiento territoriales, verificar infracciones o con cualquier otro objeto, acorde a las finalidades de esta Ley.
- f) Expedir certificaciones del estado parcelario de los inmuebles.
- Registrar, autorizar y ejercer el control de las divisiones de inmuebles por el régimen de la propiedad horizontal.
- h) Asignar la nomenclatura para la individualización parcelaria.
- i) Organizar el archivo histórico territorial.
- j) Establecer los medios para la conservación y reposición de marcas, señales y mojones de límites territoriales y entender en cuestiones de límites interdepartamentales e interprovinciales en los que la Provincia sea parte.
- k) Establecer un sistema integrado de información territorial de base parcelaria y fines múltiples.
- Establecer las bases para la ejecución, organización y actualización de catastros municipales.
- m) Establecer convenios con organismos públicos o privados para el acceso, utilización y actualización de la información catastral.
- n) Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la identificación parcelaria.

- o) Intervenir en la organización, coordinación, ejecución, interpretación, dictado y aplicación de normas que brinden seguridad en el tráfico inmobiliario, equidad y justicia en la valuación inmobiliaria y bases adecuadas para el ordenamiento y la planificación territorial.
- Dictar las normas administrativas relativas al cumplimiento de los fines y objetivos previstos en la presente Ley.

Esta enunciación no tiene carácter taxativo.

Artículo 3º: La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente Ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria. A dichos fines, deberá realizar, controlar y mantener actualizado el catastro, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral, pudiendo convenir y/o contratar con otros organismos públicos o privados, dentro del marco de la Ley de Administración Financiera vigente en la Provincia, todo lo atinente a la ejecución, conservación, actualización y utilización del catastro territorial.

CAPITULO II

DE LA DETERMINACION Y REGISTRACION DEL ESTADO PARCELARIO

Artículo 4º: La unidad de registración catastral denomínase «parcela», entendiéndose por tal a la representación cartográfica de la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado definitivamente en el organismo catastral en las condiciones que establezca la reglamentación y que obedezca a una de las siguientes causas:

 a) La aplicación al terreno del polígono que individualiza el título de propiedad del inmueble, perteneciente a un propietario o a varios en condominio. En los casos de división o unificación de inmuebles por planos de mensura los lotes resultantes constituirán parcelas a los efectos de su registración catastral. b) La determinación de la extensión territorial del «animus domine» en un inmueble poseído por una persona o varias en común. Su registración será provisoria hasta tanto se registre definitivamente el correspondiente plano de mensura, con posterioridad a la correspondiente sentencia judicial o acto administrativo.

Artículo 5º: La solución de continuidad parcelaria será interrumpida por:

- a) Bienes pertenecientes al dominio público o privado del Estado nacional, provincial o municipal, o de particulares.
- b) Límites departamentales o político-administrativos.

Artículo 6º: Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble en relación a las causas jurídicas que les dan origen.
- c) Las dimensiones lineales, angulares y de superficie.
- d) Las mejoras y demás accesiones objeto de tributación.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe estar determinado por un acto de levantamiento parcelario practicado y registrado conforme a esta Ley o representado en un plano de mensura registrado en el organismo competente al tiempo de su registro.

Artículo 7º: A los efectos impositivos y en los casos en que no exista plano de mensura registrado definitivamente en el organismo catastral, denomínase «unidad tributaria» a la superficie comprendida por la poligonal cerrada de límites de menor longitud que defina la extensión territorial de la ocupación aparente perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o varias en común, determinada por acto de levantamiento territorial o en su defecto por el título de propiedad, en las condiciones que fijará el organismo catastral. Este, además, relacionará las parcelas y unidades tributarias definidas precedentemente en los registros catastrales y asentará notas de referencia recíprocas de las coincidencias o discordancias entre ellas.

Artículo 8º: Los desgloses posteriores con fines impositivos de unidades tributarias ya registradas sólo podrán efectuarse por plano de mensura. La apertura de los correspondientes folios parcelarios será efectuada de oficio por el organismo catastral.

Artículo 9º: Las unidades resultantes de los planos de mensura y división bajo el régimen de la propiedad horizontal se registrarán como «subparcelas», las que darán origen a los respectivos folios parcelarios.

Artículo 10°: Son actos de levantamiento territorial los que tienen por objeto reconocer, determinar, medir, valuar y representar el espacio territorial y sus características.

Artículo 11°: Los actos de levantamiento territorial que tengan por objeto determinar, modificar o verificar el estado parcelario de los inmuebles destinados a ser registrados en el organismo catastral denomínanse «actos de levantamiento parcelario», se harán por mensura y deberán ser ejecutados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura.

Artículo 12°: El documento esencial de los actos de levantamiento territorial destinados a determinar o modificar el estado parcelario será el plano de mensura, salvo para el caso en que sea verificada la subsistencia del estado parcelario, cuyo documento esencial será el certificado del acto, el que deberá contar con la certificación de profesionales habilitados para el ejercicio de la agrimensura.

Artículo 13°: El estado parcelario quedará constituido o verificado por la registración en el órgano de aplicación de los documentos portadores del acto de mensura y se perfeccionará por el asiento de sus constancias en el registro parcelario y en el registro gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

Artículo 14°: El plano de mensura deberá representar los elementos esenciales del estado parcelario así como también los muros, cercos,

accidentes geográficos, marcas, señales y mojones que materialicen los límites del inmueble; además deberá consignar su objeto: los nombres de los titulares del dominio y los datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y de quien pretende prescribir; la nomenclatura del inmueble, de sus antecedentes y colindantes; las limitaciones administrativas al dominio y demás derechos reales de expresión territorial que se apliquen al inmueble; la característica de los documentos cartográficos antecedentes: las notas referenciales que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originen; la fecha de realización del acto de mensura y la firma ológrafa del profesional ejecutante y del/los titular/es del inmueble mensurado. La definición y el procedimiento de mensura y las características específicas del plano, del certificado referido en el Artículo 12° y de la documentación complementaria requerida serán establecidas por la reglamentación.

Artículo 15°: La reglamentación establecerá los casos y requisitos a cumplimentar por las municipalidades y otros organismos públicos o privados para el visado previo de los planos de mensura.

Artículo 16°: Los planos de mensura registrados definitivamente o archivados por el organismo catastral que incluyan superficies donadas o cedidas al Estado, surtirán los efectos de constancias de actuaciones administrativas prescriptos por el Artículo 1810 «in fine» del Código Civil, sin perjuicio de la inscripción registral en los casos que corresponda.

Artículo 17°: El organismo catastral examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya registración se solicita, ateniéndose a la aplicación de la presente Ley y demás normas complementarias y a las constancias y certificaciones anexas, así como a los asientos de los registros catastrales. En caso de nulidad manifiesta, el órgano de aplicación rechazará por decisión fundada el documento que se pretende registrar.

Artículo 18°: La registración no convalida los

documentos nulos ni subsana los defectos de que adolecieren.

Artículo 19°: Cuando el organismo catastral observara el documento por vicios de forma o por no cumplimentar recaudos de Ley, devolverá sin demora la documentación al profesional interviniente con un informe de las observaciones que correspondan. Si las mismas fueren subsanadas, se procederá a su registración.

Si se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles linderos, se devolverá la documentación al profesional para que ratifique o rectifique fundadamente la razón de la discordancia. En caso de ratificación se registrará el documento, efectuándose asientos de referencias reciprocas en los respectivos registros parcelarios, debiendo constar tal circunstancia en los certificados que se emitan.

Artículo 20°: La reglamentación determinará los casos en que deban registrarse con carácter provisional los planos de mensura en los que se proyecte la modificación del estado parcelario, la que se convertirá en definitiva al concretarse la inscripción registral, resolución o acto administrativo o judicial ajustado a derecho. En el supuesto de planos de mensura destinados a la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva o aluvión, o que requieran de aprobación judicial previa, la registración provisional subsistirá en tal estado en espera de la resolución judicial o administrativa correspondiente.

Artículo 21°: Si se presentase a registración un plano de mensura que modifique o rectifique otro anteriormente registrado referente a la misma parcela, el organismo catastral exigirá los recaudos del caso, y desde entonces se estará al último documento registrado.

Artículo 22°: Cuando de la mensura resulten diferencias con respecto al título o planos registrados y no sean afectados derechos de terceros ni se constituyan excedentes fiscales de acuerdo a lo establecido por la reglamentación, el titular del dominio podrá inscribir, mediante instrumento notarial, la modificación del correspondiente asiento registral.

Artículo 23°: La registración de los documentos portadores de actos de mensura no afectará los derechos de propiedad o posesión que puedan invocar terceros interesados sobre todo o parte del inmueble mensurado.

Artículo 24°: El plano de mensura registrado en el organismo catastral se considerará como prueba pericial del estado parcelario del inmueble mensurado, a los efectos de su oponibilidad a terceros.

Artículo 25°: La registración de documentos portadores de actos de levantamiento territoriales en general será a solicitud de parte interesada, a excepción de los efectuados o dispuestos por el propio organismo catastral.

Artículo 26°: Los profesionales habilitados para el ejercicio de la agrimensura se declaran auxiliares del órgano de aplicación y tendrán acceso a la información de sus registros, de acuerdo a los requerimientos de su actividad.

Artículo 27°: Los profesionales que practiquen actos de levantamiento territoriales en general podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de su cometido. Acreditada la negativa del titular del inmueble, poseedor u ocupante a cualquier título de permitir el acceso del profesional, y justificada por éste la necesidad de hacerlo, el juez interviniente examinará la necesidad del pedido y resolverá en consecuencia, previa citación del titular, poseedor u ocupante.

Artículo 28°: Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deberá efectuarse y registrarse en el organismo catastral un acto de verificación de su subsistencia, previamente a la adquisición, constitución o transmisión de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca por actos jurídicos intervivos, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación o de verificación de subsistencia posterior:

- a) Tres (3) años para los inmuebles urbanos que se encuentren baldíos.
- b) Cinco (5) años para los inmuebles urbanos que se encuentren edificados.
- c) Seis (6) años para los inmuebles rurales de explotación intensiva.
- d) Seis (6) años para los inmuebles rurales de explotación extensiva.

No se exigirá verificación de subsistencia del estado parcelario para la inscripción del dominio adquirido por usucapión o aluvión, ni para la transmisión de dominio por sucesión mortis causa. El acto de verificación incluirá la incorporación de las mejoras existentes no declaradas en el organismo catastral.

Artículo 29°: El organismo catastral no expedirá certificación catastral habilitante cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en el Artículo 28° no se hubiere cumplimentado la verificación de subsistencia del estado parcelario.

Artículo 30°: Previamente a la constitución, adquisición o transmisión de derechos reales de expresión territorial sobre un inmueble sin estado parcelario determinado y registrado, se deberá ejecutar y registrar en el organismo catastral el correspondiente plano de mensura.

El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribirá instrumentos portadores de tales actos que no cumplan con lo dispuesto por el presente artículo, con excepción de las transmisiones de dominio por sucesión mortis causa.

Artículo 31°: Toda división, unificación o redistribución de inmuebles será efectuada por mensura, cuyo plano deberá registrarse en el organismo catastral previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los respectivos instrumentos públicos portadores de derechos sobre los mismos.

CAPITULO III

DEL REGISTRO PARCELARIO

Artículo 32°: El registro parcelario es la serie completa y ordenada de los folios parcelarios

confeccionados de acuerdo con lo determinado por esta Ley. El folio parcelario es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Será confeccionado sobre los soportes que determine el organismo catastral, debiéndose garantizar su inmediata consulta y la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica de la información, su mantenimiento y permanente actualización. El organismo catastral queda autorizado a modificar los soportes de información cuando las nuevas técnicas registrales asó lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta Ley.

Artículo 33°: La registración del documento de cada acto de mensura por el que se constituya o modifique el estado parcelario originará la apertura de los folios y legajos parcelarios correspondientes, de acuerdo a lo establecido por el Artículo 4º de la presente Ley, así como la actualización cartográfica de los registros gráficos. El organismo catastral dispondrá el reordena-miento de los registros parcelarios existentes a fin de adecuar sus datos a los propósitos de la presente Ley. Dichos registros mantendrán su validez hasta tanto corresponda su modificación o actualización, siempre y cuando hayan sido correctamente confeccionados conforme a las distintas normas legales que, en su momento, regularon su conformación, recopilación o registro.

Artículo 34°: La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que, oportunamente, determine la reglamentación. Los errores materiales que se produjeran en los registros catastrales se rectificarán de oficio por el organismo catastral.

Artículo 35°: El folio parcelario se llenará mediante el asiento de anotaciones que contengan los siguientes datos o referencias:

La nomenclatura de la parcela, subparcela o unidad tributaria;

- a) Ubicación geográfica del inmueble, localidad y zona;
- b) Códigos de condición y exención tributaria;
- c) Los datos de inscripción del dominio y otros

derechos reales de expresión territorial en el Registro de la Propiedad Inmueble, los datos de identificación y domicilio legal y fiscal del titular, códigos de titularidad y porcentaje del dominio y/o, cuando corresponda, los del poseedor y la radicación del juicio de usucapión, si se hubiere iniciado, sobreposición de dominio o multiplicidad de inscripciones;

- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas o afectación a expropiación;
- f) Las notas de referencia recíprocas con otras parcelas, subparcelas o unidades tributarias registradas;
- g) Los planos de mensura registrados, "la fecha de su registración de acuerdo al principio registral de prioridad y su estado de vigencia;
- h) Las superficies y designación del inmueble según título y mensura;
- i) Las valuaciones de que hubiere sido objeto;
- j) Las características de las mejoras y demás accesiones objeto de tributación;
- k) Las características agrológicas y de uso del suelo rural:
- La infraestructura de servicios de que goce el inmueble;
- m) Los certificados catastrales expedidos y cualquier otra constancia de interés a los fines del Artículo 1º de la presente Ley.

Artículo 36°: Las constancias del registro parcelario deberán estar permanentemente actualizadas y, a tal efecto, se tomará razón de:

- a) Los documentos portadores de actos de levantamiento practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o rectificar el estado parcelario.
- b) Los actos de levantamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación de la tierra y de las accesiones, ratificarla o modificarla.
- c) Las declaraciones juradas de contribuyentes presentadas con el mismo objeto del apartado anterior.
- d) Las constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias y duplicado de minutas del Reglamento de Copropiedad y Administración que la Dirección del Registro

- de la Propiedad Inmueble remitirá a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial dentro de los diez (10) días de su inscripción.
- e) Toda otra documentación o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos del folio parcelario.

Artículo 37°: Los folios parcelarios correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivarán por los medios que disponga el organismo catastral, asentándose notas de referencia recíprocas en los nuevos folios originados.

Artículo 38°: En el caso de documentos portadores de actos de levantamiento parcelarios que sean registrados en forma provisoria, se habilitarán los correspondientes folios parcelarios provisorios, hasta tanto se sustancie su registración definitiva.

Las parcelas provisorias resultantes de planos de mensura ejecutados con la habilitación de todos los titulares del dominio inscripto, tomarán automáticamente la condición de unidades tributarias a los efectos impositivos. Para los restantes folios parcelarios provisorios la adquisición de la condición de unidad tributaria, la determinará el organismo catastral en los casos y formas que éste determine.

Mientras subsista la registración provisoria, se anotará la correspondiente constancia en los folios de los inmuebles afectados, mediante asientos de referencia recíprocos, a los efectos de la publicidad catastral.

Artículo 39°: Para la registración catastral de las unidades tributarias definidas en el Artículo 7° de la presente Ley, se habilitarán los correspondientes folios parcelarios dejándose expresa constancia de su situación registral, a los efectos de la publicidad catastral y de lo dispuesto por el Artículo 30° de la presente Ley.

Artículo 40°: En todos los casos, en los folios parcelarios, cualquiera sea la técnica empleada para la registración y archivo de la información, deberá constar identificado el registrador respon-

sable de cada asiento efectuado a fin de garantizar su autenticidad.

CAPITULO IV

DEL REGISTRO GRAFICO Y CARTAS

Artículo 41°: El registro gráfico complementado con los documentos cartográficos de los actos de mensura registrados es la representación planimétrica del estado parcelario vigente.

Artículo 42°: La cartografía de apoyo será la realizada por levantamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad a lo establecido por el organismo catastral.

Artículo 43°: El órgano de aplicación determinará las escalas, sistema de proyección, formato de las hojas, contenido y demás características del registro gráfico y de las cartas.

Artículo 44°: Los inmuebles cuya existencia conste por antecedentes distintos a los levantamientos parcelarios se asentarán en el registro gráfico con una característica de representación diferenciada.

Artículo 45°: El registro gráfico se actualizará en forma permanente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios, certificados por funcionario responsable, como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

Artículo 46°: Para la publicación oficial o privada de cualquier tipo de cartografía general o temática representativa del territorio provincial, parcial o total, se requerirá la intervención previa de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 250 de la Constitución de la Provincia del Neuquén. A tales fines, el órgano de aplicación determinará el procedimiento destinado a obtener la autorización de referencia.

Artículo 47°: El mapa oficial de la Provincia, a

cargo de la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, estará integrado por una carta básica general y un atlas complementario. En ellos deberán representarse todos los detalles planialtimétricos, políticos, culturales, socioeconómicos y geográficos de interés para la política territorial.

CAPITULO V

DE LOS LEGAJOS PARCELARIOS

Artículo 48°: Con los documentos en que se funden los asientos de los folios parcelarios a que se refiere el Artículo 35° de la presente Ley, con las microformas que de ellos se obtengan o mediante memoria magnética u otra similar se procederá a formar el legajo correspondiente a cada parcela. Los documentos o microformas de los mismos que constituyen el legajo deberán ser previamente autorizados por funcionario responsable. El organismo catastral dispondrá el contenido mínimo de los legajos parcelarios.

Artículo 49°: El organismo catastral queda facultado a utilizar procedimientos alternativos de avanzada tecnológica para el archivo y conservación de los documentos integrantes de sus actuaciones, utilizando tecnologías que garanticen la estabilidad, perdurabilidad, inmutabilidad e inalterabilidad de sus soportes físicos. Dicho procedimiento podrá aplicarse a los libros, registros auxiliares, y para toda documentación, tanto administrativa como comercial, incorporada o a incorporar a actuaciones y archivos administrativos de la Provincia.

Artículo 50°: El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación que integra los legajos parcelarios a todo aquel que manifieste interés legítimo, en la forma que establecerá la reglamentación.

Artículo 51°: Los procedimientos de registro y de reproducción gráfica deberán asegurar la obtención de copias íntegras y fieles a los documentos originales. Queda prohibida la realización de alteraciones, enmiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar o alterar, en

todo o en parte, las constancias de los documentos. El organismo catastral dispondrá los recaudos a adoptar para imposibilitar la adulteración de los registros y su resguardo y protección física y legal.

Artículo 52°: Las microformas matrices, sus copias y las copias directas de los documentos, debidamente certificadas por funcionario responsable y ajustadas a las disposiciones de la presente Ley y a sus reglamentaciones, tendrán el mismo valor probatorio de los documentos originales.

Artículo 53°: El organismo catastral queda autorizado a la adopción de nuevas técnicas de archivo de documentación e información, que resulten del avance tecnológico y no alteren los recaudos de fondo establecidos en esta Ley.

CAPITULO VI

DE LA IDENTIFICACION Y CLASIFICACION PARCELARIA

Artículo 54°: Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único, exclusivo y unívoco que establecerá y asignará el organismo catastral.

Artículo 55°: A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las parcelas deberán estar totalmente contenidas dentro de los límites de un mismo Departamento.

Artículo 56°: Las parcelas afectadas al régimen de la propiedad horizontal y las unidades resultantes de la división efectuada en virtud de dicho régimen, así como también las unidades tributarias definidas en el Artículo 7° de la presente Ley, serán diferenciadas mediante un código que precise tal circunstancia.

Artículo 57°: A los efectos de esta Ley se considera con carácter general:

- a) Parcelas urbanas: las ubicadas en ciudades, pueblos, villas u otros lugares que sean asientos de población destinadas a actividades residenciales comerciales, industriales, recreativas, de reserva y administrativas.
- b) Parcelas rurales de explotación intensiva: las que comprenden asiento de cultivos o criade-

- ros de pequeña extensión, establecimientos frutihortícolas y vitivinícolas, agrupados generalmente en quintas o chacras.
- c) Parcelas rurales de explotación extensiva: las que comprenden explotaciones agrícolo-ganaderas o mineras de cualquier naturaleza, que no se encuadren en la definición estáblecida en los apartados a) y b) del presente artículo.

Las autoridades de cada municipio podrán proponer los límites entre las áreas y sus modificaciones, siendo el organismo catastral quien resuelva en definitiva.

Artículo 58°: El organismo catastral podrá clasificar como urbanos o rurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a), b) y c) del artículo anterior, atendiéndose al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo a su ubicación geográfica.

CAPITULO VII

DEL REGIMEN Y PUBLICIDAD CATASTRAL

Artículo 59°: Constituye el régimen catastral las operaciones, servicios, requisitos y actuaciones administrativas que se realicen ante y por el organismo catastral a efectos de cumplimentar las finalidades de la presente Ley y normas complementarias.

Artículo 60°: La publicidad de los registros catastrales se efectuará por medio de certificados, informes, copias y consultas, que se extenderán en la forma que establece la presente Ley y su reglamentación.

Artículo 61°: El documento esencial de la publicidad del régimen catastral es el «certificado catastral», expedido por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el organismo catastral del folio parcelario a que hace referencia el Artículo 35 de la presente Ley, o su extracto de acuerdo a lo establecido por la reglamentación.

Artículo 62°: Los escribanos públicos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos de constitución, transmisión o modificación de derechos

reales sobre inmuebles, deberán requerir -previo a la realización de los mismos- el certificado catastral habilitante del inmueble correspondiente y relacionarán su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento. El procedimiento y requisitos para la emisión y otorgamiento del referido certificado será establecido por la reglamentación.

Artículo 63°: Los funcionarios públicos que autoricen actos comprendidos en el Artículo 1810 del Código Civil, deberán cumplir con las disposiciones del artículo anterior.

Artículo 64°: No se requerirá certificado catastral para la constitución, transmisión o cancelación de derechos reales de usufructo, uso, habitación, anticresis o gravámenes, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 30° de la presente Ley.

Artículo 65°: A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de instrumentos portadores de derechos reales nombrados en el Artículo 62°, los escribanos públicos y demás funcionarios acompañarán a la documentación correspondiente el Certificado Catastral habilitante, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

Artículo 66°: El informe referido a la vigencia del estado parcelario para el cumplimiento de lo establecido por el Artículo 28° de la presente Ley, será emitido por el organismo catastral en un plazo máximo que no podrá ser mayor de la mitad del plazo correspondiente establecido por el Artículo 24° de la Ley nacional 17.801.

Artículo 67°: Las constancias de los registros catastrales serán públicas para todo aquel que acredite interés legítimo en las mismas.

CAPITULO VIII

DE LAS CONSTANCIAS CATASTRALES PREEXISTENTES

Artículo 68°: A los fines de esta Ley, se definen como «constancias catastrales preexistentes» a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que se indica a continuación:

- Los planos de mensura registrados o archivados en el organismo catastral o en el competente al tiempo de su registro, que cumplan con los siguientes requisitos:
 - a) Que contengan, como mínimo, los elementos definidos en el Artículo 6º incisos a), b)
 y c) de la presente Ley;
 - b) Que los inmuebles mensurados cuenten, al menos, con relacionamiento planimétrico al macizo del que forman parte;
 - c) Que estén firmados por profesional de la agrimensura debidamente identificado.
- Los registros parcelarios, registros gráficos y toda otra cartografía correctamente efectuada en virtud de las normas vigentes al tiempo de su ejecución.
- 3) Las valuaciones fiscales vigentes.
- 4) Toda otra información, serie estadística, padrones y planillas de datos y actuaciones producidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley y que sean necesarias a los fines de la misma.

Artículo 69°: Los planos de mensura a que hace referencia el artículo anterior se tendrán por válidos para la constitución del estado parcelario de acuerdo a las condiciones establecidas en el capítulo II del presente título.

Artículo 70°: Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de actos de levantamiento territoriales y parcelarios, así como para la determinación de clases de inmuebles, valuación inmobiliaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otro fin para el que esta Ley no haya previsto procedimiento específico.

Artículo 71°: Las constancias preexistentes relativas a la valuación inmobiliaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

CAPITULO IX

DE LA ACTUALIZACION Y CONSERVACION DEL CATASTRO

Artículo 72°: La actualización y conservación del catastro comprende el conjunto de ope-racio-

nes, estudios, actuaciones y obligaciones tendientes a mantener permanentemente vigentes los registros, constancias y documentación existentes en el organismo catastral.

Artículo 73°: El organismo catastral coordinará con otros organismos públicos y privados relacionados, los procedimientos necesarios para mantener constantemente actualizado el catastro, incluyendo el suministro de los datos y/o documentación que se requieran para tales fines.

Artículo 74°: La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial notificará al Registro de la Propiedad Inmueble las modificaciones que, producto de donaciones y cesiones por actos administrativos, originen bienes públicos o privados del Estado.

Artículo 75°: En los casos que el Registro de la Propiedad Inmueble asiente notas marginales en las inscripciones de dominio a objeto de rectificar asientos que contengan errores relativos a la determinación física o jurídica del inmueble, o a sus titulares, hará conocer las mismas al organismo catastral mediante comunicación oficial con transcripción del texto de la anotación.

Artículo 76°: El organismo catastral podrá coordinar con el Registro Civil de las Personas, medidas tendientes a actualizar automáticamente los cambios de domicilio de los titulares de los inmuebles.

Artículo 77°: Declárase obligatorio para todos los propietarios y poseedores de inmuebles situados en la Provincia del Neuquén, la comunicación de todo cambio de domicilio a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, caso contrario, a todos los efectos legales, se considerará válido el que conste registrado en dicho organismo.

Artículo 78°: Los propietarios y poseedores de inmuebles se encuentran obligados a declarar ante el organismo catastral, dentro de los treinta (30) días de producida, toda mejora o desmejora que modifique la valuación fiscal de sus bienes. La construcción, ampliación, refacción o demolición total o parcial de edificaciones debe-

rá declararse mediante formularios que implementará el organismo catastral, sin perjuicio de los demás requisitos que, en cumplimiento de sus atribuciones específicas, establezcan las autoridades municipales. El incumplimiento de estas disposiciones hará pasible al propietario o poseedor de las penalidades establecidas en el Código Fiscal para casos análogos.

Artículo 79°: Las municipalidades notificarán a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial todas las mejoras edilicias y demás accesiones objeto de tributación que se lleven a cabo dentro de sus jurisdicciones. El organismo catastral podrá convenir con las municipalidades los procedimientos destinados a la incorporación permanente, inmediata e interactiva de las referidas mejoras a su base de datos.

Artículo 80°: Se requerirá de las municipalidades velar por la libre ocupación de los bienes públicos y privados del Estado existentes dentro de su planta urbana.

Artículo 81°: El organismo catastral comunicará a la Dirección Provincial de Rentas los nuevos avalúos y las modificaciones a los ya existentes que se efectúen, a fin de que ésta mantenga actualizada la base impositiva inmobiliaria de la Provincia.

Artículo 82°: Corresponde al organismo catastral la registración y actualización permanente de todos los inmuebles fiscales existentes dentro del territorio provincial, cualquiera fuere su origen o causa jurídica, debiendo los organismos nacionales, provinciales y municipales suministrar toda la información que resulte necesaria para su correcta identificación y determinación.

TITULO II

DE LA VALUACION INMOBILIARIA

CAPITULOI

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 83°: Denomínase «valuación» al acto administrativo de atribuir un determinado valor

económico, apreciado en dinero de curso legal, a los bienes inmuebles situados en la Provincia del Neuguén.

Artículo 84°: Serán objeto de valuación el suelo, su uso, las edificaciones y demás accesiones existentes en cada inmueble. A tales efectos, se apreciarán económicamente las siguientes mejoras:

- a) Aquellas que con destino a vivienda, comercio, recreación, servicios públicos e industria, se hubiesen incorporado al suelo urbano o rural. Tales accesiones deberán ser valuadas cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad o de habilitación.
- b) Las accesiones que incorporen riquezas a las parcelas por intermedio de estructuras, obras accesorias, instalaciones u otras mejoras, aún cuando se desconozca su destino. Para ello el organismo catastral dispondrá el momento de su incorporación e instrumentará los valores unitarios básicos y las fórmulas de cálculo necesarias para su valuación.

Artículo 85°: En los casos que las accesiones incorporadas a un inmueble no satisfagan el destino para las que fueron previstas, ya sea por no estar concluidas las respectivas obras, o por estar parcialmente desmontadas instalaciones que sean fundamentales al funcionamiento del conjunto, serán valuadas en formularios especiales que serán establecidos por el organismo catastral.

Artículo 86: La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial reglamentará sobre las mejoras que no deban ser objeto de valuación.

Artículo 87°: Se determinará en forma separada el valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras. La valuación de cada inmueble es la suma de ambos valores, cuando corresponda. Para ello se establece el siguiente principio valuatorio de carácter general, esto es, que la valuación de un inmueble es: V = V.U.B.t x St x Ct + V.U.Bm x Sm x Cm; donde: V = valor total del inmueble; V.U.B.t = valor unitario básico del terreno; St= superficie del terreno; Ct= conjunto de coeficientes asimiladores para el terreno; V.U.Bm

= valor unitario básico de la mejora; Sm= superficie de la mejora y Cm= conjunto de coeficientes asimiladores para la mejora. En el caso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, la valuación de cada unidad estará dada por la determinación del valor proporcional que le corresponda en relación al valor total del edificio.

Artículo 88°: Se determinarán, en todos los casos, valores que garanticen equidad, homogeneidad y normalización, procurándose a través de procesos, tablas y algoritmos la objetividad del análisis de cada inmueble, con un procedimiento único y preestablecido que produzca la mayor aproximación posible a los valores de mercado.

A tales fines, el organismo catastral elevará, oportunamente, al Poder Ejecutivo un proyecto de normas para el avalúo de propiedades.

Artículo 89°: Tanto el valor del suelo como el de las accesiones se determinará a partir de «valores unitarios básicos» establecidos por el organismo catastral, adecuados mediante coeficientes asimiladores a las características extrínsecas e intrínsecas de cada inmueble, las cuales podrán obtenerse de:

- a) Las constancias catastrales preexistentes.
- b) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño.
- c) Los actos de levantamiento territoriales que se practiquen.
- d) Las determinaciones de oficio efectuadas por el propio organismo catastral u otras instituciones por acuerdo o autorización de aquél.

Artículo 90°: La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:

- a) Determinación de valores unitarios básicos.
- b) Determinación de los coeficientes y parámetros correspondientes al inmueble.
- c) Cálculo de la valuación del inmueble.
- d) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales.

 e) Actualización de la valuación inmobiliaria por variación de los «valores unitarios básicos».

Artículo 91°: Los valores asignados a los inmuebles por el organismo catastral serán exhibidos durante treinta (30) días antes de entrar en vigencia. Durante este período podrán formularse reclamaciones fundadas respecto de los mismos. Finalizado el período de publicidad, los valores de los inmuebles quedarán firmes y sólo podrán reverse en el caso de errores técnicos producidos por la administración.

CAPITULO II

DE LA DETERMINACION DE LOS VALORES UNITARIOS BASICOS

Artículo 92°: Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por el organismo catastral tomando como base el estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias y condiciones determinantes del mismo.

Artículo 93°: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquinas, para zonas homo-géneas.

Estos valores básicos se obtendrán sobre la base del promedio homogeneizado de los valores de mercado de la zona, descartándose aquellos antecedentes que se aparten considerablemente del promedio de la muestra obtenida.

Obtenidos los valores básicos zonales, se establecerán los correspondientes por cada frente, sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, bloque, macizo o unidad equivalente.

Artículo 94°: Los valores unitarios básicos del suelo en zonas rurales se determinan por unidad de superficie, respecto al suelo de características típicas para cada zona agroecológica-económica homogénea en que se clasifique el territorio provincial. En la determinación de los valores unitarios básicos se tendrán en cuenta concurrentemente valores de mercado, condiciones agrológicas y económicas características de la zona.

Artículo 95°: Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán los resultantes del promedio de precios dentro de zonas de características similares, ajustados con los valores que surgen de cómputos y presupuestos aplicados a prototipos preestablecidos. A tales fines se considerará:

- a) Destino: el que corresponda a la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra.
- b) Tipo: a la clase de edificación en relación a su destino, según sus características.
- c) Características: a los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

Artículo 96°: Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras accesorias en inmuebles rurales serán determinados según el promedio de los precios de zonas de valores medios homogéneos, según naturaleza, tipo y características. A tales fines se considerará:

- a) Naturaleza: a las instalaciones habituales en la explotación agraria.
- b) Tipo: a la clase de instalación, según sus características.
- c) Características: a los distintos rubros, materiales y elementos utilizados en la instalación.

Artículo 97°: Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, al solo efecto del cumplimiento del inciso d) del Artículo 1°) de la presente Ley, se determinarán teniendo en cuenta valores promedio de los costos de implantación y los valores resultantes de capitalización de la renta normal de cada tipo de explotación. A los efectos de la determinación de la renta se tendrán en cuenta los ingresos de acuerdo al promedio que surja de los rendimientos físicos de una explotación tipo en una serie histórica de años, deducidos los costos de producción en dicho período, capitalizándose esta diferencia mediante una tasa de interés anual que será fijada por el organismo catastral.

CAPITULO III

DE LA DETERMINACION Y ACTUALIZACION DE LA VALUACION

Artículo 98°: Para determinar la valuación in-

mobiliaria del suelo urbano se procederá de la siquiente forma:

- a) Se determinará el valor unitario básico correspondiente a la calle, manzana, bloque o macizo donde se encuentra ubicado el inmueble.
- b) Se aplicarán los coeficientes de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares del inmueble.
- c) El valor unitario básico homogeneizado por los coeficientes mencionados se aplicará a la superficie de la parcela.

Artículo 99°: Para determinar la valuación inmobiliaria del suelo rural se procederá de la siguiente forma:

- a) Se determinará el valor unitario básico correspondiente a la zona agroecológica-económica homogénea donde se encuentra ubicado el inmueble.
- b) Se aplicarán los coeficientes de ajuste según las dimensiones, forma, características topográficas y agrológicas y de ubicación y distancia a vías de comunicación, centros poblados y de comercialización de productos y demás condiciones particulares del inmueble.
- c) El valor unitario básico homogeneizado por los coeficientes mencionados se aplicará a las superficies parciales de tierra de iguales características, siendo su integración la valuación resultante de la parcela.

Artículo 100°: Para determinar la valuación de las edificaciones, sus instalaciones complementarias y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán según el destino para el que fueron construidas.
- b) Se determinará el valor unitario básico correspondiente al destino y la categoría asignada. Esta será determinada a través de un sistema de puntaje establecido por el organismo catastral.
- c) Las mejoras se depreciarán de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación, teniendo en cuenta vidas probables y valores residuales no depreciables de acuerdo a su destino y categoría. El organismo catastral establecerá a tales fines los métodos y procedimientos técnicos a aplicar.

- d) El valor unitario básico depreciado por los mencionados coeficientes se aplicará a las superficies cubiertas y/o semicubiertas de iguales características, siendo su integración la valuación resultante de la mejora.
- e) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación al valor básico establecido en el Artículo 95° y a la superficie de la instalación.
- f) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico por aplicación de los valores unitarios adoptados para los diferentes rubros que la componen.

Artículo 101°: Para determinar la valuación de las plantaciones de carácter permanente, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán según su género y el período de producción.
- b) Se determinará el valor unitario básico según el procedimiento establecido en el Artículo 97°.
- c) Se determinarán los coeficientes de ajuste según estado sanitario.
- d) El valor unitario básico depreciado por estado sanitario se aplicará a la superficie ocupada por la plantación.

Artículo 102°: La valuación de las unidades sometidas al régimen de la propiedad horizontal se hará de la siguiente forma:

- a) Se establecerá el valor total del inmueble, integrando el valor del suelo con el de las edificaciones.
- b) Se asignará el valor porcentual proporcional de la unidad en relación al valor total del inmueble.
- c) Se multiplicará el valor porcentual determinado por el valor total del inmueble, obteniéndose así el valor correspondiente a la unidad.

Artículo 103°: La valuación catastral de cada inmueble podrá ser modificada en forma individual por el organismo catastral únicamente por alguna de las siguientes causas:

- a) Modificación del estado parcelario del inmue-
- b) Incorporación, modificación o supresión de mejoras.

- c) Incorporación a la valuación de accesiones preexistentes no incluidas anteriormente.
- d) Error comprobado en la valuación.
- e) Variación de los valores unitarios básicos.
- f) Influencia de obras y servicios públicos o privados que afecten específicamente al inmueble.
- g) Incorporación de nuevas técnicas, sistemas y procedimientos tendientes a una valuación catastral más justa y equitativa.

Artículo 104°: Las nuevas valuaciones determinadas en virtud del artículo precedente tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral y, cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

Artículo 105°: La asignación de valores unitarios básicos en todo el territorio provincial se efectuará al menos una (1) vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el acto administrativo que ordene dicha operación.

Artículo 106°: Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el organismo catastral propondrá al Poder Ejecutivo índices zonales para la actualización periódica de´las valuaciones, de acuerdo al análisis de la evolución de los parámetros del mercado inmobiliario, con la participación de los sectores públicos y privados vinculados al tema.

Artículo 107°: Las características de las parcelas y los elementos determinantes de la va-luación podrán ser rectificados en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que oportunamente establezca el organismo catastral.

Artículo 108°: El organismo catastral podrá verificar las declaraciones juradas y efectuar relevamientos, totales o parciales, por sí o por terceros, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos previstos por el Código Fiscal para casos análogos.

TITULO III

DEL ORGANO DE APLICACION

CAPITULOI

DE LA DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

Artículo 109°: El cargo de Director Provincial de Catastro e Información Territorial recaerá en una persona que reúna los siguientes requisitos: a) Ser argentino, nativo o por opción.

 b) Poseer título habilitante de agrimensor o ingeniero agrimensor.

Artículo 110°: El Director Provincial de Catastro e Información Territorial, en la gestión del organismo a su cargo, interpreta y aplica la presente Ley y sus reglamentaciones y podrá adoptar, asimismo, aquellas disposiciones no previstas destinadas a su mejor funcionamiento. Tiene facultades jurisdiccionales de primera instancia en lo administrativo y sus disposiciones, después de notificadas en legal forma, cuando no fueren recurridas, quedan ejecutoriadas. Propondrá, además, las reformas que estime conveniente introducir en leyes, decretos y reglamentaciones relativas al catastro.

Artículo 111°: Será facultad exclusiva del Director Provincial de Catastro e Información Territorial proponer al Poder Ejecutivo la organización y funciones de la estructura administrativa interna del organismo.

TITULO IV

DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

Artículo 112°: Los mojones, marcas y señales de puntos geodésicos, topográficos y catastrales quedan asimilados a las cosas afectadas a servicios públicos y toda persona que intencionalmente los deteriore, remueva o destruya total o parcialmente será castigada conforme a las disposiciones pertinentes del Código Penal. Artículo 113°: La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial comunicará a los organismos públicos y privados relacionados con la labor catastral, la localización de los mojones, marcas y señales de puntos geodésicos, topográficos y catastrales y su remoción sólo podrá operarse con su expreso consentimiento.

Artículo 114°: Los propietarios y poseedores están obligados a permitir la ubicación de las respectivas señales dentro de sus inmuebles, las que serán protegidas permanentemente por un área libre de cultivos, plantaciones o edificaciones de hasta dos (2) metros de radio, según la importancia y localización de cada punto.

Artículo 115°: Autorízase al Poder Ejecutivo a introducir los ajustes que sean necesarios en el Presupuesto de la Provincia y a adoptar todas las medidas administrativas que fuere menester para poner en vigencia y efectivo funcionamiento la presente Ley.

Artículo 116°: Toda norma legal que mencione a la Dirección Provincial de Catastro y que sea aplicable en el futuro, deberá interpretarse que refiere a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial.

Artículo 117°: La exigencia de la verificación de subsistencia del estado parcelario establecida en el Artículo 28° y del certificado catastral, entrarán en vigencia cuando las condiciones de operatividad técnico-administrativa del organismo catastral así lo permitan, oportunidad que será determinada por el director provincial. El plazo máximo para su implementación en la Provincia no excederá de los dos (2) años de la promulgación de la presente Ley.

La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial dará a publicidad y notificará a las entidades y organismos públicos y privados relacionados, con un plazo mínimo de sesenta (60) días de anticipación, la fecha de puesta en vigencia de dicho régimen.

Artículo 118°: Deróganse las Leyes 684/72 y 797/73, y toda otra norma que se oponga a la presente.

Artículo 119°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial del Neuquén, a los tres días de julio de mil novecientos noventa y siete.

Fdo) RICARDO CORRADI CONSTANTINO MESPLATERE

Registrada bajo el número: 2217

NEUQUEN, 16 de julio de 1997.-

POR TANTO:

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.-

DECRETO N° 2062

FDO.) SAPAG FERRACIOLI

IV. - DECRETO N° 3.382



Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos Subsecretaría de Hacienda Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

DECRETO Nº 3382

REGLAMENTACION DE LA
LEY DEL CATASTRO PROVINCIAL
N° 2217

DÉCRETO Nº 3382

Neuquén, 1 de Noviembre de 1999

VISTO:

La Ley N° 2217; y

CONSIDERANDO:

Que por mandato de dicha normativa es necesario dictar su reglamentación;

Que por expediente N°2756-3396/99 la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial eleva la reglamentación de la Ley del Catastro Provincial N° 2217, que incluye un Anexo I referido a las "Instrucciones para Mensuras y Trabajos Geotopocartográficos";

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN DECRETA:

ARTICULO 1: Procédese a reglamentar el texto de la Ley Nº 2217/97 conforme a las siguientes disposiciones:

TITULO I DEL CATASTRO TERRITORIAL

De la Determinación y Registración del Estado Parcelario

ARTICULO 2: Las disposiciones referidas a la ejecución, procedimientos, contenido, tramitación y registración de expedientes de Mensuras en el organismo catastral se regirán por lo establecido en las Instrucciones para Mensuras y Trabajos Geotopocartográficos contenidas en el ANEXO I del presente Decreto y que forman parte del mismo.

VERIFICACION DEL ESTADO PARCELARIO

ARTICULO 3: La Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario establecida por el artículo 28 se hará por acto de mensura y su documento esencial será el Certificado del acto, autorizado por profesional habilitado para realizar mensuras, el que deberá ser registrado en el organismo catastral e

incorporado a los respectivos legajos y folios parcelarios. Esta operación no implica la confección y registración de un plano de mensura.

ARTICULO 4: El Certificado definido en el artículo anterior se extenderá en un formulario especial cuyas características establecerá la DPCIT, debiendo contener los siguientes elementos:

- a) Nomenclatura catastral de la parcela.
- b) Nomenclatura catastral de los inmuebles linderos, a la fecha de la verificación.
- c) Ubicación geográfica, localidad y zona.
- d) Texto referido a la subsistencia del Estado Parcelario o advertencia de la necesidad fundada de realización de nuevo plano de mensura.
- e) Gráfico demostrativo de acuerdo al artículo 5 del presente Decreto.
- f) Existencia de ocupaciones o asentamientos irregulares en el interior de la parcela.
- g) Firma ológrafa e identificación del profesional actuante.
- h) Domicilio fiscal de los titulares de la parcela.
- i) Lugar y fecha de realización.

El procedimiento para su tramitación y registración será dispuesto por el organismo catastral.

ARTICULO 5: El profesional certificará la subsistencia del estado parcelario, conforme al último plano registrado.

Con fin aclaratorio no taxativo, se distinguen los siquientes casos posibles:

- a) Cuando del acto de verificación se compruebe la vigencia de idénticas condiciones de mensura de acuerdo al último plano registrado (caso 1).
- b) Cuando existan distintos elementos físicos de los indicados en el plano registrado, pero que coinciden con los límites parcelarios constituidos (caso 1).

Cuando sean los hechos físicos que materializan la ocupación excediendo los límites parcelarios constituidos, los que afectan a parcelas linderas (caso 5).

Cuando los hechos físicos que materializan la ocupación exceden los límites parcelarios constituidos, sin afectar a otras parcelas constituidas o posesiones de terceros amparadas en títulos (caso 4). 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 macizo (casos 2 y 6). En todos los casos deberá agregarse en el certificado del acto un gráfico demostrativo de las ocupaciones o diferencias con su correspondiente ubicación, dimensionamiento y relacionamiento a los límites de la parcela y nomenclatura catastral actualizada de los linderos, con las características específicas que establecerá la DPCIT.

ARTICULO 6: El profesional no certificará la subsistencia del estado parcelario en los siguientes casos:

- a) Cuando de la aplicación al terreno emergente del último plano constitutivo, surjan superposiciones con otros estados parcelarios constituidos por planos que no presenten errores manifiestos, o con títulos.
- b) Cuando sin que se verifiquen excesos de ocupación por parte de otros inmuebles que componen el macizo, no exista en el mismo superficie disponible para la total aplicación territorial del polígono de límites parcelarios constituido por plano registrado (diferencia en menos), (caso 3).

ARTICULO 7: Los casos descriptos en los artículos 5 y 6 se encuentran tipificados en los gráficos contenidos en el ANEXO II del presente Decreto.

ARTICULO 8: En caso que de la verificación efectuada por el profesional surja que no existe subsistencia del estado parcelario, éste presentará el correspondiente Certificado del acto ante el organismo catastral indicando expresamente que debe efectuarse nuevo plano de mensura.

La DPCIT otorgará el certificado catastral con la advertencia de que se deberá realizar y registrar un nuevo plano de mensura con anterioridad a una posterior constitución, adquisición o transmisión de derechos reales sobre el inmueble. Esta advertencia no impedirá la formalización y registración del acto para el cual fue solicitado el certificado.

ARTICULO 9: Cuando en la parcela existan mejoras de carácter permanente objeto de tributación, sin perjuicio de que se encuentren registradas en el organismo catastral, el profesional deberá confeccionar la correspondiente Planilla de Relevamiento de Mejoras que se adjuntará al Certificado. En caso que hubieran existido mejoras registra-

das que se hayan demolido total o parcialmente se deberán indicar en la Planilla.

Igualmente deberá confeccionar y adjuntar las planillas correspondientes a uso y características del suelo que sean de aplicación para parcelas rurales de uso intensivo y extensivo.

Las características y contenido de dichas planillas serán establecidas por medio de una proforma que reglamentará el organismo catastral.

ARTICULO 10: La confección de las Planillas citadas en el artículo precedente se hará extensiva, en los casos que corresponda, a los expedientes de Mensura, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 40 de las Instrucciones para Mensuras y Trabajos Geotopocartográficos (ANEXO I).

ARTICULO 11: La calificación de inmueble urbano baldío o edificado, a los efectos de la aplicación de los plazos establecidos por el artículo 28, se hará en base a las constancias obrantes en los registros catastrales.

De los Legajos Parcelarios

ARTICULO 12: El organismo catastral conformará los Legajos Parcelarios cumpliendo las restricciones que impone el articulado contenido en el Capítulo V del Título I de la Ley Nº.2217/97.pudiendo adoptar los procedimientos, técnicas o metodologías que resulten aptas y útiles al sistema catastral.

Del Régimen y Publicidad Catastral

EMISION DEL CERTIFICADO CATASTRAL

ARTICULO 13: La emisión y otorgamiento del Certificado Catastral establecido en el Capítulo VII del Título I se regirán por las siguientes disposiciones:

a) Requerido el otorgamiento del Certificado Catastral, para los supuestos establecidos por el artículo 62, la DPCIT procederá en forma perentoria a verificar si el inmueble en cuestión posee estado parcelario determinado y si el mismo se encuentra en vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por el artículo 28. En caso que el inmueble cumpla dichos requisitos se otorgará el correspon-

diente Certificado Catastral. De lo contrario se informará al interesado sobre la necesidad de efectuar, previamente, la determinación o verificación de subsistencia del estado parcelario, según corresponda. El referido informe deberá ser emitido por el organismo catastral en un plazo que no podrá superar los cuatro (4) días hábiles posteriores al ingreso de la solicitud. La DPCIT implementará un tramite urgente, para la emisión del certificado dentro del plazo de veinticuatro (24) horas a partir de su solicitud.

b). La DPCIT no expedirá Certificado Catastral sobre inmuebles que:

b-1) No tengan estado parcelario constituido conforme a la Ley.

b-2) Teniendo estado parcelario constituido o verificada su subsistencia, se encuentren vencidos los plazos fijados por el art. 28 desde la última registración.

b-3) Cuando teniendo informada la No Subsistencia del Estado Parcelario, haya sido superada la previsión del art. 6 "in fine" y no se haya registrado nueva mensura.

 c) El Certificado Catastral caducará al momento de la modificación del estado parcelario.

 d) El Director Provincial queda facultado para resolver sobre situaciones particulares no previstas por el presente artículo y que fueran debidamente fundamentadas.

ARTICULO 14: Para la emisión del Certificado Catastral referido a lotes originados por planos registrados provisoriamente, será necesario previamente la registración definitiva del mismo mediante solicitud acompañada de constancia de inscripción registral, resolución o acto administrativo o judicial ajustado a derecho.

Los planos generadores de inmuebles asimilables al régimen previsto en este artículo, que hayan recibido distinto tratamiento al momento de su registración,

motivarán que la DPCIT dicte normas que regulen la emisión de Certificados Catastrales mediante su uso, siempre que sea posible.

ARTICULO 15: En caso que se solicite Certificado Catastral para Unidades Funcionales y/o Complementarias afectadas al régimen de Propiedad Ho-

rizontal (Ley 13.512 y Ley Provincial 485) en cuyo plano se determinen como "en construcción" o "a construir", previamente a su otorgamiento se requerirá la actualización del plano de mensura. Solo se requerirá la subsistencia del Estado Parcelario previo a la expedición del Certificado Catastral para aquellas unidades que posean todos o algunos de sus polígonos asentados sobre el terreno.

ARTICULO 16: El Certificado Catastral contendrá los siguientes elementos:

- Nomenclatura catastral de la parcela o subparcela.
- Ubicación geográfica, localidad y zona.
- Número de Expediente del plano de mensura y fecha de registración y del último certificado de verificación de subsistencia, si correspondiere e identificación del profesional de la agrimensura interviniente.
- Superficie según mensura.
- Valuación catastral vigente.
- Servidumbres, restricciones, limitaciones y afectaciones relacionadas con la parcela cuyos datos obren en los registros del organismo catastral.
- Asientos de referencia recíprocos con otras parcelas, subparcelas o unidades tributarias y/o condicionantes de realización de actos jurídicos.
- Todo otro dato de interés referido al estado de hecho de la parcela, originado en el plano de mensura o en el Certificado de Verificación de subsistencia del estado parcelario, que coadyuve a la publicidad y seguridad en el tráfico inmobiliario.

Se adjuntará al Certificado Catastral copia certificada del último plano registrado y del Certificado de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario, según corresponda, que formará parte del mismo.

En caso de Propiedad Horizontal, el organismo catastral adecuará el contenido a las características específicas de dicho régimen.

En todos los casos el Certificado Catastral deberá contar con la firma ológrafa e identificación del funcionario responsable de su otorgamiento.

ARTICULO 17: A los efectos de la publicidad catastral establecida por los artículos 50 y 67, podrán tomar conocimiento de los asientos y registros catastrales:

- a) Los contribuyentes, (propietarios, adquirentes por boleto o poseedores) respecto de sus propios inmuebles
- b) Los Organismos del Estado Nacional, Provincial o Municipal.
- c) El Poder Judicial de la Nación y de las Provincias.
- d) Las instituciones crediticias oficiales y privadas.
- e) Los profesionales de la agrimensura, abogados, escribanos, contadores o quienes en virtud de su actividad profesional así lo requieran. En todos los casos quedarán sujetos a las responsabilidades que deriven de su accionar, en relación a la información obtenida.
- f) Los terceros interesados que justifiquen fundadamente su petición.
- El organismo catastral podrá requerir, cuando lo considere necesario, la exhibición de documentación que acredite el interés invocado.
- g) Los Agentes Inmobiliarios o Martilleros Públicos inscriptos en los Colegios respectivos, respecto de aquellos inmuebles para los que cuenten con autorización otorgada por los contribuyentes habilitados de acuerdo al inciso a).

De las Constancias Catastrales Preexistentes

ARTICULO 18: El organismo catastral procederá a la inmediata revisión y calificación de los planos de mensura registrados y archivados, de acuerdo a los requisitos establecidos por el artículo 68, apartado 1), incorporando los elementos necesarios para su precisa identificación en la base de datos parcelaria, a los efectos de la aplicación de los artículos 28, 29 y 69.

De la Actualización y Conservación del Catastro

ARTICULO 19: De acuerdo a lo establecido por el artículo 77, los titulares o poseedores a título de dueño o sus representantes legales quedan obligados a declarar su domicilio fiscal actualizado ante todo trámite, presentación o declaración jurada que deban efectuar en el organismo catastral. En los expedientes de mensura se deberá incluir el domicilio fiscal en la correspondiente solicitud de registración.

ARTICULO 20: Son responsables, a los efectos de cumplimentar las obligaciones a que se refiere

- el artículo 78, las personas físicas o jurídicas que a continuación se indican:
- a) Los propietarios con dominio inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, con exclusión de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios
- c) Los herederos, cónyuge supérstite, administrador judicial o albacea en los casos de sucesiones indivisas.
- d) Los adquirentes con título otorgado, aún cuando no se hubiese inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- e) Los adquirentes que tengan la posesión aún cuando no se hubiera otorgado el título traslativo de dominio.

Los poseedores con ánimo de adquirir el dominio por prescripción

ARTICULO 21: Son aplicables a los infractores las sanciones por infracción a los deberes formales previstas en el artículo 43 del Código Fiscal Provincial. A esos efectos la DPCIT comunicará el caso a la Dirección Provincial de Rentas y ésta impondrá la sanción de acuerdo al procedimiento fijado por dicho Código. A la primera infracción corresponderá una multa de \$ 250, a la segunda una multa de \$ 500 y a partir de la tercera una multa de \$ 748,29 por cada falta.

TITULO II: DE LA VALUACION INMOBILIARIA

De la Determinación y Actualización de la Valuación

ARTICULO 22: Las mejoras incorporadas a los inmuebles serán valuadas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 100, cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad y/o habilitación. A tales efectos, se consideran:

- a) Habitables: aquellas accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de los servicios indispensables, aún cuando no estuvieren conectados.
- b) Habilitadas: aquellas accesiones destinadas a comercio, industria u otras actividades lucrativas que reúnan los requisitos edilicios mínimos para su habilitación en su respectivo Municipio y dispusieran de los servicios básicos aún cuando no estuvieren conectados.

No se tendrán en consideración, para efectuar las operaciones de avalúo, la ausencia de terminaciones de obra (pisos, frentes, revoques, cielorrasos, etc.) ni las acciones administrativas eventualmente interpuestas ante autoridades municipales.

ARTICULO 23: A los efectos del artículo 107 se considera error de cálculo al resultante de equívocos en las operaciones aritméticas necesarias para la determinación del avalúo. Por su parte, se considera error de concepto el introducir en los procedimientos apreciaciones conceptuales equívocas referidas a aspectos tales como: el tipo, las características, la naturaleza o condiciones agrológicas, económicas y topográficas, vinculadas con las accesiones o la valuación del suelo. También se considerarán errores de concepto los que se originen por la incorrecta aplicación de los formularios y tablas establecidas por el organismo catastral.

ARTICULO 24: Para el caso en que sea objetada la aplicación de coeficientes específicos en la valuación de inmuebles rurales, la DPCIT podrá dar intervención a la Dirección Provincial de Agricultura y Ganadería ó la dependencia que, eventualmente, la reemplace en sus funciones.

ARTICULO 25: La rectificación de la valuación por errores cometidos en el cálculo o carga de datos provenientes de levantamientos parcelarios practicados o contratados por el organismo catastral, tendrán vigencia a partir del período anual en que se produjo la presentación del reclamo ante el organismo catastral y cuando los cambios sean determinados de oficio por éste tendrán vigencia a partir del primero de enero del año siguiente a aquel en que han sido determinados.

ARTICULO 26: Los valores previstos en el artículo 91 de la ley deberán ser exhibidos a partir del mes de setiembre de cada año y tendrán vigencia a partir del primero de enero del año siguiente.

ARTICULO 27: Cuando por aplicación del artículo 83 de la Ley se realicen relevamientos, inspecciones, censos u otras actividades, el propietario o poseedor de bienes inmuebles tiene la obligación de autorizar el acceso a su propiedad al personal dependiente de la DPCIT y a personas por ella autorizadas expresamente, para efectuar dichas ta-

reas. El no cumplimiento de estas disposiciones, documentado mediante acta labrada ante testigos, habilitará a la DPCIT para aplicar el avalúo de la propiedad en base a las apreciaciones gráficas obtenidas de fotografías aéreas y de la cartografía disponible, sin perjuicio de las sanciones que pudiera corresponder conforme a las leyes vigentes.

TITULO III: DEL ORGANO DE APLICACION

De la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial

ARTICULO 28: A los fines de cumplimentar lo establecido en el Artículo 111, la Dirección del organismo catastral elevará al Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor de 180 días a partir de la puesta en vigencia del presente Decreto, el Proyecto de organización de la estructura administrativa y funcional de la repartición.

TITULO IV: DE LAS DISPOSICIONES COMPLE-MENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

ARTICULO 29: Facúltase a la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial a dictar las disposiciones complementarias que resulten necesarias para la plena puesta en vigencia de la Ley Nº 2217/-97.y del presente Decreto Reglamentario.

ARTICULO 30: El presente Decreto, será refrendado por el señor Ministro de Economía, Obras y Servicios Públicos.-

ARTICULO 31: Comuníquese, dése al Boletín Oficial para su publicación y ARCHIVESE.-

ANEXO I

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LAS INSTRUCCIONES PARA MENSURAS Y TRABAJOS GEOTOPOCARTOGRAFICOS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO II: DEFINICION Y CLASIFICACION DE MENSURAS

CAPITULO III: TRAMITE, EXAMEN Y REGISTRO DE MENSURAS

A.- De los Aspectos GeneralesB.- Del Examen y Visación de Planos

CAPITULO IV: CONTENIDO DE LOS EXPEDIENTES DE MENSURA

A.- De los Elementos de los Expedientes

B.- Del Acta y Citaciones

CAPITULO V: INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS PARA PLANOS DE MENSURA BAJO EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A.- De los Aspectos Generales

B.- De los Defectos de Emplazamiento

CAPITULO VI: PROCEDIMIENTO DE MENSURA

A.- De los Aspectos Generales

B.- De la Mensura Parcial

C.- De las Superficies, Diferencias y Sobrantes

D.- Del Amojonamiento

E.- De la Representación y Escalas

F.- De la Representación Gráfica de Títulos

G.- Del Relevamiento de Mejoras

CAPITULO VII: TOLERANCIAS TOPOGRAFICAS

CAPITULO VIII: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

INSTRUCCIONES PARA MENSURAS Y TRABAJOS GEOTOPOCARTOGRAFICOS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Los trabajos regulados por la presente normativa deberán ser ejecutados por profesionales habilitados para realizar mensuras. La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial (DPCIT) requerirá la visación de los planos por parte del Consejo Profesional con anterioridad a su registración a los efectos de que se verifique la correspondiente habilitación del Profesional actuante.

Artículo 2.- A los fines de la presente reglamentación, se designará como «Profesional» a las personas físicas que cumplan con el artículo anterior.

Artículo 3.- En todos los casos en que se requiera la identificación del Profesional, éste lo hará con su nombre y apellido, denominación de su título profesional y su correspondiente número de matrícula y, en los casos necesarios, su domicilio profesional.

<u>Artículo 4.-</u> El Profesional deberá regirse por las presentes Instrucciones cuando realice trabajos de agrimensura destinados a ser presentados y registrados ante la DPCIT.

<u>Artículo 5.-</u> La DPCIT podrá dictar disposiciones interpretativas de la presente reglamentación y resolverá los casos no previstos en ella.

Artículo 6.- La DPCIT llevará dos Registros de Mensuras. a) El Registro Definitivo: estará conformado por todos aquellos planos constitutivos del estado parcelario de los inmuebles mensurados. b) El Registro Provisorio: estará conformado por todos aquellos planos cuya registración definitiva dependa de inscripción registral, de resolución judicial o de acto administrativo ajustado a derecho. La registración de mensuras, deberá cumplir con el principio registral de "rogatoria" por parte de los titulares o beneficiarios de la causa jurídica que originó la operación.

<u>Artículo 7.-</u> El plano de mensura deberá contener todos los elementos necesarios para determinar el estado parcelario del inmueble mensurado y de las parcelas resultantes conforme a lo dispuesto por los artículos 6° y 14° de la Ley N° 2217/97.

Artículo 8.- No será necesario ceder ochavas al dominio público ya que constituyen restricciones materiales al dominio privado en interés público; como tales podrán indicarse en el plano de mensura de acuerdo a lo que dispongan las autoridades municipales.

CAPITULO II: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE MENSURAS

Artículo 9.- Denomínase Mensura al conjunto de

actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/ o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial.

Artículo 10.- Las operaciones de Mensura se clasifican según sus causas en:

- a) Mensuras Particulares.
- b) Mensuras Judiciales.
- c) Mensuras Administrativas.

Artículo 11.- Se definen como Mensuras Particulares a las que se ejecuten:

- a) De conformidad a títulos de propiedad, determinando el polígono de límites dominiales resultante de su aplicación territorial y refiriendo al mismo los signos de ocupación, ya sean éstos coincidentes o discordantes con dicho polígono.
- b) Para determinar la extensión territorial del «animus domine» para adquisición, judicial o administrativa, del dominio, estableciendo su relación con los límites dominiales de las parcelas comprometidas.

Las Mensuras Particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

Artículo 12.- Se definen como Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones.

Artículo 13.- Se definen como Mensuras Administrativas a las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado (Artículos 2.340 y 2.750 del Código Civil).

Artículo 14.- División es la operación de mensura que modifica el estado parcelario implicando la creación de nuevas parcelas sin la cesión de superficies destinadas a originar nuevas calles o caminos públicos.

Artículo 15.- Fraccionamiento es la operación de mensura que modifica el estado parcelario creando nuevas parcelas con apertura de calles o caminos públicos y superficies destinadas al uso público, salvo que estas últimas no fueren requeridas.

Artículo 16.- Unificación es la operación de mensura por la que se modifica el estado parcelario por la creación de una nueva parcela mediante integración de otras del mismo titular dominial.

Artículo 17.- Unión y Redistribución es la operación de mensura por la que se propone modificación del estado parcelario mediante la creación de nuevas parcelas integradas a partir de otras de distintos titulares. Dicho estado propuesto quedará constituido al formalizarse las correspondientes adquisiciones de dominio.

CAPITULO III: TRÁMITE, EXAMEN Y REGISTRO DE MENSURAS

A.- De los Aspectos Generales

Artículo 18.- La tramitación, búsqueda y recopilación de antecedentes para trabajos de agrimensura deberá ser realizada por el Profesional responsable o por una persona autorizada por éste. La DPCIT dispondrá la formalidad a cumplimentar para la mencionada autorización. El Profesional responsable deberá presentarse personalmente ante el organismo catastral toda vez que éste lo considere necesario.

Artículo 19.- La DPCIT considerará como matriz del plano de mensura al original reproducible de material indeformable, con la firma hológrafa del Profesional actuante y de todos los titulares del inmueble objeto de la mensura al momento de su registración.

<u>Artículo 20.-</u> Primera copia del plano registrado será la que quede agregada al Expediente. Esta no deberá tener agregados ni tachaduras de ninguna índole.

Toda corrección que sea necesario introducir con posterioridad a la registración del documento, deberá ser realizada mediante el procedimiento y formalidades que determine la DPCIT.

Artículo 21.- El original reproducible del plano de mensura deberá contener las firmas hológrafas del Profesional actuante y de todos los titulares de dominio, o sus representantes legales o de quien pretende prescribir en las mensuras para adquisi-

ción de dominio. Las copias presentadas para el trámite de registración llevarán la firma hológrafa del profesional.

Artículo 22.- Cuando un titular no sepa firmar estampará su huella digital donde correspondiera su firma, aclarándose al pie su nombre y apellido completo.

Artículo 23.- Siempre que se invoque representación por poder, ya sea para personas físicas o jurídicas, este deberá justificarse legalmente.

Artículo 24.- El trámite del expediente de mensura tendrá una vigencia de 24 meses a partir de la fecha del primer ingreso a la DPCIT, transcurrido ese lapso y si no finalizó la tramitación, el expediente habrá caducado y se archivará en forma definitiva.

Artículo 25.- Si dentro del período previsto por el artículo anterior, se produjera la inmovilidad administrativa del Expediente por un plazo continuo de 6 meses, será remitido a archivo provisorio. Previo pago del correspondiente sellado, se dará nuevo curso al mismo hasta cumplir el plazo de su caducidad.

Artículo 26.- El Profesional es enteramente responsable de que los datos consignados en el plano estén actualizados a la fecha de su registración, independientemente de la fecha de mensura que pudiera consignarse en el plano.

Artículo 27.- La registración de un plano de mensura no desliga al Profesional de su responsabilidad por defectos técnicos o sustanciales que pudieran comprobarse con posterioridad.

Artículo 28.- Cuando de la comparación de operaciones de agrimensura presentadas a la DPCIT con otras ya registradas o en trámite, se observaran diferencias superiores a las tolerancias o datos no congruentes respecto a aspectos esenciales de las mismas, se procederá del modo siguiente: a) Se notificará en primera instancia a ambos Profesionales a los efectos de que ratifiquen o rectifiquen sus trabajos. b) En caso de que uno de ellos rectifique algún elemento de su actuación, deberá iniciar las correcciones necesarias en un plazo no mayor a diez (10) días. c) Si ambos Pro-

fesionales ratificaran sus respectivas operaciones, la DPCIT notificará a los propietarios involucrados y consignará en los respectivos planos y folios parcelarios notas de referencia recíprocas otorgando publicidad a los hechos y podrá dar intervención al órgano de contralor de la matrícula profesional por si eventualmente se hubiere incurrido en negligencia. En todos los casos y en cualquier momento de la tramitación la DPCIT podrá efectuar inspecciones de los trabajos involucrados y adjuntar los resultados de las actuaciones al expediente correspondiente.

Artículo 29.- Cuando al comparar la operación de agrimensura presentada a la DPCIT con antecedentes obrantes en ésta se encontrasen diferencias significativas, se procederá de un modo análogo al expresado en el artículo anterior.

Artículo 30.- En caso que la DPCIT considere, luego de agotadas las aclaraciones o rectificaciones a que hubiere lugar, que una operación de mensura no puede ser registrada por no ajustarse a las normas vigentes, no dará curso al expediente y procederá a su archivo definitivo, previa notificación al profesional interviniente.

Artículo 31.- Toda vez que lo considere necesario la DPCIT podrá realizar inspecciones de mensuras en trámite o registradas. El organismo catastral deberá notificar con anticipación a los titulares del inmueble y/o profesional responsable de la fecha y hora en que se efectivizará la misma.

B.- Del Examen y Visación de Planos

Artículo 32.- La DPCIT procederá al examen y visación de los elementos extrínsecos y formales de los expedientes de mensura, en concordancia a lo dispuesto por los artículos 17°, 18° y 19° de la Ley N° 2217/97.

Artículo 33.- La DPCIT requerirá al profesional los visados o constancias de intervención de aquellos organismos que por la naturaleza del trabajo tengan jurisdicción o deban expedirse. No obstante, si el visado del organismo de competencia dejara de observar o colisionara con aspectos esenciales de la mensura, la DPCIT intervendrá al respecto de la manera que lo juzgue adecuada.

También podrá, a pedido de parte, dar por extinguida la intervención de los organismos de jurisdicción comprendidos en el regimen de la Ley N° 1284, cuando se acredite que han expirado sin respuesta, los plazos previstos por dicha norma. Para empresas u organismos no sujetos a la Ley provincial de procedimiento administrativo, se establece a tal efecto un plazo de quince (15) días hábiles.

Artículo 34.- Los visados municipales cubrirán los aspectos relativos a límites y delineación del dominio público municipal, ancho y nomenclatura de vías públicas, condiciones urbanísticas y de uso del suelo.

Cuando la mensura no esté comprendida en ejido alguno, entenderá en los referidos aspectos la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 35.- Los visados del Organo de Aplicación del Código de Aguas resolverán aspectos relativos a cumplimiento de las condiciones para la accesión aluvional, determinación de líneas de ribera, o en su defecto de la línea adoptada como límite provisorio del dominio público, calificación de los distintos cursos y cuerpos de agua por su condición jurídica y de régimen de funcionamiento hídrico a los efectos de la definición del dominio público.

Artículo 36.- Los visados de las Direcciones de Vialidad se ajustarán a las Disposiciones vigentes en el organismo catastral y cubrirán solamente los aspectos relativos al área ocupada por la vía de comunicación.

Artículo 37.- En caso de mensuras de inmuebles que comprendan límites internacionales corresponderá la intervención del organismo competente según lo establecido por Disposición dictada al efecto.

Artículo 38.- En caso de mensuras de inmuebles comprendidos dentro de Parques Nacionales, corresponderá la intervención del organismo con jurisdicción sobre los mismos.

<u>Artículo 39.-</u> Las obras y ductos existentes representados en el plano de mensura sólo requerirán visado del organismo competente cuando establez-

can áreas de servidumbre, de seguridad u otras restricciones al dominio en interés público.

CAPITULO IV: CONTENIDO DE LOS EXPEDIENTES DE MENSURAS

A.- De los Elementos de los Expedientes

Artículo 40.- Los expedientes de mensuras definitivos contendrán, como elementos básicos, los siguientes: a) Solicitud de registración de mensura y/u Oficio Judicial, b) Constancias dominiales, c) Informe Técnico, d) Original reproducible y copias del plano correspondiente y e) Planilla de Relevamiento de Mejoras, sin perjuicio de los demás requisitos que establezca la legislación tributaria.

Artículo 41.- En los expedientes de mensuras judiciales, además de los elementos mencionados en el artículo anterior, se deberán incorporar las constancias de las Citaciones a los colindantes y Acta de mensura. (Apartado B)

Artículo 42.- En las mensuras de inmuebles rurales se deberá adjuntar la documentación referida a su vinculación al sistema de referencia adoptado por la Provincia por norma específica dictada al efecto por el Poder Ejecutivo. Igual requerimiento cumplirá las mensura urbanas de aquellas localidades para las que la DPCIT oficialice el uso de redes de apoyo.

Artículo 43.- Conforme al avance tecnológico, la DPCIT podrá requerir del Profesional copia del plano de mensura y/o de información referente al mismo en soporte magnético u otro similar, de acuerdo a las disposiciones formales que oportunamente se dicten.

Artículo 44.- La solicitud de iniciación del expediente de mensura será rubricada con las firmas hológrafas del Profesional y por al menos uno de los titulares del inmueble.

<u>Artículo 45.-</u> El Informe Técnico tendrá las siguientes características:

El Profesional redactará una memoria descriptiva que observará el siguiente orden y contenido mínimo:

- a) Iniciación de las actuaciones: explicitará el objeto de las actuaciones (causas jurídicas, orden judicial, adquisición de dominio, compraventa, expropiación, etc.) y redactará un resumen de la situación dominial, cuando la complejidad del trabajo así lo requiera.
- b) Identificación del inmueble: Se consignarán los datos mínimos (nomenclatura catastral y designación según título) que permitan identificar al inmueble objeto de la mensura.
- c) Citación de linderos: Si correspondiere, se detallarán los nombres y apellidos completos de todos los linderos citados, indicando a qué parcelas corresponden y forma en que fueron citados.
- d) Antecedentes consultados: Se deberán indicar todos los antecedentes consultados para la realización de la mensura, tales como: planos de mensuras y títulos tanto de la parcela origen y de las linderas, planos catastrales provinciales o municipales y otros.
- e) Tareas de medición: Se indicará en forma somera las tareas topográficas de medición. Se especificará el arranque adoptado y su relacionamiento con los límites perimetrales del inmueble. Se expresará claramente y en forma detallada los criterios aplicados para la determinación del arranque y de los límites y se hará referencia a contradicciones o coincidencias con los antecedentes consultados.
- f) Actas: Si las hubiere, se mencionarán las actas que se hayan labrado en relación a la mensura.
- g) Fecha de ejecución de la mensura.
- h) Firma y sello del profesional actuante.

Artículo 46.- Los planos de mensura, salvo los destinados al régimen de la Propiedad Horizontal, estarán divididos en dos partes: a) un módulo dedicado a la carátula, b) uno o más módulos destinados a la representación gráfica de la mensura. En aquellos que comprendan más de una lámina, sólo será necesaria la carátula completa en la primera de éstas; en las restantes será suficiente insertar en el ángulo inferior derecho un rótulo cuya configuración dispondrá el organismo catastral.

Artículo 47.- El módulo de la carátula contendrá los siguientes elementos mínimos: designación de la provincia, del departamento y de la localidad o paraje; el objeto del plano; designación de la parcela: identificación de los titulares del inmueble:

los datos de dominio y antecedentes; la nomenclatura catastral original; un croquis de localización; un apartado para la firma y sello del Profesional, un apartado para las firmas con aclaración de los titulares del inmueble y un apartado para el número de expediente y sellos registrales.

Artículo 48.- En la carátula del plano se establecerá el tipo de mensura según sus causas (Art. 10) y se detallará el Objeto del mismo, pudiendo estar definido, cuando corresponda, por una combinación de los establecidos en los artículos 14, 15, 16 y 17.

Artículo 49.- El plano deberá contener todas las notas de referencias que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originan. Las mismas se consignarán en forma destacada, en el lugar y modo que la DPCIT determine.

Artículo 50.- Cuando uno de los lotes originados por una división tenga por destino excluyente el ser anexado a un lindero se consignará en forma notoria un texto de las siguientes características: «La parcela ... se crea para ser anexado a la lindera ..., cuyo titular una vez que lo sea de ambas no podrá transferir ninguna de ellas en forma independiente».

Artículo 51.- Los módulos destinados a la representación de la mensura contendrán, además de ésta, la Representación Gráfica del Título, el Balance de Superficies y todo otro elemento propio de la mensura (detalles, escalas, etc.).

Artículo 52.- La DPCIT establecerá la disposición, denominación, tamaño y características cartográficas de los distintos elementos y apartados que conformen la carátula y el/los módulo/s de mensura.

Artículo 53.Las parcelas colindantes al inmueble objeto de la mensura se identificarán por su nomenclatura catastral, siendo optativo el agregado de otras designaciones que les correspondiera o del nombre de los titulares de las mismas.

Artículo 54.- La orientación del Norte correspondiente a cada elemento del plano será hacia la

parte superior de la lámina y podrá estar comprendida en el sector determinado entre los 315º y los 45º.

Artículo 55.- Los signos cartográficos a utilizar serán los vigentes de acuerdo al Instituto Geográfico Militar (IGM), salvo que exista algún elemento no contemplado por éste, en cuyo caso la DPCIT dispondrá el correspondiente signo a utilizar.

Artículo 56.- El tamaño y plegado del plano se hará según las normas del Instituto Argentino de Racionalización de Materiales (IRAM), siendo el tamaño mínimo el correspondiente al formato «A3» y el máximo el formato «A0».

B.- Del Acta y Citaciones

Artículo 57.- El Acta de Mensura tendrá preferentemente las siguientes características generales: tiempo verbal presente, prosa informativa y el estilo será indirecto (sin citas con comillas), debiendo ser redactada en hojas de veinticinco líneas. Contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

- 1- Lugar, fecha y hora de comienzo del acto de mensura
- 2- Listado de las personas presentes, indicando el carácter de la presencia de cada una.
- 3- Objeto del acto.
- 4- Síntesis de los hechos y actuaciones efectuadas por el profesional y de las exposiciones y de la documentación presentada o invocada por los presentes.
- 5- Fecha y hora de finalización del acto.
- 6- Firma hológrafa del Profesional y de por lo menos dos testigos mayores de edad.
- 7- Sello del Profesional y aclaración de las firmas y documentos de identidad.

Artículo 58.- La objeción por parte de algún colindante (titular de dominio o poseedor) o su representante legal contra algún aspecto de la mensura no es causal para su suspensión, salvo que medie intervención judicial, debiendo el Profesional limitarse a incorporar en el Acta las observaciones que los interesados deseen formular.

Artículo 59.- Las citaciones de colindantes tienen por objeto la publicidad del acto de mensura, la no concurrencia al acto de algún colindante no impli-

ca la pérdida de ningún derecho de propiedad o posesión que pudiera invocarse por vía administrativa o judicial.

Artículo 60.- Los colindantes deberán ser notificados por lo menos tres días hábiles antes de la fecha de la mensura. Si por causas de fuerza mayor no pudiera realizarse el acto de mensura, se procederá a citar nuevamente a los mismos.

Artículo 61.- Las citaciones a los colindantes será dirigida a los titulares de dominio que resulten de las constancias dominiales del Registro de la Propiedad Inmueble. La citaciones se efectivizarán por medios fehacientes, los comprobantes de los mismos serán adjuntados en el expediente de mensura.

<u>Artículo 62.-</u> Cuando uno de los colindantes sea el Estado Provincial, la citación será dirigida al Director de la Dirección de Tierras.

Artículo 63.- En los casos que la citación se haya realizado personalmente y el lindero se hubiera negado a firmar, el profesional acreditará tal situación con la firma de dos testigos.

CAPITULO V: INSTRUCCIONES COMPLEMEN-TARIAS PARA PLANOS DE MENSURA BAJO EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A.- De los Aspectos Generales

Artículo 64.- En el Objeto de la mensura se mencionará, además de la Ley Provincial N. 485, la Ley Nacional N. 13512.

Artículo 65.- En virtud de que además de la división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, estos documentos incluyen la mensura del terreno, la correspondiente registración por cada uno de los regímenes involucrados se indicará por separado.

Artículo 66.- En los planos de mensura bajo el régimen de la Propiedad Horizontal se consignará con letra destacada lo siguiente: «MENSURA DEL TERRENO» y «MENSURA DE LA/S PLANTA/S». Estos títulos se escribirán en la parte superior y central de los módulos correspondientes.

Artículo 67.- En el mismo módulo destinado a la mensura del terreno si ello fuera posible, o en espacio contiguo al mismo, se deberá dibujar la representación gráfica de la descripción del inmueble según título que se designará como «REPRESENTACIÓN GRAFICA DEL TITULO».

Artículo 68.- Todos los polígonos de unidades definidos en los planos de mensura bajo el régimen de la Propiedad Horizontal deberán contener medidas lineales y angulares, las líneas curvas exhibirán todos los elementos necesarios para su determinación geométrica.

Artículo 69.- En los casos de modificación de planos de mensura para someter al régimen de la Propiedad Horizontal que impliquen la realización de un nuevo original del plano, se deberá transcribir la mensura del terreno del plano anterior. Como título se consignará: «TRANSCRIPCION DE LA MENSURA DEL TERRENO REGISTRADA EN FECHA.....».

Artículo 70.- Cuando por efecto de las modificaciones introducidas al edificio o por razones ajenas a ello, la mensura se encuentre comprendida en alguna de las condiciones que establece el art. 6° de este Decreto reglamentario, deberá realizarse nuevamente la mensura del terreno.

Artículo 71.- En los casos en que la mensura del terreno incluya uniones de distintos propietarios o cualquier otra operación que implique su registración provisoria, la DPCIT podrá disponer la confección de este plano en lámina exclusiva e independiente.

Artículo 72.- Los planos de mensura destinados al Régimen de Prehorizontalidad, Ley Nacional N 19.724, se presentarán con características análogas a los de Propiedad Horizontal, quedando a disposición de la DPCIT la exigencia de requisitos específicos.

B.- De los Defectos de Emplazamiento

Artículo 73.- En los casos en que los límites materiales del edificio que se someterá a Propiedad Horizontal no coincidan con los límites jurídicos y se produzca una invasión al lindero de magnitud

tal que la eventual demolición del área de construcción invasora no imposibilite el funcionamiento del edificio, se procederá del modo siguiente: En la representación del «Plano de mensura del terreno» se indicará claramente la invasión producida fuera de los límites parcelarios complementada con nota aclaratoria, de acuerdo a las formas que establecerá la DPCIT. En la representación de «Mensura de las Plantas», los polígonos que se creen se ceñirán estrictamente a la superficie con título, debiendo contemplarse las correspondientes previsiones de superficies para muros comunes a lo largo de los límites parcelarios superados por la invasión.

Artículo 74.- La condición de que la eventual demolición del área invasora no imposibilite la funcionalidad del edificio será de cumplimiento ineludible y el profesional deberá demostrar y fundamentar tal condición mediante informe que incluya detalle cuantitativo gráfico de la afectación a los ambientes del edificio en caso de ajuste a los límites parcelarios. Los requerimientos a cumplir por dicho informe, incluso la eventual intervención del área Municipal respectiva, podrán ser determinados por Disposición. La DPCIT no registrará planos con invasiones a linderos en los casos que el cumplimiento de la condición antes descripta no quede debidamente asegurada.

Cuando la invasión se produzca sobre el dominio público se podrá registrar el plano siempre y cuando se cuente con la aprobación municipal correspondiente.

CAPITULO VI: PROCEDIMIENTO DE MENSURA

A.- De los Aspectos Generales

<u>Artículo 75.-</u> El profesional realizará las operaciones de mensura de acuerdo al arte y ciencia de su profesión.

Artículo 76.- La «aplicación territorial del título" es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes.

Artículo 77.- En las mensuras destinadas a prescripción adquisitiva de dominio se determinará la ubicación y extensión territorial del "animus domine" del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados.

Artículo 78.- Para la definición del punto de arranque se considerará preferentemente los antecedentes que surjan del título o plano anterior, cuando éstos no ofrezcan duda alguna y mientras no afecten derechos de terceros. En caso contrario, además se deberán tener en cuenta los títulos, planos o antecedentes catastrales de los inmuebles linderos.

Artículo 79.- En caso que se deba representar una "invasión al lindero" se procederá del modo siguiente: a) se podrá delimitar la superficie invasiva definiéndola como un lote independiente; en este caso el valor de la superficie del lote originado se expresará fuera del Balance de Superficies y se consignará «en ocupación», ó b) Se podrá indicar solamente los elementos físicos que producen la invasión con su correspondiente vinculación, dimensionamiento y referencia aclaratoria.

El lote indicado en el supuesto a) no constituirá parcela ni unidad tributaria por lo que no será incorporado a los registros catastrales, dejando sólo asientos informativos recíprocos en los folios de la parcela invadida y en la que causa la invasión.

Artículo 80.- En caso que se deba representar una "invasión aparente del lindero" se procederá del siguiente modo a) se podrá delimitar la superficie invadida como un lote independiente, en este caso el valor de la superficie del lote originado se incluirá en el Balance de Superficies y se consignará «ocupado por el lindero»; ó b) Se podrá indicar solamente los elementos físicos que producen la invasión con su correspondiente vinculación, dimensionamiento y referencia aclaratoria.

El lote indicado en la alternativa a), constituirá parcela o unidad tributaria, según resulte de la registración del plano en cuestión.

En los planos que originen parcelas que no cumplan con acceso directo por vía pública y/o condiciones mínimas establecidas por la norma de uso del suelo aplicable, sean originadas voluntariamen-

te o por situaciones de ocupación aparente o posesión sobre dominio ajeno, deberán establecerse las limitaciones o condicionamientos bajo los que autoriza su creación el organismo de aplicación competente.

Artículo 81.- Los polígonos que delimitan la extensión territorial de los derechos reales de servidumbre, uso y usufructo no generan parcela.

Artículo 82.- Toda operación de mensura que modifique el estado parcelario del inmueble por acto voluntario de su titular deberá asegurar la salida a calles públicas de las nuevas parcelas originadas. Para el caso de originar parcelas rurales que resulten confinadas se deberán crear caminos públicos o dejar establecida la obligatoriedad de constituír servidumbres de tránsito como condición necesaria para la registración definitiva del plano.

Para parcelas confinadas ya existentes se reconocerá el acceso por caminos de hecho, los que deberán indicarse en el plano de mensura.

Las situaciones que requieran tratamiento especial, serán resueltas por la DPCIT mediante disposiciones que regulen casos tipo o por decisión individual fundada.

Artículo 83 .- Las mensuras, tanto urbanas como rurales, cuando no existan puntos fijos a los cuales la DPCIT disponga su vinculación, se relacionarán a elementos fácilmente identificables y de características permanentes, debiéndose realizar su correspondiente abalizamiento.

B.- De la Mensura Parcial

Artículo 84.- Se podrán realizar mensuras parciales sólo en inmuebles rurales y siempre y cuando
sobre la parcela objeto de la mensura exista plano
registrado anteriormente y el mismo se encuentre
vigente. En estos casos la DPCIT dispondrá sobre
las formalidades de los planos, de tal modo que
resulte claramente determinado el estado
parcelario de la fracción mensurada, mientras que
el remanente constituido por uno o más polígonos
quedará definido como «unidad/es tributaria/s»

Artículo 85.- Cuando medien razones de orden público y/o interés social la DPCIT podrá autorizar

la realización de mensuras parciales sin cumplimentar los requerimientos del artículo anterior.

C.- De las Superficies, Diferencias y Sobrantes

Artículo 86.- Los planos de mensura contendrán el correspondiente Balance de Superficies, en el que se comparará la superficie resultante de la mensura con la superficie según título o plano que haya constituido el estado parcelario del inmueble afectado, indicándose las eventuales diferencias producidas y designándolas de acuerdo a las definiciones de los artículos 88 al 90. Se deberán discriminar las superficies de cada uno de los lotes resultantes, como así también las superficies de bienes destinados o pertenecientes al dominio público. En aquellos casos que la mensura no cubra la totalidad de los títulos o planos antecedentes ó estos carezcan de suficiente determinación, sólo se consignará un Registro o Detalle de Superficies.

Artículo 87.- En las mensuras para adquisición de dominio se consignará unicamente la superficie mensurada, detallando las superficies que surjan de títulos o planos anteriores afectados, las cuales se consignarán, además, en sus correspondientes representaciones gráficas.

Artículo 88.- Se define como Diferencia en Menos al valor de la diferencia resultante del balance si la superficie según mensura es inferior a la dada por títulos o plano antecedente, siempre y cuando ésta no resulte de invasiones de linderos.

Artículo 89.- Se define como Diferencia en Más al valor de la diferencia resultante del balance si la superficie según mensura es superior a la de títulos o plano antecedente, mientras dicha diferencia no supere el 5% de la superficie de títulos o plano antecedente y siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

Artículo 90.- Cuando la Diferencia en Más supere el cinco por ciento (5%) de la superficie según título o del plano anterior y no se afecten derechos de terceros se constituirá un Excedente Fiscal.

Artículo 91.- Los excedentes fiscales, como criterio general, serán definidos donde resulte su ubi-

cación territorial. En los casos en que ésta no resulte indubitable se adoptará la más conveniente de sus posibles localizaciones, de tal forma que no genere el confinamiento del inmueble objeto de la mensura.

Artículo 92.- Cuando exista Diferencia en Menos o en Más, de acuerdo a los artículos 88 y 89, resultantes de discrepancias lineales y/o angulares que excedan las Tolerancias Topográficas, el Profesional deberá justificar tal situación consignando en el plano de mensura un estudio de arranques o vinculación, cuando se trate de inmuebles ubicados en manzanas, chacras o cualquier tipo de macizo delimitados por calles, donde además de comparar las sumatorias de distancias según antecedentes con las de mensura, detallará los parciales de títulos o parcelas que integren los mencionados arranques.

Si estas diferencias surgen de la mensura de inmuebles cuyos linderos presentan contigüidad en grandes extensiones, con ausencia de macizos, esta justificación o estudio deberá alcanzar como mínimo a los linderos inmediatos.

D.- Del Amojonamiento

Artículo 93.- El Profesional colocará mojones en:
a) Todos los vértices de las líneas límites de las parcelas originadas, b) En mensuras urbanas, los esquineros de manzana ó macizos correspondientes a las líneas de frente del inmueble mensurado y c) en puntos dominantes intervisibles separados por distancias no mayores a dos mil metros en las líneas límites de las parcelas originadas, cuando tengan una longitud superior a esa distancia. En todos los casos se deberán indicar las distancias progresivas desde un vértice origen. La DPCIT podrá reglamentar las características específicas de los mojones.

Artículo 94.- Los puntos de arranques deberán estar abalizados por distancias a tres mojones testigos o puntos fijos u otros elementos de durabilidad asegurada. Esto no será necesario cuando se determinen sus coordenadas en el sistema de referencia adoptado por la DPCIT.

Artículo 95.- En los casos que se encontrasen mojones existentes cuya ubicación discrepe con

los resultados de la operación de mensura, por encima de las Tolerancias establecidas en las presentes Instrucciones, el profesional deberá representar su posición en el plano con respecto a la que estime correcta.

Artículo 96.- La DPCIT podrá requerir, cuando corresponda, durante la tramitación de un expediente de mensura, el reemplazo o reposición de mojones que refieran al inmueble objeto de la mensura.

E.- De la Representación y Escalas

Artículo 97 .- El polígono límite de la parcela deberá representarse gráficamente respetando las siguientes indicaciones: a) Los vértices se designarán con letras o números arábigos, en forma creciente o alfabética, comenzando por el vértice Nor-Oeste y en sentido horario. Cuando existan poligonales auxiliares se podrán utilizar para sus vértices números romanos. b) Se colocarán las magnitudes de todos los elementos con sus correspondientes unidades de medida. Por razones de espacio se podrá consignar en Observaciones las siguientes notas: «Medidas lineales en metros»,»Angulos no indicados de 90°», y así omitir las correspondientes designaciones sobre el polígono. c) Si el límite de la parcela es una línea curva se deberán consignar todos los elementos necesarios para su ubicación, cálculo y replanteo. d) En todos los casos en que sobre el límite de la parcela existan alambrados o muros se indicará la posición relativa de los mismos con relación a aquél. En el caso específico de los muros se consignará además el espesor de éstos. d) Los límites parcelarios se representarán con trazo resaltado que permita su clara visualización. La DPCIT podrá determinar por medio de disposiciones el procedimiento de designación catastral.

Artículo 98.- La vinculación y arrumbamiento podrán realizarse en uno de los lados de mayor longitud, preferentemente un lado que linde con el dominio público, por métodos clásicos o con el uso de posicionadores de precisión suficiente, determinando las coordenadas en el sistema de referencia que establezca la DPCIT.

Artículo 99.- Todos los detalles de la vinculación,

abalizamiento y arrumbamiento se deberán representar en el plano de mensura.

Artículo 100.- El Profesional deberá representar en el plano: cursos y cuerpos de agua, cañadas, bosques, vías de comunicación, ductos y demás accidentes topográficos visibles que se encuentren en el interior de la parcela, sobre sus límites o en las inmediaciones de la misma, mediante relevamientos terrestres y/o extraidos de antecedentes catastrales, con medidas de vinculación dentro de una precisión gráfica.

Artículo 101.- Los accidentes topográficos se identificarán con los nombres y/o signos cartográficos del Instituto Geográfico Militar. En los casos en que no se encuentren sobre los límites de la parcela, los mismos podrán relevarse con una precisión compatible con la exactitud gráfica de la escala de representación utilizada en el plano. En los inmuebles linderos a cursos de agua, la DPCIT podrá requerir perfiles de dichos cursos.

Artículo 102.- El Profesional deberá utilizar para indicar las dimensiones en el plano de mensura una proyección plana local. Además consignará las coordenadas de los vértices de mensura expresadas en la proyección cilíndrica tangente transversal conforme Gauss-Krüger En los casos que las dimensiones medidas sobrepasen, por efecto de la curvatura terrestre, las tolerancias establecidas, se deberán efectuar consideraciones esféricas y correcciones por incidencia de módulos de deformación.

Artículo 103.- Para representar los distintos elementos del plano se podrán utilizar escalas con los siguientes denominadores: 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50 y 75, seguidos de ceros. Las escalas utilizadas se indicarán en el plano en una ubicación cercana al signo del Norte.

Artículo 104.- En los casos que resulte necesario se podrá utilizar dos escalas distintas: . Tal situación se deberá indicar claramente en el plano. En ningún caso deberá deformarse la geometría de los trazados de calles, pero las mismas podrán representarse fuera de escala.

Artículo 105 .- Cuando debido a las dimensiones

de la parcela queden detalles que por la escala no se pueden apreciar claramente, se podrán realizar detalles por separado de tales sectores; los mismos podrán estar fuera de escala siempre y cuando no se inviertan las proporciones y se consignen todas sus medidas. En tales casos se incorporará el siguiente texto: «Detalle fuera de escala».

F.- De la Representacion Gráfica de Títulos

Artículo 106.- La Representación Gráfica del Título no tendrá necesariamente una escala predeterminada, debiéndose respetar las proporciones de las medidas lineales y la forma geométrica del inmueble. Incluirá todos los elementos que constituyan la descripción material del mismo de acuerdo al título.

<u>Artículo 107.</u> En los casos que resulte necesario se incluirá un gráfico de "Integración de Títulos" con características análogas a las del artículo anterior.

Artículo 108.- En las mensuras para adquisición de dominio por usucapión o de parte de títulos se deberá realizar, cuando corresponda, la representación gráfica de los títulos o planos afectados, indicando sobre ella la fracción mensurada.

Artículo 109.- Si el título presentare errores u omisiones el Profesional deberá hacer mención de los mismos junto a su representación gráfica, adjuntando la documentación pertinente que pruebe la anomalía referida. Cuando la descripción del inmueble contenida en el título no permita su representación gráfica debido a la carencia o incogruencia de datos, se deberá consignar una descripción literal que se denominará «Antecedentes según título».

G.- Del Relevamiento de Mejoras

Artículo 110.- En el plano de mensura se representarán las mejoras edilicias existentes a escala gráfica, relacionándose sus características en la Planilla de Relevamiento de Mejoras, la que incluirá la información de cada una de las plantas que constituyan la edificación.

Artículo 111.- El relevamiento de mejoras edilicias

se realizará con mediciones lineales al decímetro y angulares al grado sexagesimal y el cálculo de superficies se redondeará al metro cuadrado.

CAPITULO VII: TOLERANCIAS TOPOGRAFICAS

Artículo 112.- Se fijan como Tolerancias para la vacilación de la posición planimétrica de todos los vértices vinculados al sistema de referencia adoptado los siguientes valores máximos:

- a) Para zonas o áreas urbanas: T= 0.08 m.
- b) Para zonas o áreas de explotación rural intensiva: T= 0.30 m.
- c) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones favorables: T= 1.00 m.
- d) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones desfavorables: T=2.00m.

De esto resulta que el error máximo de cierre perimetral calculado a partir de los errores medios de la determinación de coordenadas, de acuerdo al método de medición utilizado, para los polígonos de límites está dado por:

- a) Para zonas o áreas urbanas: Ep= 0.04 x (n) 1/2
- b) Para zonas o áreas de explotación rural intensiva: Ep= 0.15 x (n)1/2
- c) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones favorables:

 $Ep = 1.00 \times (n)1/2$

d) Para zonas o áreas de explotación rural extensiva en condiciones desfavorables:

 $Ep= 2.00 \times (n)1/2$

La Tolerancia planimétrica en las coordenadas de los vértices se define como:

T = +/- 2M

Ello significa que el 95% de los puntos debe estar dentro de la Tolerancia y que el 50% de los mismos debe estar por debajo del Error Medio.

Donde:

Ep= error de cierre perimetral
n= número de vértices del polígono
M= error medio cuadrático

El profesional actuante deberá asegurar que los puntos de partida para el relacionamiento permitan alcanzar las tolerancias establecidas.

<u>Artículo 113.-</u> Se considerarán «condiciones desfavorables» para la medición de polígonos cuan-

do las dificultades que presente la zona de medición sean de carácter natural o se deban a modificaciones de la topografía del terreno originadas por la acción del hombre y que resulten perdurables en el tiempo.

Artículo 114.- Conforme el avance tecnológico, la DPCIT podrá ajustar las presentes Tolerancias a fin de adecuarlas a los nuevos sistemas e instrumentos de medición.

Artículo 115.- Cuando las mediciones se realicen por medio de posicionadores u otros sistemas de medición, las precisiones deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se obtendrían por los métodos topográficos o geodésicos clásicos. En los casos que resulte necesario, la DPCIT podrá requerir el contralor de la precisión de los resultados del instrumental utilizado.

Artículo 116.- En ningún caso la aplicación de las tolerancias expresadas en los artículos anteriores podrán desvirtuar los principios fundamentales de las operaciones de mensura que surgen de la Ley N° 2217/97 y su reglamentación.

CAPITULO VIII: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 117.- Para los planos que se encuentren en trámite antes de la puesta en vigencia de las presentes Instrucciones, regirán los plazos previstos por el artículo 25.

Artículo 118.- Para aquellos trabajos geotopocartográficos destinados al organismo catastral, efectuados de oficio por éste o por terceros, la DPCIT dictará disposiciones técnicas específicas, cuando no resulten de aplicación las presentes Instrucciones.

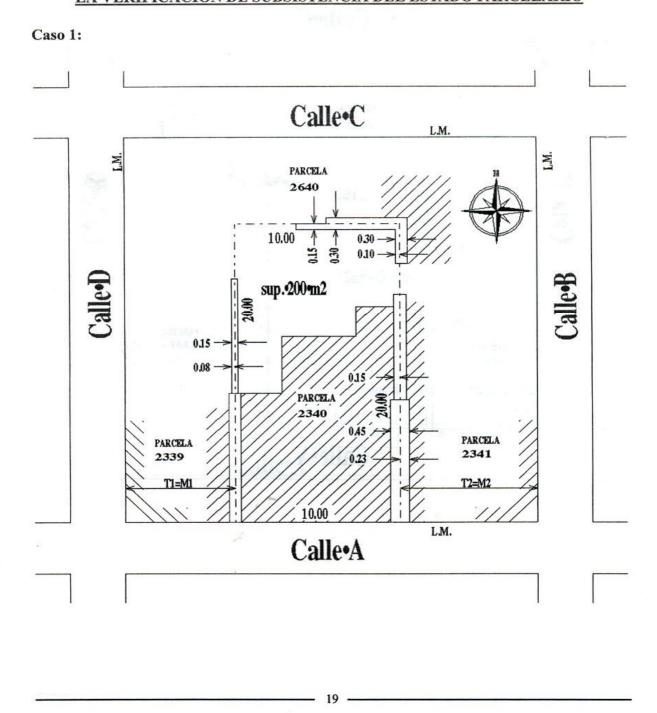
<u>Artículo 119.-</u> Deróganse todas las disposiciones que se opongan a las presentes Instrucciones.

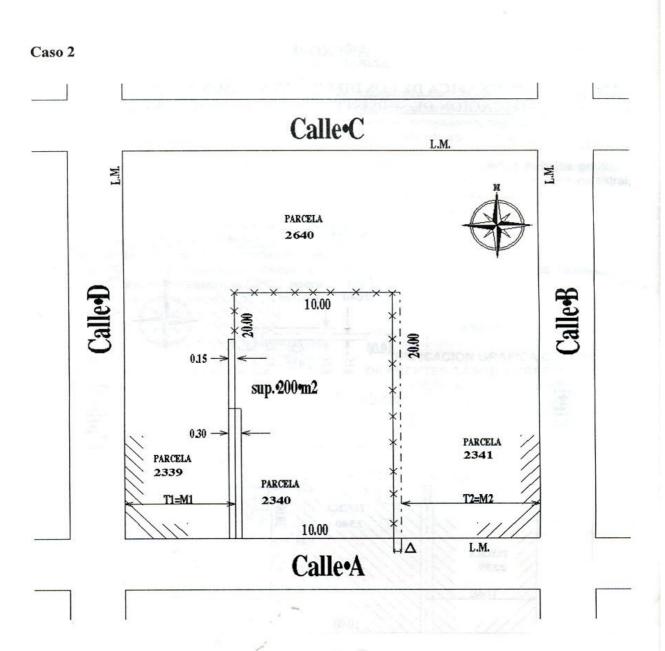
ANEXO II

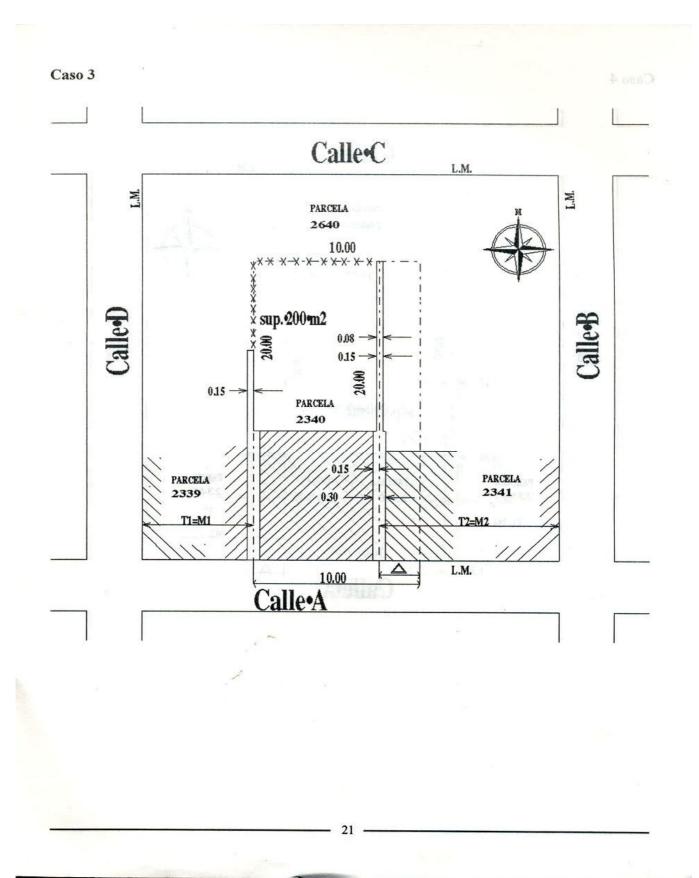
TIPIFICACION GRAFICA DE LOS DIFERENTES CASOS A PRESENTARSE EN LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

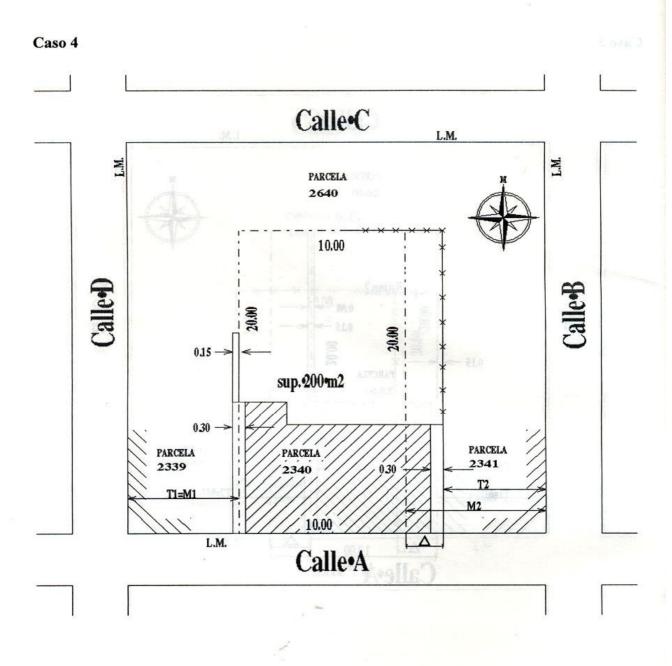
ANEXO II

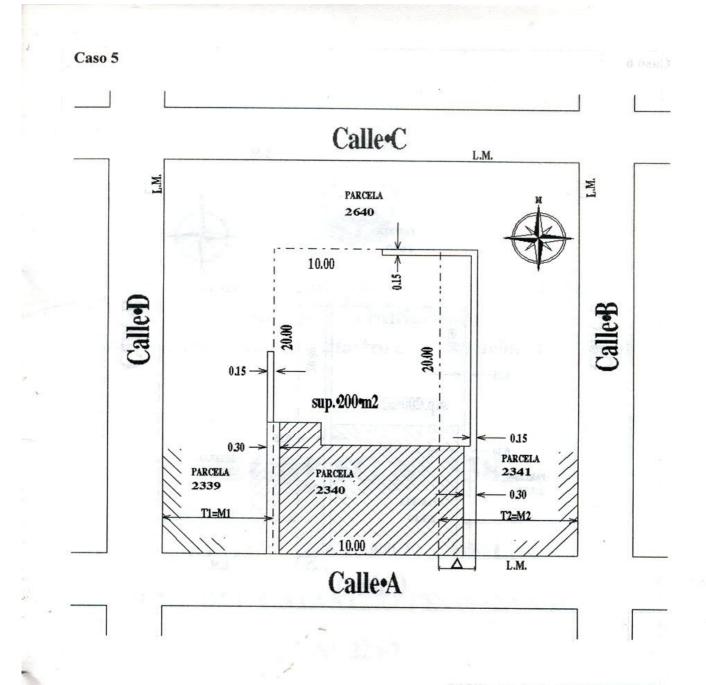
TIPIFICACION GRAFICA DE LOS DIFERENTES CASOS A PRESENTARSE EN LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO







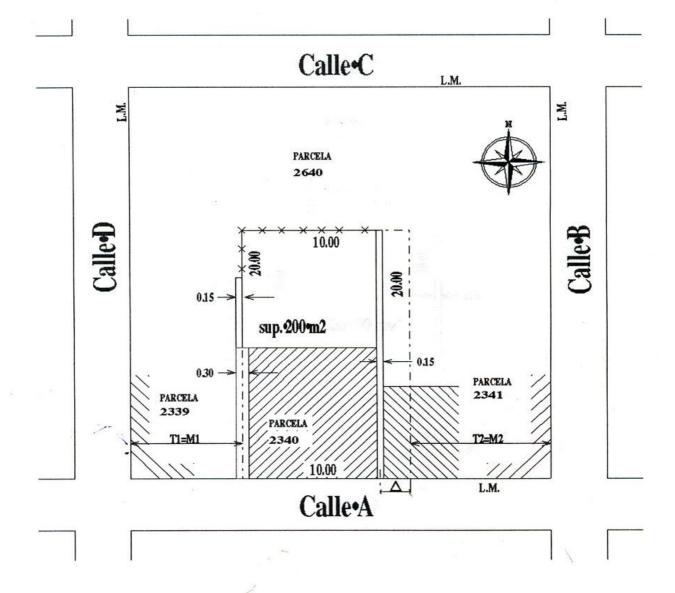




the season plantenies will los one se enandere

- 23 -





REFERENCIAS DE LOS GRÁFICOS:

Ti: Sumatoria de distancias según títulos o planos antecedentes

Mi: Sumatoria de distancias a la parcela verificada según mensura

L.M.: Línea Municipal

NOTA: Los casos planteados son los que se consideran "típicos", sin perjuicio que puedan concurrir distintas variantes simultáneamente, en todas las combinaciones posibles.



BIBLIOGRAFÍA

· «	ŝ · &·
	Belaga, José D Benito M. Vicioso. "La Mensura". Mayo 1996.
	Belaga, José D. "La Mensura 2 ^{da} parte". Octubre 1997.
	Belaga, José D. " El Folio catastral". Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura. Universidad Nacional de Rosario. Rosario, 1987.
	Belaga, José D. "La Publicidad Territorial". Edición del autor. Rosario, 1988.
	Chesñevar, Carlos J. " Sobre la verificación del estado parcelario". Congreso Nacional de Agrimensura, La Rioja, 1980 - Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires - La Plata, 1980.
	Chesñevar, Carlos J. " Mensuras y Límites Territoriales ". Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario. Aspectos jurídicos y geométricos de los bienes inmuebles y sus deslindes. Trabajo de tesis realizado y presentado por el autor, como requisito inherente a la carrera de Doctorado en Agrimensura.
	Decreto N° 3.382. "Reglamentación de la Ley de Catastro Provincial N° 2.217".
	Digesto de Legislación Catastral de la Provincia de Buenos Aires. "Publicación del Colegio de Profesionales de la Agrimensura". Año 1998.
	Ley de Catastro Provincial N° 2.217. "Dirección Provincial de Catastro Territorial". Provincia de Neuquén. Año 1997.
	López, Wilfredo D. "Catastro Territorial". Nociones elementales, objetivos y fines. Registro valuatorio parcelario catastral. Primera edición 1995.
	Toledo, Luis Bernardo - Pappalardo, Ángel Oscar. "Tratado de Catastro Territorial". Primera edición, 1998.

