

UNIDAD 3 Y 4. ASPECTOS DEL CATASTRO

El Catastro es y debe ser uno solo, pero para su mejor organización se lo divide tradicionalmente en :

- **Geométrico, Parcelario o Físico**
- **Jurídico**
- **Económico o Valuatorio**

Hoy en día, la tendencia en el mundo, ha sido incorporar a los antes mencionados el denominado **Catastro Multipropósito**, que cuenta con elementos de información como Infraestructura urbana, Uso del suelo, Educación, Salud, Datos censales, etc.

En la Unidad 8, se desarrollara este tema.

Geométrico o Parcelario

En él se registran todas las situaciones de hecho, o sea todas las parcelas, estén sustentadas o no por un título de propiedad. Nos encontramos con la necesidad de definir parcela, pero primero definiremos lo que es un lote o terreno.

Llamamos Terreno a la extensión de territorio, encerrado por una poligonal, que delimita físicamente el dominio de una o varias personas, en relación con uno o más títulos.

La ley Nacional de Catastro 20440, define a **la Parcela** como:

“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 levantamiento territorial e inscripto en el organismo catastral”.

Si bien desde el punto de vista geométrico, un polígono es una figura plana, delimitada por lados rectos, para agrimensura legal, cuando se habla de un polígono de límites, nos estamos refiriendo al conjunto de líneas sucesivas, rectas o curvas, cuyo punto inicial es coincidente con el punto final, que encierra una superficie sobre la que es ejercida un derecho territorial.

Según el Agrim. Chesñevar, en su libro “Mensuras y Límites Territoriales”; define a la parcela como “extensión territorial continua, deslindada por una línea poligonal cerrada que esta materializada sobre el suelo con signos visibles, o que esta linealmente descripta mediante información suficiente, para demarcar en el mismo con exactitud. No le parece pertinente identificar parcela con inmueble y límite con segmento. En su aspecto geométrico la parcela es un ente abstracto que no corresponde llamar “cosa”. Sin perjuicio de las superposiciones, parciales o totales, en función de las distintas causas que las originan, las parcela que son de interés para el catastro territorial se clasifican en”:

- a. Parcela Dominial
 - b. Parcela Posesoria
 - c. Parcela Aparente
- a. 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 eventual superposición parcial de dos o mas parcelas dominiales, implica una contradicción que corresponde al organismo

catastral, advertir sobre tal circunstancia, cada vez que emita información de las parcelas involucradas, no correspondiéndole la resolución del mismo.

- b. Es aquella que 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 medio de la prescripción. Si prospera la usucapión, la parcela posesoria pasa a ser parcela dominial desde el momento en que el catastro sea notificado de la sentencia judicial correspondiente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. La superposición de dos parcelas posesorias es compatible, el organismo catastral, al emitir información, deberá señalar la existencia de dicha superposición.
- c. Es la parcela que materializan los ejes de simetría de muros y cercos perimetrales, con prescindencia de la causa jurídica y del ánimo del presunto ocupante. La descripción de los límites aparentes y su relacionamiento con los dominiales o posesorios que coincidan con ellos o estén próximos, en algún informe agrimensural, tiene como única finalidad ilustrar sobre la situación comprobada al momento del relevamiento y no modifica por sí solo los derechos emergentes de los títulos involucrados.

En cambio, para otros como por ejemplo el Agrim. Lopez, en su libro “El Gran Libro Del Catastro Territorial, Principios y Doctrina” opina: “leemos en en diccionario de la lengua castellana, Parcela :(del latín parcella, dim. del latín país, porción) Porción pequeña de terreno, por lo general sobrante de la otra mas grande que ha sido comprada, expropiada o adjudicada. En el Catastro, cualquiera de las tierras que pertenecen a diferentes dueños y constituyen un pago o un término (Nuevo diccionario enciclopédico ilustrado - 1ra. Edición – Tomo 4 – Editorial Sopena S.A.)

A menos que haya que cambiar el idioma español, parcela sigue siendo una porción de tierra. La parcela no es una figura geométrica, es una fracción de tierra, delimitada o no, pues la misión del agrimensor es encontrar sobre la superficie terrestre el inmueble por carácter representativo, es volcar el derecho sobre la tierra. Confunden plano de mensura, que si es la representación geométrica o gráfica de la parcela, con lo principal, que es el inmueble por naturaleza”.

O sea, con esto queda abierto el debate

[Elementos esenciales de la Parcela](#)

Los elementos esenciales mencionados en la definición, son aquellos que permiten definir a la parcela inequívocamente y nos posibilita individualizarla dentro de un conjunto, o sea la hacen única y estable. Ellos son:

- La ubicación y sus linderos.
- Los límites del inmueble en relación con el título jurídico.
- Las medidas lineales, angulares y de superficie
- Su designación catastral

Este último elemento, a pesar de no mencionarse expresamente en la ley 20440, se lo puede considerar como uno de ellos. Todos en su conjunto, constituyen el Estado Parcelario de inmueble. Este debe ser determinado, mediante un acto de levantamiento territorial practicado de acuerdo a dicha ley y representado en un documento cartográfico, que es el plano de mensura, inscripto en el organismo catastral. Pero además, dicha registración estará completa si cuenta con información jurídica y económica. Como conclusión, podemos decir que sin inscripción en dicho organismo, la parcela no existe, en cambio, si existe, el terreno o lote.

Nomenclatura Catastral

Es la base fundamental para la organización territorial, pues cualquiera sea el conjunto de bienes que se desea inventariar, es imprescindible la individualización de cada uno de ellos y su correspondencia biunívoca entre las mismas y el conjunto de las relaciones que de ellos se hagan.

Por lo tanto, la nomenclatura es un sistema de símbolos, con una estructura lógica tal que permite la individualización de cada parcela y el ordenamiento de antecedentes catastrales, y que dicha estructura este relacionada con la ubicación relativa de las parcelas.

O sea, conociendo su nomenclatura catastral, podemos rápidamente ubicarla en el terreno o recíprocamente partiendo de su ubicación, determinaremos sus símbolos y en consecuencia sus antecedentes. Ella es al territorio como el DNI es a las personas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Circunscripción

Sección

Manzana

Parcela

Ej: Circ:15 Secc:81 Mz:45 Pc:27

Provincia de Buenos Aires

144 partidos Urbanos, (algunos con Islas), suburbanos y rurales

Urbano

Circunscripción

Sección

puede

Manzana

Parcela

Ej: Circ:II Secc:D
Mz:22 Parc:14

Suburbano

Circunscripción

Chacra o Quinta o Fracción (Cuando es Chacra o Quinta,
existe Manzana)

Parcela

Ej: Circ:V Secc:C Fracc.:XV Parc:16
Circ:I Secc:B Chc:11 Mz:11e Parc:20a

Rural

Circunscripción

Parcela

Ej: Circ: VII Parc: 707a

Georeferenciación

La única forma de garantizar físicamente cual es la PARCELA involucrada, es referir sus límites a una red básica de control permanente, mediante mediciones técnicas adecuadas. O sea no basta el amojonamiento de sus vértices (puntos límites), ni la descripción según título de la misma, ni tampoco la identificación de construcciones permanentes que identifiquen físicamente esos límites, dado que estos pueden desaparecer.

Existe una ubicación relativa y una absoluta, al propietario le interesa la relativa o sea los linderos con respecto a sus vecinos, en cambio al país le interesa la absoluta.

Esta se logra utilizando una Red Básica y una Red de Control.

Geodesia 1º, 2º orden

a) **RED BASICA**

Triangulación 3° orden

Poligonacion

b) **RED CONTROL** 4° orden

Fotogrametría

La promulgación de la Ley de la Carta, en 1941 estableció la necesidad de definir un sistema de referencia para la Argentina. Se analizaron las desviaciones de la vertical en todo el país, así como otros aspectos geológicos y geométricos, encontrando las circunstancias favorables en la zona de Pehuajo, donde era posible esperar valores de desviación cercanos a cero; de modo tal que en el punto de triangulación ubicada en los campos de los Inchauspe se hicieron las determinaciones astronómicas, que dieron origen al sistema que lleva el nombre de campo Inchauspe.

La primera compensación de la red se realizó en 1954, ajustando 10 polígonos y en 1969, cuando la red contaba con 19 polígonos, se realizó una nueva compensación, haciendo uso de las computadoras digitales.

El Sistema de Posicionamiento Global – GPS – modificó totalmente la situación. La comprobada precisión de la tecnología dejó obsoletas las redes preexistentes y fue necesario imaginar nuevas soluciones. El proyecto POSGAR (Posición Geográfica Argentina) concebido en 1989 y ejecutado entre 1993 y 1994 ofreció la solución como marco de un sistema de referencia global llamado WGS84. La precisión lograda se estima en 1 ppm (partes por millón).

Por la misma ley de la carta, el IGM es el organismo oficial encargado de realizar la cartografía del país, utilizando el sistema de proyección GAUSS KRÜGER, a través de 7 fajas meridionales. Existe un proyecto de la legislatura, que contempla la modificación de dicha ley y la creación del Instituto Cartográfico Nacional.

Como se pueden imaginar, la precisión alcanzada en la actualidad supera ampliamente a la lograda hace varias décadas cuando se iniciaron los levantamientos con fines catastrales, donde podíamos hablar de precisiones del orden de los ± 5 cm para puntos de 1° orden a 10 a 15 cm para 3° orden.

Aunque no deja de preocupar a los geodestas los puntos ubicados en borde de faja para la latitud media de Argentina, pues estos tienen una deformación lineal de 3 m en 10 km, pues para una escala de 1:1000 significa un error de 3 mm.

Algunas provincias (Buenos Aires, Río Negro, Chubut, Neuquén, Corrientes y Chaco) han ejecutado o están en ejecución redes geodésicas provinciales con el objeto de dar soporte al apoyo de fotografías aéreas e imágenes satelitales. En general estas redes utilizan la tecnología GPS, vinculadas a Posgar 94 y su precisión es del orden de 1 ppm. Pero en general las provincias y Municipios utilizan redes de control de menor precisión.

En la Provincia de Buenos Aires, la Dirección de Geodesia, encargada de registrar todas las mensuras, restableció las vinculaciones de las parcelas a mensurar, a través de la Disposición 1792/99, con relación al Decreto N° 7015 reglamentario de la Ley Provincial N° 3487, a través de una Red Geodésica llamada REDGEOBA que cubre todo el territorio provincial.

El Marco de Referencia que utiliza, es Datum Posgar94, donde varios vértices de la Red fueron vinculados al punto GIMO, situado en la terraza del edificio del IGM.

Con relación a la referencia vertical, la mayoría de los puntos son mojones de la Red de nivelación del IGM, permitiendo realizar una estimación del comportamiento del Geoide en la región.

Un caso que se aparta del tradicional es la ciudad de Buenos Aires donde el límite de faja la divide en dos y en consecuencia no existe la continuidad cartográfica y las deformaciones son

máximas. Por lo tanto eligió como meridiano central el que pasa por la Iglesia de San José de Flores, próximo al baricentro de la ciudad y por lo tanto tiene coordenadas locales.-

Económico o Valuatorio

Registra los contenidos económicos de la parcela, es decir sus valores.

Sus funciones son:

1. Determinar el avalúo catastral o fiscal, como base de la contribución territorial.
2. El conocimiento del valor económico de un territorio como dato importante para las políticas de acción de gobierno.

Para lograr la justicia tributaria, el principio básico fundamental es la equidad. Y además es importante que se discriminen los Valores de Tierra y los Valores de las Mejoras, pues de ese modo, se podrá orientar con mayor eficacia las políticas impositivas, alentando o no algún aspecto del haber inmobiliario.

Debido a que el valor del inmueble no se mantendrá estático, por modificaciones en el estado parcelario que inciden directamente en la valuación, es necesario realizar estudios periódicos para la actualización de este registro.

Si bien el impuesto, que es gravamen exigido por el estado sobre todo tipo de bienes, esta en relación directa con el valor de la parcela, este es el resultado de la aplicación de la alícuota (porcentaje), mediante leyes impositivas anuales, fijada por el poder ejecutivo, sancionada y promulgada por el poder legislativo, en la que se establece la forma y modo del impuesto inmobiliario. Por lo tanto el responsable del mismo es la Dirección de Rentas de cada jurisdicción. Cada parcela esta identificada por un numero llamado Partida. Inmobiliaria. Ejemplo 033-003408 perteneciente a una parcela de la provincia de Buenos Aires, partido 033, correspondiente a General Alvarado y 0143744, a la Ciudad de Buenos Aires. Cuando una parcela se divide, el numero de partida de la misma desaparece y se crearan tantos números como parcelas resultantes. Del mismo modo, cuando se unifican. Por tal motivo, la Dirección de Rentas, por medio de disposiciones, exige la liberación de deuda antes de protocolizarse el plano de mensura y división o unificación.

Conceptos Económicos

Bien: Lo que da a alguien bienestar, felicidad. Su característica principal es la utilidad.

Bien Económico: equivale a cosa, o sea objeto material susceptible de tener un valor. Para nosotros un inmueble, es un bien económico y la parcela es la representación en dos dimensiones del inmueble. Estos pueden ser: baldíos o edificados, urbanos o rurales.

Valor Económico: Ponderación atribuida a la utilidad de un bien económico, expresado en una suma de dinero y en circunstancias del valor y tiempo.

Valuación puntual o individual: es la determinación del valor de una propiedad, basada en la comparación de valores, mediante la utilización de técnicas.

Valuación masiva: es aquella que se utiliza con fines catastrales, dividiendo el territorio en zonas, utilizando métodos. Debe ser rápida, precisa y equitativa.

Los métodos que se pueden utilizar son:

Directo: por comparación de valores conocidos. Se utiliza para determinar principalmente el valor de la tierra.

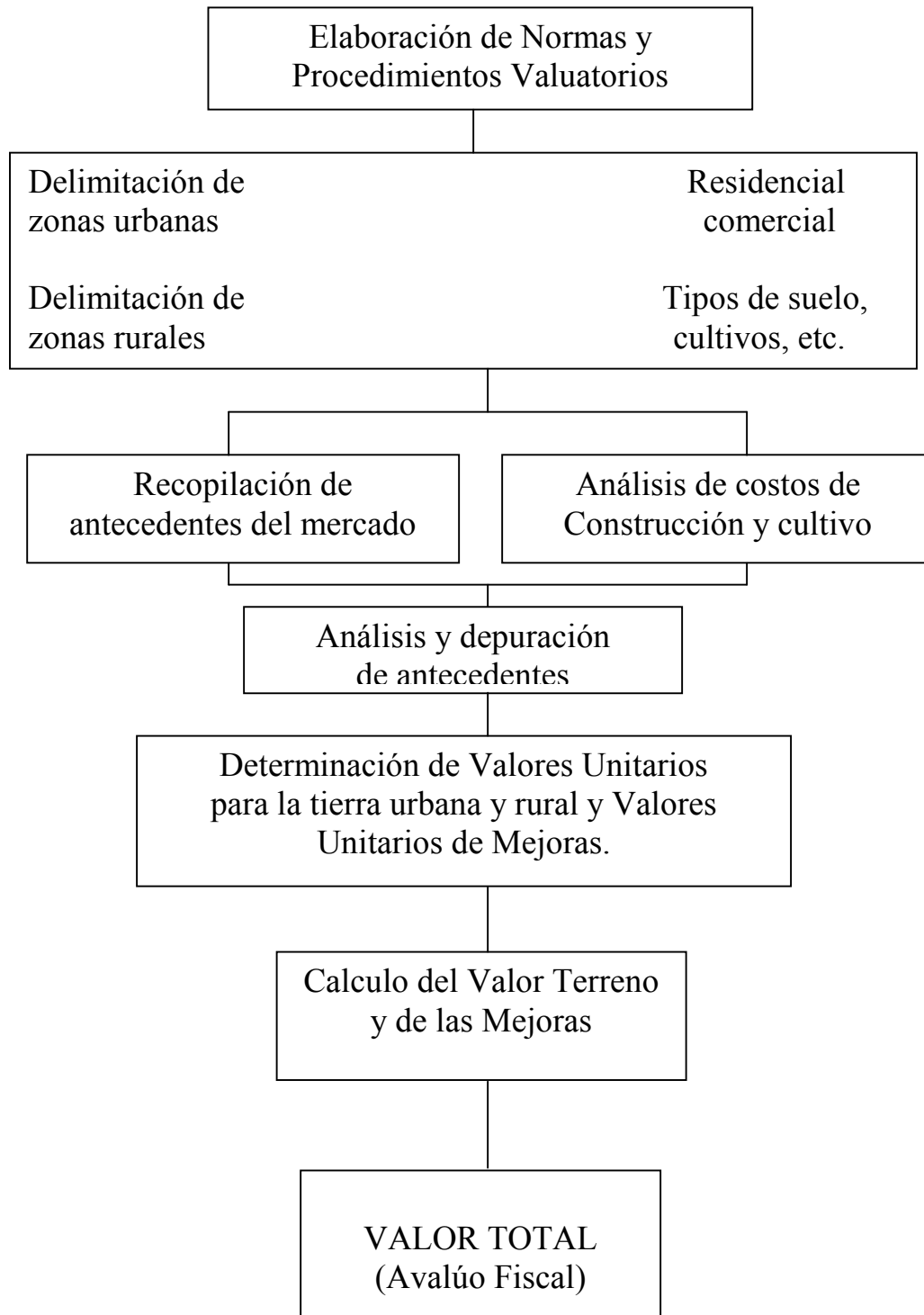
Indirecto: Se basa en la comparación de la Renta y la productividad. Es utilizada para determinar el valor en parcelas rurales y de uso industrial.

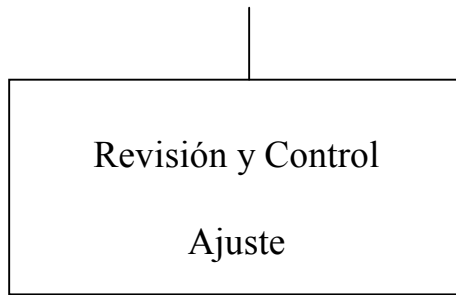
Valor de la Tierra: es la determinación del valor unitario de la parcela baldía, libre de mejoras. Es importante la zonificación, ya sea urbana, suburbana o rural.

Valor de las mejoras: se utiliza el método físico, en función del costo actual de los materiales y demás gastos intervinientes en la construcción, depreciándolos por estado y antigüedad.

Es sumamente importante que los organismos catastrales dicten normas de procedimientos y metodologías Valuatorias, ajustadas a técnicas operativas reconocidas y de aplicación universal.

Veamos un esquema del modelo de proceso de valuación masiva de inmuebles





Jurídico

Es aquel que relaciona cada parcela con las registraciones de los propietario, o sea se establece una correspondencia entre la parcela objeto del derecho y el poseedor, sujeto del derecho. El documento que acredita nuestro derecho de propiedad, es el título. Esta vocablo, por su etiología (titulus), significa una inscripción o rotulo, cuya misión fundamental es probar la identidad. Dicho título se corresponde con los hechos existentes del terreno, acreditado por medio del amojonamiento. Se dice que el título es el problema planteado y el amojonamiento el problema resuelto. El catastro se nutre de la información que proporciona el Registro de la Propiedad Inmueble.

Propiedad

Es el Derecho Real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida al poder y a la acción de una persona.

Como se habrán dado cuenta, para el Código Civil, Propiedad es sinónimo de Dominio, aunque en realidad para la mayoría de juristas la primera es sobre todo tipo de bienes y cosas, mientras la segunda es sobre cosas corporales como muebles e inmuebles.

Se habla del Dominio de un automóvil, pero no se habla del Dominio de un crédito sino de la propiedad del mismo.

La propiedad sería el género (o sea sobre toda clase de bienes) y el Dominio sería la especie (o sea sobre las cosas corporales). Leyes posteriores han extendido el concepto de Propiedad a bienes que no son cosas como Derecho de la Propiedad Intelectual, Derecho a la Propiedad de Honor. No obstante, Propiedad y Dominio son jurídicamente y para nuestro análisis prácticamente iguales.

Origen: Necesidad de diferenciar los bienes de cada persona.

Objeto: Necesidad de instalarse en una porción de suelo con dos fines: habitar y/o producir.

El Derecho de Propiedad esta garantizado por la constitución nacional en el Art. 14 y 17.

Según el Agrim. Lloveras es el Derecho Real por excelencia, porque tiene todas las facultades posibles que una persona puede tener sobre una cosa.

Una parcela debe materializarse en el	}	TERRENO por limites
		DERECHO por medio de la Registracion y la Publicación

Constitución de la Propiedad

Para ello se requiere un propietario que sea capaz de enajenar y adquirir. El C.C establece 2 elementos CONTRATO y MODO

MODO: traslación o tradición . Uno entrega y otro recibe voluntariamente la LLAVE.

CONTRATO: Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo, para cumplir una voluntad común. Tiene las siguientes etapas:

1. Boleto de Compra-venta
2. Escritura Publica
3. Inscripción en el Registro de Propiedad

1-Hay que distinguir 3 situaciones jurídicas diferentes según se redacte las cláusulas donde se pacta la suma entregada en el acto de la firma y en que carácter se conviene (contrato).

- a) Como SEÑA
- b) Como SEÑA Y A CUENTA DE PRECIO

Tanto en a) como en b) las partes pueden arrepentirse sin condicionamiento de Tiempo y Forma, el cumplimiento del contrato se realiza a posteriori.

Puede haber desaparición del arrepentimiento por Cláusula Expresa y Principio de Ejecución del Contrato, por ej: Entrega de documentación al Escribano interviniente, refuerzo de dinero, entrega de posesión, autorización expresa para hacer mejoras.

- c) VARIOS

Por ejemplo ACUENTA DE PRECIO Y PRINCIPIO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. En estos casos no es posible el arrepentimiento, dado que el dinero se abona como Acto de dar comienzo al Contrato. Por lo tanto las consecuencias jurídicas de la Firma son distintas.

Existe una figura jurídica para que este tipo de contrato pueda quedar sin efecto, llamado PACTO COMISORIO.

Es cuando permite a las partes contratantes reclamar o dar por resuelto (dejar sin efecto) el Contrato cuando alguno de ellos NO HA CUMPLIDO CON LAS OBLIGACIONES A SU CARGO CONVENIDAS, siendo indispensable que además del incumplimiento de la parte, el reclamante cumpla fielmente la totalidad de sus obligaciones; también incluye la sanción pecuniaria, sin obviar los daños y perjuicios que puedan corresponder.

2-La Escritura Publica la realizan los Escribanos en nuestro país, y los Cónsules en el exterior. La Escrituración es obligatoria para ambas partes, exceptuándose los que fuesen celebrados en Subasta Publica.

Tiene su origen en el derecho romano.

3-Según el Art. 2505 del C.C, si no se Inscribire no serán oponibles a terceros: sucesores, acreedores etc.

Luego de firmada la escritura, esta se PROTOCOLIZA en el propio libro del escribano y luego se inscribe en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD, o sea se requiere la Posesión representada por las “llaves” y el Título que es el instrumento con que se acredita el derecho de Propiedad.

Pueden existir ambos independientemente: Escritura sin Posesión o Posesión sin Escritura, por eso LA POSESIÓN NO IMPLICA TITULO.

[Registro de la Propiedad Inmueble](#)

Tiene por finalidad, dar a publicidad la situación legal de los inmuebles, en él registrados, sus titularidades y los derechos reales que los afectan, otorgándole de esta forma estabilidad jurídica al tráfico inmobiliario. Publicidad que puede ser **formal**, que es la que se realiza del Registro a los

terceros y la publicidad **material** que es la que dan los sujetos al Registro, al inscribir los documentos.

Su origen data de 1853 cuando por ley se estableció la creación con carácter nacional del Registro de Propiedad Territorial, en el que se debía inscribir el domicilio y las respectivas transferencias,

En 1879, al elaborarse y sancionarse nuestro código civil, su autor desestimó los registros inmobiliarios. Años más tarde y ante las dificultades que para el tráfico inmobiliario representaba la ausencia de medios publicísticos adecuados, se crean en las distintas provincias los registros inmobiliarios. La primera fue Buenos Aires en 1879 con la Ley Registral N° 1276, denominada como **“Ley de Propiedades, Embargos e Inhibiciones”**, sobre la base del sistema francés del registro personal y cronológico sin base real, por Tomo, Folio y Número de Inscripción, luego siguió la Capital Federal en 1886, la Rioja en 1900, San Juan en 1911, Córdoba en 1914, etc.

Este sistema, a pesar de considerarse inconstitucional por contradecir el C.C., crece y se expande por todo el país.

En 1968 se dictan dos leyes de importante trascendencia la ley 17.711 de reforma de los Art. 2505 y 3135 del C.C. y la Ley Nacional 17.801, que regula la actividad de los Registros de la Propiedad Inmueble (ver Anexo I). El texto del Art. 2505 dice: **“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgara perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.”** O sea que a los requisitos de título y modo (tradición) necesaria para transferencia de Derechos Reales sobre inmuebles, se adiciona el de la publicidad. Los autores de esta reforma registral profunda fueron los Doctores Edgardo A. Scotti y Miguel Norberto Falbo.

En los Arts. 11, 12 y 13 de la ley 17.801 (ver Anexo I), establece el Folio Especial (Real) como base de registración y fija los fundamentales principios para ello.

El nombre Real (Rex), no surge del texto de la ley, aunque es vulgarmente conocido con ese nombre. Dedicar a cada inmueble un Folio Especial con número de Matrícula y donde constan los Derechos Reales constituidos sobre él y las mutaciones que suceden en el tiempo.

Se inscriben a los propietarios y no a los poseedores. Si un inmueble se dividiese, se confeccionaran tantas nuevas Matriculas como partes resultaren, anotándose en el folio la desmembración operada y si varios inmuebles se anexaran o unificaran, se hará una nueva y única Matrícula de las anteriores. En ambos casos se vinculará la o las matriculas con los planos de mensura correspondientes. El traspaso de Folio a Matrícula se realizó en forma paulatina, a medida que se fueron produciendo nuevas transmisiones.

Se llama Minuta de Inscripción o de Dominio al documento sintetizador del título portador del derecho real, es decir es extracto o resumen de los datos substanciales de la escritura pública y queda exclusivamente como prueba del acto registrado. Antiguamente, las minutas eran archivadas ordenadamente y en forma cronológica, conformando los populares protocolos. El Registro de la Propiedad de la provincia de Buenos Aires llegó a tener 60.000.000 de protocolos que eran equivalentes a 240 toneladas de peso e insumían para su guarda 7.5 Km de estanterías. Su existencia data de la primera ley registral. En Capital Federal, el Escribano era el que confeccionaba dicha minuta, acompañando a la escritura. En la Provincia de Buenos Aires, era realizado de oficio, por el Registro de la Propiedad, a partir del Decreto 591 de 1915, se trasladó esa obligación a los escribanos, práctica que se mantiene inalterable hasta nuestros días. En la actualidad se está implementando la Minuta Electrónica y el Folio Real Electrónico.

Como ejemplos de números de Matriculas podemos citar:

Capital Federal

F.R. 15-342 (donde 15 es el número de Circunscripción donde se encuentra el inmueble).

F.R. 15-425/0 (Reglamento de Copropiedad de un inmueble sometido a la Ley 13512)

F.R. 15-425/1 (Pertenece a la Unidad Funcional 1).

Prov. de Buenos Aires

18329

15325/2 (Pertenece a la Unidad Funcional 2)

Principios Registrales

Los Registros funcionan según ciertos principios jurídicos. Estos son:

Principio de Legalidad: equivale a que cuando el inscriptor o el registrador toma un documento para que sea inscripto, debe ser examinado en su legalidad y si estuviera viciado de manera nula o en su manifiesto, puede ser rechazado

Principio de Especialidad: exige que la publicidad de los derechos reales se articule sobre el elemento estable que es la parcela

Principio de Rogación: es el principio mediante el cual la inscripción debe realizarse a pedido de parte interesada y no de oficio.

Principio de Prioridad: por este principio se establece la preferencia de los actos que han sido inscriptos en primer término, sobre aquellos que se inscriben con posterioridad.

Principio de Legitimación: no está consagrado en la ley. Se presume la veracidad de los asientos registrales, mientras no se demuestre lo contrario.

Principio de Fe Pública: este principio tampoco está contemplado en la ley. Es una consecuencia de los principios de Legalidad y Legitimación. Es acordar carácter legal a la inscripción, que ya no es una simple información, sino la Base de una Situación Jurídica cierta.

Principio de Tracto Sucesivo: Matriculado un inmueble, en los lugares correspondientes del folio se registrarán:

1. Las posteriores transmisiones de dominio.
2. Las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio
3. Las cancelaciones o extinciones que correspondan.
4. Las constancias de las certificaciones expedidas.

Los asientos mencionados anteriormente, se llevarán por estricto orden cronológico

Principio de Publicidad: Los registros son abiertos a la inspección pública, pero protegidos de tal manera, que no se puedan producir interferencias en la privacidad.

Doble Dominio o Superposición Dominial

La Superposición Dominial o como comúnmente denominado en el ámbito catastral, “el doble dominio” si bien resulta ser una cuestión de Derecho Registral, es de indudable importancia para el Catastro Territorial.

En primer lugar cabe definir a la superposición dominial como, la existencia de múltiples inscripciones de dominio sobre un mismo inmueble figurando en los asientos dominiales distintos titulares o propietarios y que pueden estar afectados total o parcialmente, lo que al decir del Dr. Felipe Villaro, produce una patología registral.

Estas inscripciones, se encuentran vigentes y sobre las mismas pueden producirse transmisiones en forma independiente, pudiéndose afectar cualquier tipo de derecho real.

Respecto de las causas que originan esta inexactitud registral se pueden mencionar las siguientes:

1. LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION QUE FIGURA EN EL REGISTRO COMO VIGENTE: Luego de haber obtenido una sentencia favorable en juicio por usurpación, se inscribe dicho acto sin cancelar las posibles inscripciones vigentes, quedando en consecuencia el bien, a nombre de dos titulares distintos. La sanción de la Ley 14.159, de los Códigos Procesales, el perfeccionamiento del Catastro y la aplicación del sistema de Folio Real, creado por la Ley 17.801, basado exclusivamente en el inmueble, supone un avance sobre la técnica del folio protocolizado, y coadyuvan al saneamiento de este tipo de problemas. Este concepto es válido también en cierta forma para las otras causas que dan lugar a la existencia del doble dominio.
2. LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION ANTERIOR al efectuarse la toma de razón de una subasta judicial.
3. LA FALTA DE CANCELACION DE LA INSCRIPCION ANTERIOR al efectuarse la inscripción de una decisión expropiatoria.
4. LA FALTA DE VERDADERA Y REAL DETERMINACION DEL INMUEBLE en los supuestos 3 y 4.
5. LA FALTA DE UNA CORRECTA PLANIMETRIA DEL INMUEBLE de acuerdo al acta que se realice y en donde no se delimiten exactamente las medidas, superficies y linderos reales del mismo, dando lugar a transmisiones inexactas, ya sea en forma parcial o total.
6. EN LOS SUPUESTOS DE DOBLE VENTA LISA Y LLANA, en donde inmuebles perfectamente determinados son transmitidos dos veces, casos que enuncia en su libro Elementos del Derecho Inmobiliario el Dr. Felipe Villaro, los cuales sostiene, se presentan en realidad con mayor frecuencia de la que se supone.

En cuanto a los efectos que produce la superposición dominial se pueden mencionar los siguientes:

1. ALTERACION DEL TRACTO SUCESIVO, puesto que los distintos dominios no se derivan unos de otros tal como exige el artículo del Decreto Ley 17.881/58.
2. FALTA DE SEGURIDAD Y ALTERACIÓN DEL ORDEN PUBLICO, ello es una consecuencia de lo expuesto en el punto 1º y de la inexactitud que produce la existencia de estos supuestos.
3. ALTERACION DEL PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN O ESPECIALIDAD, también contemplado por la Ley 17.801/68, sobre todo en los supuestos de doble dominio en forma parcial. Es el caso de los inmuebles en que los propietarios de los mismos son titulares de una parte de ellos en forma paralela o simultánea, o porque así lo expresan sus títulos, o porque surge de los respectivos planos de mensura, quedando una franja de terreno en la que se superpone el dominio, sin ser obviamente condóminos.
4. ALTERACIÓN DEL CONCEPTO DE PROPIEDAD, tal como lo expresa Velez Sarfield en la Ley de fondo. Así en artículo 2508 expresa que el dominio es exclusivo y excluyente, lo que supone una contradicción con la pertenencia de un mismo inmueble a más de una persona (Artículos 2506, 2508 y 2516 del Código citado)

A través de la Disposición Técnico Registral 11/67, se regla el procedimiento que corresponde observar en distintos supuestos de superposición dominial.

La organización catastral determina la existencia de superposiciones de dominio y al exteriorizarlas en la información catastral, las conduce a través de los títulos a la publicidad registral.

En efecto la cédula catastral es el instrumento en el cual se identifica el inmueble desde el punto de vista físico: En este documento se encuentran volcados los datos que individualizan a la parcela (nomenclatura catastral, designación según título), su superficie, medidas y linderos. Asimismo encontramos en la Cédula Catastral el titular de dominio y las inscripciones dominiales.

En tal sentido resulta de suma importancia para detectar y determinar el procedimiento que debe observarse en la existencia de esta inexactitud registral, el estudio de los antecedentes catastrales, que permiten iniciar el estudio de títulos.

Herencia Vacante

El Código Civil y las normativas complementarias de referencia en la materia, contemplan que las cosas de una persona física sin sucesor legítimo o testamentario constituyen una herencia vacante. Las mismas, una vez finalizado el proceso judicial correspondiente pasarán al dominio privado del Estado.

El imperativo legal es claro: el Estado debe intervenir denunciando aquellos bienes provenientes de herencia vacantes. Para luego subastarlos o en su defecto mantener la iliquidez destinándolos a fines propios del Estado.

No hay límites jurídico-administrativos para el aprovechamiento de este instituto; ahora bien, existen imposibilidades operativas y organizacionales en el Estado, que transforman esta herramienta de suma utilidad, en una figura irrelevante para las políticas de tierras.

En general, habría que subrayar, que al momento en que fue creado el instituto, la denuncia se proyectaba como una herramienta eficaz, que luego, con el paso del tiempo y la conflictibilidad social y económica, se torno inoperante.

La Provincia de Buenos Aires cuenta con la ley 7322 del año 1967, para observar con claridad cómo debiera desarrollarse el deber denunciar por parte del Estado.

La ley establece que es deber de todo funcionario público denunciar las presuntas herencias vacantes que lleguen a su conocimiento, la norma abarca también a la autoridad policial que instruye con conocimiento sobre aquellas personas que no han dejado herederos.

Asimismo contempla la posibilidad que los particulares denuncien las herencias vacantes, incentivándolos con un premio cuyo importe asciende al treinta por ciento del producido, una vez subastado el acervo sucesorio.

Destino de los vienes declarados vacante

Ensayando una tipificación de los diferentes destinos que pueden tener las herencias vacantes, podríamos enunciar tres líneas directrices que no son excluyentes entre sí.

1. Aprovechamiento para uso propio del Estado.

La ley 7322 y su reglamentación, contempla que el bien denunciado como vacante pueda permanecer ilíquido a los efectos de darle un aprovechamiento que le sea de utilidad a las diferentes áreas del gobierno provincial. La Unidad de Gerenciamiento Efectivo de Inmuebles Fiscales, perteneciente al Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, ha diagnosticado, luego de un minucioso trabajo de talleres con los municipios, que existe la necesidad de incorporar a la comuna como un demandante más de dichos bienes inmuebles. El municipio por su relación

inmediata y directa con la comunidad, resulta ser un actor necesariamente estratégico a la hora de anoticiarse sobre la presuntas de herencias vacantes, así como también un legítimo destinatario de los inmuebles que se pudieren rescatar..

Del trabajo conjunto con los municipios, los estudios discusiones y análisis del problema se proyectó el Decreto 92/2005.

Esta norma pone énfasis en aquellas acciones tendientes a otorgar destino y aprovechamiento de los inmuebles; en el marco de un programa de denuncias masivas de herencias vacantes **dando efectivo cumplimiento al imperativo legal del “deber de denunciar”** .

La necesidad ineluctable del Estado de incorporar inmuebles (sean baldíos o edificados) con titulación suficiente, para el cumplimiento de sus programas, constituye hoy una emergencia. El ejemplo mas significativo se encuentra en la carencia de tierras para proveer al Programa Federal de Vivienda.

El circuito establecido en el Decreto designa a la UGEIF como autoridad de aplicación, responsable de ordenar y seleccionar las demandas mediante un estudio integral y exhaustivo de los proyectos de uso o aprovechamiento que se presenten. La fundamentación y sustentabilidad (recursos, fondos, etc) de estos proyectos constituirán un requisito indispensable, para evitar el retorno del bien a un estado ocioso.

2. La Herencia Vacante y la Regularización Dominial

Los programas sociales que abordan la problemática de la Regularización Dominial no son eficaces cuando el tracto sucesivo se ve interrumpido por un titular fallecido (sin herederos). Como herramienta subsidiaria al instituto de la expropiación, la Herencia Vacante conforma una figura apta para la transmisión del dominio a favor de sus actuales ocupantes (vivienda única, familiar y permanente), obteniendo de esta manera nuevos contribuyentes y aumentando la oferta formal del suelo urbano. Como ejemplo paradigmático, podemos mencionar a aquellas localidades rurales donde la titularidad de la tierra aún figura a nombre de los fundadores –que han fallecido hace décadas sin dejar herederos–. Los habitantes han continuado con su desarrollo social y económico, pero la titulación suficiente de sus viviendas es una asignatura pendiente. Razones de índole económica y/o de conocimiento les han impedido materializar el acto escriturario, ergo hoy no pueden acceder a un crédito o a un programa de mejoramiento habitacional, entre otros beneficios que permite la titularidad. La oportuna intervención estatal permitiría, con la denuncia de Herencia Vacante, reinsertar todos estos bienes al mercado formal, acentuando la estabilidad residencial de sus ocupantes.

3. Movilización del suelo ocioso.

Entendemos que el espíritu de la ley es permitir al Estado, por medio de la denuncia de Herencia Vacante, actuar como un factor decisivo en la reinsertación de los bienes al circuito formal. Caso contrario, los mismos quedan a merced de loteadores piratas, especuladores de suelo urbano, ocupantes con ánimo de prescribir, estafadores inmobiliarios que perjudican siempre al más débil. El Estado, al no reaccionar, al no advertir y actuar en consecuencia, adecuando y generando nuevas herramientas de gestión, contribuye a la generación de informalidad, que a la postre termina pagando con creces sus costos sociales y económicos.

Para los casos en que no exista interés por parte de los organismos demandantes para el aprovechamiento propio de funciones, y el inmueble tenga potencialidad económica, el Fiscal arbitrará los medios necesarios para proceder a la subasta.

La Unidad de Gerenciamiento Efectivo de Inmuebles Fiscales, tiene como fin agilizar la gestión del territorio, regularizar e incorporar inmuebles al Estado, estudiar y proyectar su aprovechamiento integral; en compañía y con la concurrencia de los actores institucionales competentes.

Servidumbre

Según el art. 2970 del Código Civil, “Es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de el o ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario, ejerza algunos de sus derechos de propiedad”

Heredad o predio dominante: es aquel a cuyo beneficio se han constituidos derechos reales.

Heredad o predio sirviente: es aquel sobre el cual se han constituido servidumbres personales o reales

Pueden ser:

PERSONALES: A favor de una persona

REALES: Es el derecho real establecido al poseedor de una heredad sobre otra heredad ajena para utilidad de la primera.

De acuerdo a la duración puede ser:

PERPETUA

TEMPORARIA: 20 años o con la muerte del titular del fundo Dominante

CONTINUAS: son aquellas cuyo uso es continuo sin un hecho actual del hombre, como la de vista.

DISCONTINUAS: son aquellas que tienen necesidad del hecho actual del hombre para ser ejercidas, como la de paso.

Tipos de Servidumbre

1. De Transito o de Paso: por ejemplo predios encerrados sin acceso directo a la vía pública.
2. Acueducto: puede ser para cultivo, pueblos o industrias.
3. De recibir las aguas de predios ajenos.
4. De sacar el agua.
5. De Electroducto
6. De Gasoducto.
7. De vista.
8. De iluminación.

Las servidumbres son:

VISIBLES O APARENTES: se anuncian por signos exteriores como puertas, ventanas etc.

NO APARENTES: no se manifiestan por ningún signo.

Las servidumbres se establecen por contratos onerosos o gratuitos, translativos de propiedad. Ninguna puede ser establecida, a cargo de un fundo común a varios, sin que todos los condóminos concurren al acto de su constitución y si uno de ellos vende su porción indivisa aun tercero, este esta obligado como su vendedor, a sufrir el ejercicio de esta.

La Expropiación

En 1866 se sanciona la ley nacional de Expropiación N° 189, anterior a la vigencia del código civil, la que tiene validez hasta 1948, cuando se sanciona la Ley 13264, la que a su vez es derogada por la actual Ley 21499 (ver Anexo II), sancionada y promulgada el 17-1-77.

Según la Constitución Nacional, en su art. 17 dice que: la propiedad es inviolable y ningún habitante debe ser privada de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de **Utilidad Publica** debe ser **Calificada por Ley** y previamente indemnizada. Es decir queda bien en claro las causas de Expropiación.

El código civil, reitera este concepto fundamental y lo amplía, en sus art. 2511 y 2512. El Estado o Expropiante debe comprar una parte o toda una propiedad para posibilitar la realización de una Obra publica. Por ello, debe **Indemnizar la Propiedad y los Perjuicios Directos producidos por dicha Afectación.**

Se trata de una imposición al propietario, por razones de **Bien Común**, que constituye entonces, una **Venta Forzosa** y por lo tanto onerosa(aunque hay casos de cesión gratuita), que se debe valorar.

Lo fundamental de este criterio es lo siguiente:

El Propietario debe ser Indemnizado con una **Suma Equivalente**, que le permita volver a tener su propiedad tal como era originalmente antes de la expropiación. Por eso debería poder comprar (forzosamente) alguna similar al Mercado Inmobiliario.

De tal manera, que lo correcto será hablar de **Compra Forzosa** en vez de **Venta Forzosa**, dado que es diferente la Valuación de la Indemnización, según el Criterio que se aplique.

La diferencia se da cuando no existe un mercado inmobiliario que permita acceder Directamente a dicha Restitución. Debe comprar el Terreno y Rehacer las Mejoras.

La sala correspondiente del Tribunal de Tasaciones, realiza la Tasación Previa a fin de depositar el valor en el **Juicio de Expropiación**, y solicita la Juez la **Toma de Posesión.**

El T. De T en pleno fija en Reunión Especial, el valor a la fecha de desposesion, si la hay y sino a la fecha de proximidad a dicho plenario.

Determina que debe fijarse el Valor Objetivo del Bien y Daño Emergente como consecuencia directa de la expropiación. Por ej. Considera la situación en que queda el remanente de la expropiación.

No admite considerar:

- VALOR PERSONAL O SENTIMENTAL
- INFLUENCIA DE LA OBRA PUBLICA QUE ORIGINO EL CASO, CUANDO PRODUZCA MAYOR VALOR
- CIRCUNSTANCIAS DE CARÁCTER PERSONAL
- LUCRO CESANTE

Si considera:

- VALOR PAISAJISTICO
- VALOR HISTORICO
- VALOR OBJETIVO
- DAÑOS QUE SEAN UNA CONSECUENCIA DIRECTA E INMEDIATA DE LA EXPROPIACIÓN
- UNIDAD ORGANICA

Luego el Juez actualiza como Deuda Dineraria desde esta fecha hasta el momento de pago con el 6% de interés anual agregado. La actualización se realiza, en general, con algún índice oficial publicado por INDEC.

VER ANEXO II

Otros Sistemas Registrales

Sistema Torrens

Creado en Australia por un funcionario inglés: Sir Roberts Torrens, inspirado en el derecho germano, adoptado por ley el 21-7-1858 y completado en 1861, 78, 86, y 93.

Además de Australia, se aplica en el derecho inglés y en diversos países o parte de ellas: Canadá, Unión Sudafricana y en gran número de estados en Norteamérica. Los franceses lo usaron en Túnez y Argelia

Es un sistema de Inmatriculación y Registro de Inmueble, totalmente optativo para las personas.

Para ello se debe presentar:

- A. Demanda de registro al Oficial del Registro, como si fuera un juicio.
- B. Descripción del bien
- C. Plano de mensura a requerimiento del oficial. En consecuencia habrá una perfecta identificación del bien

El Oficial del Registro, a su vez debe:

- A. Verificar y controlar los datos presentados, con los obrantes en el registro
- B. Publicar en los diarios, el pedido de demanda, similar a la publicación de Edictos.

Si no hay oposición de terceros, a los 6 meses se aprueba la matriculación y se expide el **Certificado del Título**. Esto se llama **Adjudicación**

Consecuencias:

Si no hay contradicciones, el Registro otorga el **Título Definitivo**.

El Estado garantiza el límite de la propiedad y su integridad.

El Estado se obliga a defender en juicio al propietario, se convierte en Asegurador.

El tercero (oponente), en caso de mala fe del propietario no puede pretender el Bien, solo puede accionar por daños y Perjuicios.

Su acción sobre la propiedad está prescripta.

La propiedad puede transmitirse por simple endosamiento con la firma autenticada.

Para préstamos de dinero, no se hipoteca, se deposita el Título como garantía al prestamista. Esto hace vulnerable al sistema pues a pesar de su simplicidad, no hay información en conocimiento a terceros.

En caso de subdivisión se anula el primer Título y se emiten tantos nuevos como sean las singulares propiedades resulten.

2d. Ficha o Folio Parcelario

Es una hoja especialmente diseñada, donde consta la información geométrica, jurídica y económica, resumida y actualizada de cada parcela, identificada por su nomenclatura catastral.

Para cumplir con una de las finalidades del catastro, toda la información se debe publicitar por medio del Certificado Catastral.

Este puede ser solicitado por quien tenga interés legítimo en conocer cuál es la situación de hecho y de derecho de la o las parcelas

Agrim. Monica Trouboul

Bibliografía: Mensura y Límites Territoriales.- Agrimensor Carlos Chesñear.
Catastro Territorial.-Agrimensor Wilfredo López.

Publicidad Catastral. Registros Provinciales Catastrales.-Dr. Eduardo G.M. Torrilla Biblioteca del Agrimensor.

La Publicidad y su relación con algunos principios catastrales.- Dr. Eduardo Sarubo. Biblioteca de Agrimensor

Elementos de Derecho Registral Inmobiliario del Dr. Felipe Villaro.

Inexactitud Registral: Supuestos de dobles o múltiples inscripciones de dominio. Art. Dras. Julia Elena Sallon y Blanca Elida García.

Código Civil y Leyes Complementarias.

El Catastro y su relación con el registro de la propiedad. Esc. Luis César Marinelli. Primera conferencia Nacional y Primer simposio internacional de Catastro