

Cátedra de Trabajo Final

Profesor: Ing. J. Ricardo SOTO

[INTEGRACIÓN DE TÍTULOS DE DIFERENTES PROPIETARIOS (INTEGRACIÓN DE TÍTULOS)]

Confección de Plano de Integración de la parcelas orígenes catastradas con la siguiente nomenclatura: Ptdo. 78 (Olavarría) II-E-491-491ag, 491aj, 491am, 491an, 491ap, 491ar, 491as, 491at, 491av, 491aw, 491ax, 491ay, 491az.

Alumnos: BRANCA, Lucas

N° 54.223/9 DNI: 31.998.380

MARTIARENA, Pedro Sebastián

N° 54.226/2 DNI: 31.584.412

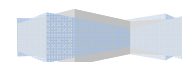
Director: Agrim. GIERGOFF, Jorge Florentino.

Año de ejecución: 2011 (Revisión Junio 2012)

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

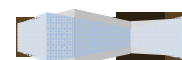
Índice

Plan de Trabajo	5
Introducción	14
Capítulo I: EL DERECHO	17
1.1. Bienes y cosas- Conceptos	18
1.2. Clasificación de los derechos conforme a su oponibilidad y contenido	21
1.3. Caracteres del dominio	23
1.4. Caracteres del condominio	25
1.4.1. Clasificación del condominio	25
1.4.2. Constitución del condominio	25
1.5. Publicidad registral	26
1.6. Matriculación	27
1.7. Procedimientos	27
1.8. Asiento de matriculación	28
1.9. Diferencias entre certificado e informa	28
Capítulo II: EL CATASTRO Y EL REGISTRO	30
2.1. Definición de catastro. Necesidad. Finalidad.	31
2.2. Catastro de la Provincia de Buenos Aires	31
2.2.1. Cometidos sustantivos: catastro parcelario	33
2.2.2. Cometidos particulares	34
2.3. Aspectos cartográficos catastrales	35
2.4. Registración de inmuebles	44
2.5. Publicidad de los derechos reales	46
2.5.1. Clasificación de los sistemas de publicidad	46
2.6. Principios registrales	48
2.7. Publicidad registral	51
2.8. Requisitos legales de los documentos anotables	51
2.9. Registros personales y registros reales	52
2.10. Matriculación	52
2.11. Asiento de matriculación	53
2.12. Registro inmobiliario y catastro	53
2.12.1. Diferenciación de las funciones de catastro y registros	53



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

2.12.2. La función de los registros judiciales	53
2.12.3. La función de los catastros	55
2.12.4. Diferenciación ontológica	58
2.12.5. Necesidad de coordinación de catastros y registros	58
2.12.6. Uniformidad de los catastros	62
Capítulo III: MENSURA	66
3.1. La mensura. Su objeto.	67
3.2. Necesidad de definir las cosas inmuebles	67
3.3. Los objetos territoriales y los hechos territoriales. Conceptos generales	68
3.4. Indivisibilidad de los objetos en general, y de los objetos y hechos territoriales en especial	69
3.5. Los principios generales de la mensura	70
3.6. La indivisibilidad en la mensura	73
3.7. Conocimientos esenciales para habilitar al profesional del catastro y la mensura	75
3.8. Conclusiones	82
Capítulo IV: ANTECEDENTES	83
4.1. Reseña histórica del partido de Olavarría	84
4.2. Recopilación de antecedentes	86
Capítulo V: TAREAS DE CAMPAÑA- GABINETE	90
5.1. Tareas de Campaña	91
5.2. Relevamiento de hechos existentes	91
Bajada de Datos, Planilla de coordenadas .txt	93
Croquis del Relevamiento efectuado (Nube de puntos)	94
5.3. Tareas de gabinete	95
5.4. Descripción del plano de mensura	96
5.5. Contenidos de la carátula o portada	96
5.6. Croquis ilustrativo de la carátula del plano de mensura	98
5.7. Plano actualizado a normas vigentes	99



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Capítulo VI: APROBACIÓN Y REGISTRACIÓN	100
6.1. Aprobación de planos de mensura	101
6.2. Inicio del trámite	101
6.3. Presentación como definitivo	101
6.4. Registración de planos de mensura y subdivisión de tierras	103
CONCLUSIONES	105
BIBLIOGRAFÍA	108
APÉNDICE	111
ANEXOS	



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Plan de Trabajo



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Objetivos:

El objetivo general del presente trabajo es aportar conocimientos técnico-jurídicos para la confección, aprobación y registración de mensuras que involucran títulos de propiedad de diferentes propietarios.

Para la realización del presente, será necesaria una investigación general, a fin de elaborar un marco teórico que incluya las diferentes perspectivas en torno a la integración de títulos de diferentes propietarios. Asimismo, se hará hincapié en determinadas reglamentaciones técnicas-jurídicas, las cuales servirán de encuadre normativo para el cumplimiento del caso propuesto.

Si bien en la Planilla de datos para la inscripción en Trabajo Final presentada a la Cátedra el 15 de Octubre de 2010 no fue explicitado (Ver Apéndice), para abordar la parte práctica de nuestro Trabajo Final, incluiremos como base un plano aprobado por la Dirección de Geodesia identificado con el número 78-7-82 (Ver Anexo, Pág. 145), desarrollaremos un contexto teórico generado desde el punto de vista de un profesional de la Carrera y explicaremos cada una de las etapas necesarias para su aprobación y registración bajo normativas vigentes.

Alcances:

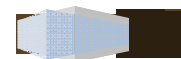
Plano de Integración, su metodología de confección, aprobación y registración.
--

La Integración de Títulos de diferentes propietarios es un problema concreto en el ejercicio de la profesión, donde su resolución involucra aspectos técnicos, topográficos, legales y catastrales que encuadran perfectamente dentro del contenido curricular de las asignaturas que conforman el plan de estudios de la carrera que estamos finalizando.

Cabe destacar que, el caso presentado, es un plano de mensura atípica y del que no existe demasiada información. Por tal razón, resulta relevante indagar en torno a la solución de dicha problemática.

Fuentes de datos iniciales:

✓ Normativas vigentes



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Código Civil, Decreto-Ley 8912/77, Resolución 12/65 de la C.C.P.,

Ordenanzas Municipales Delimitación de Áreas N° 104 y 120 del año 1979, Ordenanzas Municipales Zonificación S/Usos N° 105 y 121 del año 1979 y N° 168 177 del año 1981, Disposición 641/93 de la D.P.C.T., Ley 10.707.

Leyes antecedentes de la situación legal vigente, (Resolución 06/62 y Resolución 09/63)

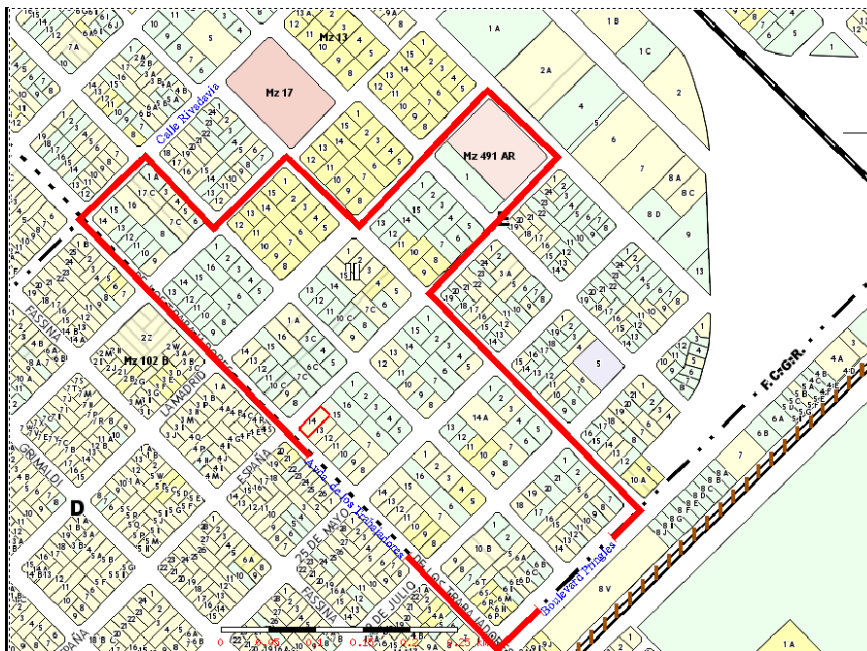
✓ Antecedentes

- En la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), ex Dirección General de Rentas – Dirección de Catastro Territorial, se solicitarán los antecedentes catastrales (Cédulas catastrales, planchetas y Resumen Valuatorio)
- De la Dirección de Geodesia se obtendrán los planos orígenes de las parcelas en cuestión y de las de sus alrededores.
- A la Municipalidad de Olavarría se solicitará la Ordenanza Municipal que crea el Código de Planeamiento Urbano, con su zonificación e indicadores urbanísticos.
- En el Registro de la Propiedad Inmueble, se requerirán los Folios (personales y reales) de nuestras parcelas a mensurar.

Ámbito de realización:

El trabajo se realizará en la localidad de Olavarría (Partido de Olavarría – Prov. De Bs. As.), en el ámbito de las calle Avenida de los Trabajadores entre Boulevard Pringles y calle Rivadavia.

Imagen extraída del G.I.S. cartográfico de ARBA



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Metodología a ejecutar

- Recopilación de datos, antecedentes y normativas.

Se realizará una recopilación de información referida al tema, utilizando distintas fuentes como son el Código Civil, Decreto-Ley 8912/77, Resolución 12/65 de la C.C.P., Ordenanzas Municipales Delimitación de Áreas N° 104 y 120 del año 1979, Ordenanzas Municipales Zonificación S/Usos N° 105 y 121 del año 1979 y N° 168 177 del año 1981, Disposición 641/93 de la D.P.C.T., Ley 10.707, Leyes antecedentes de la situación legal vigente, (Resolución 06/62 y Resolución 09/63), Antecedentes de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, Agencia de Recaudación Provincia de Buenos Aires (ARBA), Registros de la Propiedad Inmueble, Incumbencias Profesionales, libros, revistas, publicaciones, cartografía, planos, visitas y entrevistas con profesionales, etc.

- Análisis de información recopilada.

Se analizará toda la información y antecedentes recopilados de todos los organismos nombrados anteriormente, seleccionando lo necesario para el desarrollo del trabajo, pudiendo lograr la planificación precedente al relevamiento de la zona a mensurar.

- Tareas de campaña.

La idea original del trabajo era realizar un relevamiento detallado planimétrico, de todos los hechos existentes encontrados en las manzanas involucradas en la mensura y del entorno donde se hallan.

Al llegar al lugar y recorrer el medio, encontramos grandes diferencias en el terreno respecto a lo plasmado en el plano aprobado 78-7-82, como por ejemplo que el supermercado Walmart había desafectado y comprado a la Municipalidad de Olavarría una de las calles cedidas por dicho plano. Por estas razones realizamos el relevamiento de hechos existentes de los títulos orígenes integrados (macizo externo) para poder comparar el plano con nuestra medición. Estimamos que regularizar toda esta situación excedía el tema elegido, Integración de Títulos, y no hacía al concepto del mismo, por lo que decidimos no modificar la geometría del plano 78-7-82, pero si llevarlo a las disposiciones

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

vigentes por la autoridad de aplicación y de esta manera poder exponer cada una de sus partes.

El relevamiento del macizo externo se efectuará por el método de radiación, realizando la cantidad de estaciones necesarias para garantizar la totalidad de los puntos, a fin de obtener un mayor detalle del mismo.

Se pondrán estacas ubicadas de tal forma que se asegure la intervisibilidad entre ellas, que sean de fácil acceso y amplia visual respecto a la topografía del terreno, para ser utilizadas como estaciones.

La cantidad de puntos del terreno a levantar será aquella que permita obtener una aproximación suficientemente óptima de la topografía del lugar.

El relevamiento se ejecutará con una Estación Total Leica modelo TC 800 de 5'' de lectura directa de ángulos y 3 mm + 3 ppm. Los datos obtenidos con la estación total serán los valores planimétricos (coordenadas x,y).

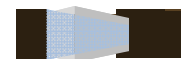
- Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación del hecho con el derecho.

Los temas a abordar en esta etapa serán el análisis y procesamiento de todos los datos relevados en campo y aquellos surgidos de normativas, leyes, planos, planchetas, cédulas catastrales, etc., obtenidos de los distintos organismos. Aquí no solo compararemos los datos obtenidos en campo con el plano 78-7-82, sino también con los mismos antecedentes que utilizó el Agrim. Jorge Mauvecin para la confección de dicho plano, intentando de esta manera poder interpretar como analizó la situación, en aquel entonces, dicho Agrimensor. Para ello se requerirá la utilización de distintos software, los cuales nos permitirán bajar a la computadora la información relevada.

Posteriormente, se elaborará un estudio de la información hallada y se comparará con respecto a antecedentes y distintos datos recopilados.

- Confección del plano de mensura con su proyecto de Integración.

En esta etapa se actualizará el plano aprobado 78-7-82, confeccionado por el Agrimensor Jorge Mauvecin (Ver pág. 99) y se lo comparará con la fase anterior. Este es ajustado a las normas vigentes, tanto a lo referido a las características de las parcelas generadas, como a la confección propiamente dicha del plano de mensura



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Presentación de visados previos y definitivos para aprobación del plano.

Este momento consistirá en la explicación y enumeración de los requerimientos solicitados para la presentación del plano de mensura, integración y nueva división, en los distintos organismos del Estado (Municipalidad de Olavarría, Consejo Profesional de Agrimensura, A.R.B.A y Dirección Provincial de Geodesia), competentes de realizar los visados pertinentes para la aprobación del mismo.

En una primera etapa, la presentación será previa, donde el plano es ingresado en los organismos antes mencionados, para su visación.

Las distintas indicaciones técnicas y legales promovidas por cada ente, deben ser agregadas y corregidas en la presentación final. Una vez obtenidos todos los visados, junto a demás información exigida, se efectúa la presentación definitiva del plano en la Dirección Provincial de Geodesia, para su aprobación.

- Registración del plano por A.R.B.A.

Como último paso se detallará la confección del legajo del plano aprobado 78-7-82 por la Dirección Provincial de Geodesia. Éste es presentado ante A.R.B.A. a los efectos de su registración. Este organismo procede a la registración de los planos de mensura aprobados, y comunica a la Dirección del Registro de la Propiedad esta circunstancia. Recibida la comunicación, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, toma nota de ella y lo informa, en lo sucesivo, en toda publicidad que expida.

Cronograma de ejecución:

- Recopilación e investigación de bibliografía.....30 Hs.
- Recopilación de datos, antecedentes y planos.....50 Hs.
- Análisis y estudio de la información recabada.....30 Hs.
- Tareas de campaña20 Hs.
- Procesamiento de datos obtenidos en campaña.....70 Hs.
- Actualización del plano de Mensura con su proyecto de Integración....20 Hs.
- Presentación de Visados previos y definitivos.....50 Hs.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Confección de legajo parcelario y Registración en A.R.B.A.....40 Hs.
- Sumatoria del cronograma de ejecución.....310 Hs.

Estimación de resultados finales y conclusiones a las que se pretende arribar:

Los resultados a obtener serán la adquisición de conocimiento de las normativas, tanto en sus aspectos originarios como en la explicación causal de las mismas. Dicho conocimiento debe ser posible de aplicar en el ejercicio de la actividad.

Asimismo, resulta relevante comprender las metodologías que tienen los diferentes organismos para analizar y aprobar la documentación respectiva.

Etapas de ejecución técnica y/o de investigación:

- Recopilación de datos:
 - Selección del material bibliográfico (libros, apuntes, etc.).
 - Recopilación y análisis de legislación aplicable en la especie y sus normativas precedentes, referidas tanto al Derecho como a la parte técnico-registral.
 - Pedidos, averiguación y estudio de información de antecedentes catastrales, registrales y geodésicos, de distintos organismos.
 - Obtención de zonificación municipal.
- Técnicas:
 - Tareas de campaña, (reconocimiento del lugar, relevamiento topográfico planimétrico).
 - Materialización de la integración, replanteo del plano generado (como es un plano aprobado, de antigua data, la materialización de las parcelas ya es un hecho, por lo que explicaremos el procedimiento teórico)
 - Análisis y estudio de la información recabada en cada uno de los organismos públicos intervinientes.
 - Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación con el plano 78-7-82 y demás antecedentes..

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Confección del Plano de Mensura con su proyecto de Integración actualizado a normas vigentes.

Bibliografía prevista:

- Bibiloni, H., Carol, G. y Buenos Ruiz, A., 1972. Agrimensura y derecho. Fotoplatex, La Plata, Argentina.
- Código Civil de la República Argentina.
- Leyes Provinciales y Nacionales. Ordenanzas municipales.
- Resoluciones y disposiciones de organismos públicos encargados de la aprobación y registración de planos de mensura.
- Bueno Ruiz, A. 1982. Agrimensura legal aplicada. Talleres Gráficos de la Facultad de Ingeniería, La Plata, Argentina.
- Instrucciones Generales para Agrimensores de la Provincia de Bs. As.
- Chueca Pazos, M. 1996. Métodos topográficos: Topografía y Fotogrametría. Thomson Paraninfo, Madrid, España.
- Reglamento de Trabajo Final de la Cátedra de Agrimensura correspondiente al Plan 2002.
- Incumbencias Profesionales de Agrimensor e Ing. Agrimensor.
- Apuntes de Cátedras de la Carrera de Agrimensura e Ing. Agrimensor:
 - Topografía I y II.
 - Legal I y II.
 - Topografía Aplicada.
 - Catastro Parcelario.

Información especializada que se prevé obtener de otras fuentes, especialistas, internet, etc.:

Consultas a Agrimensores y personal de reparticiones públicas, encargadas de la aprobación y registración de planos de mensura. En Internet las normativas vigentes.

Instrumental y medios disponibles por parte de los alumnos y/o instituciones que lo proporcionarían:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

El relevamiento será realizado por un conjunto de instrumental topográfico, el que será facilitado por Profesionales.

- Cinta Métrica.
- Fichas.
- Estación Total – Leica TC 800
- Radios.
- Automóvil.
- PC y software.
- Y cualquier otro instrumento que sea necesario.

Instrumental y medios que solicitará, en préstamo, al departamento de agrimensura:

No se solicitarán.

Introducción

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Introducción.

Dentro de las diversas posibilidades de contenidos a adoptar, elegimos, para la finalización de la carrera de Ingeniero Agrimensor, el tema “Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).”

Para ello separaremos el tema en dos grupos de capítulos bien definidos. El primero, el marco legal y el segundo, el ejemplo práctico. Ambos son indispensables para poder comprender en profundidad el caso.

Desarrollaremos un contexto teórico para iniciar la parte práctica, colocándonos en el lugar de un profesional, con una problemática concreta a resolver, apoyándonos en el plano 78-7-82, aprobado por el Agrimensor Jorge Mauvecin.

Realizaremos la actualización del plano mencionado anteriormente, el cual contiene como parcelas orígenes las identificadas catastralmente con las nomenclaturas: Pdo. 78 (Olavarría) II-E-Ch491-Pcs.4a, 7a; II-E-Ch491-Fr.1-Pcs.8a, 8b; motivados por las amplias incumbencias que cubre nuestra futura profesión.

En lo que se refiere al ejercicio profesional de la Agrimensura, la Federación Internacional de Geómetras (F.I.G) define al Agrimensor de la siguiente manera: *"El profesional que identifica, deslinda, mide y evalúa la propiedad inmueble, pública o privada, edificada o rústica, tanto en la superficie como en el subsuelo, así como en las obras que en ella se realizan y quien organiza el Catastro Territorial, con su registración tributaria y de los derechos reales que se le aplica. Por extensión estudia, proyecta y dirige el ordenamiento o el mejoramiento parcelario, rural o urbano, y trata de los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, agrícolas y sociales que se relacionan con los fines antes enunciados".*¹

De esta definición citada por la F.I.G. podemos comentar que el tema elegido “Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos)” cumple con esta y con las incumbencias del Agrimensor, ya que se refiere a trabajos originales y concretos dentro del ejercicio de la profesión.

En este caso suponemos que la problemática planteada es que tres familiares tienen a su entender y en conjunto, una fracción de terreno, la cual quieren dividir y obtener la mayor cantidad de parcelas para su comercialización.

En este momento, se puede pensar que es una única parcela, de la cual existía un condominio por estos.

¹ Federación Internacional de Geómetras (F.I.G.) Revista anual, Marzo año 1992, Pág. 2

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Haciendo una investigación a priori de la situación, vemos que su “chacra” está compuesta por cuatro títulos y tres propietarios diferentes. Esto es un impedimento para realizar un plano de Mensura, Unificación y Nueva División. He aquí que la opción propuesta, es la solución. El plano de Integración, tiene como propósito resolver el problema planteado en un solo paso, en el cuál se involucran los diferentes titulares con sus respectivos títulos. De las parcelas generadas, quedarán algunas bajo dominio de cada titular, mientras que las formadas por parte de dos lotes orígenes y propietarios diferentes quedarán en condominio. Para llevarla a cabo, estudiamos teorías básicas y aplicadas, las cuales se detallarán en el desarrollo del trabajo.

Cabe destacar que la idea del mismo es comenzar desde los conceptos más generales hasta llegar a los más específicos.

Capítulo I: El Derecho

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

1.1. Bienes y Cosas – Conceptos

Bienes

Conforme al art. 2312 del Código Civil: “*los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de bienes de una persona constituye su patrimonio*”.²

Significa entonces que para nuestro ordenamiento jurídico, la palabra “bien” tiene dos acepciones:

- Una amplia, donde bien es igual a cosas (art. 2311) más objetos inmateriales susceptibles de valor (bienes propiamente dichos), que son los derechos.
- Una restringida, a la que ya se aludió: los bienes son igual a objetos inmateriales susceptibles de valor, es decir derechos patrimoniales.

En el apartado final del dicho artículo se expresa que el conjunto de bienes – en su acepción amplia- constituye el patrimonio de una persona.

Por lo tanto, el patrimonio estaría compuesto por cosas y derechos.

Cosas

Conforme al art. 2311 del Código Civil, en su redacción originaria:

“*Se llaman cosas en este Código, los objetos corporales susceptibles de tener valor*”.³

La nueva redacción del artículo, de acuerdo con la ley 17711, habla de “objetos materiales”, en lugar de “corporales” y agrega que:

“*Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación*”.⁴

El cambio del vocablo “corporal” por “material” es intrascendente según Mariani de Vidal. El mismo se debió a la opinión del Dr. Spota, miembro de la comisión de reformas. Para él, el concepto de “corporeidad” es demasiado estrecho, ya que se vincularía a lo que es palpable o perceptible y, en consecuencia, no permitiría incluir a las energías extrahumanas dentro del ámbito de las cosas, puesto que, al no ocupar un lugar en el espacio, no tendrían “corpus” conforme a la tradición romana. En cambio, en el objeto corporal queda establecido que todas las energías extrahumanas son cosas si resultan aprehensibles en el sentido de permitir el ejercicio de poderes jurídicos.

² Código Civil de la República Argentina. Pág 611.

³ Código Civil de la República Argentina. Pág 611.

⁴ Código Civil de la República Argentina. Pág 611.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Al formular la redacción del art. 2311, Vélez Sarsfield se apartó de la legislación vigente en ese momento, que hundía sus raíces en el derecho romano, conforme al cual, la palabra cosa se aplicaba para designar tanto a objetos corporales como incorporeales (corporales eran las cosas tangibles, como un fundo, un cuadro, un vestido, el oro, la plata y otras innumerables cosas. Incorporeales son las intangibles como las que constituyen un derecho a saber: la herencia, el usufructo, o las obligaciones de cualquier modo que se hayan contraído).

Vélez Sarsfield, apartándose de la denominación romana, en la nota del art. 2311, denomina “cosa” a los objetos corporales susceptibles de valor. Toma estos conceptos del art. 317 del Esboço de Freitas, que dice: “*todos los objetos materiales susceptibles de una medida de valor, son cosas*”⁵.

Objetos corporales o materiales – Explicación de Freitas, fuente de nuestro codificador-
...”*por derecho romano se dice que las cosas son corporales o incorporeales, y nosotros decimos que las cosas son siempre corporales, y que los objetos de los derechos pueden ser corporales o incorporeales. Son corporales cuando son cosas, ya se trate del derecho de dominio o de los otros derechos reales; son incorporeales cuando son hechos (aquí Freitas se esta refiriendo al objeto de los derechos personales o creditorios: la prestación, que no es otra cosa que el hecho del deudor). Verdaderamente las cosas no son inmediatamente objeto de derechos sino cuando estos son reales y solo mediatamente pueden ser objetos de derechos personales*”...⁶

El problema del valor

El artículo 2311 del Código Civil se limita a aludir a la “susceptibilidad” de tener un valor de los objetos corporales a fin de que sean considerados como cosas.

Para algunos autores, como Spota, la palabra valor debe ser entendida en un sentido amplio, no solo comprensivo de valor económico, sino entendido como “idoneidad para desempeñar una función económica social”. Y así, se expresa: “*el concepto jurídico de cosa no concuerda en su totalidad con el económico...*”⁷

⁵ Edmundo Gatti – Jorge H. Alterini. 1992. El Derecho Real. Editorial Abeledo-Perrot S.A.E.e.I. Buenos aires Argentina. Pág. 17.

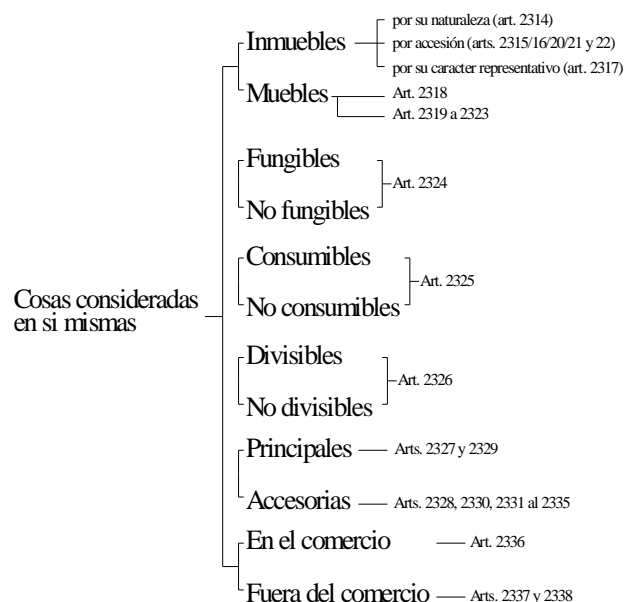
⁶ Edmundo Gatti – Jorge H. Alterini. 1992. El Derecho Real. Editorial Abeledo-Perrot S.A.E.e.I. Buenos aires Argentina. Pág. 22.

⁷ Edmundo Gatti – Jorge H. Alterini. 1992. El Derecho Real. Editorial Abeledo-Perrot S.A.E.e.I. Buenos aires Argentina. Pág. 23.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

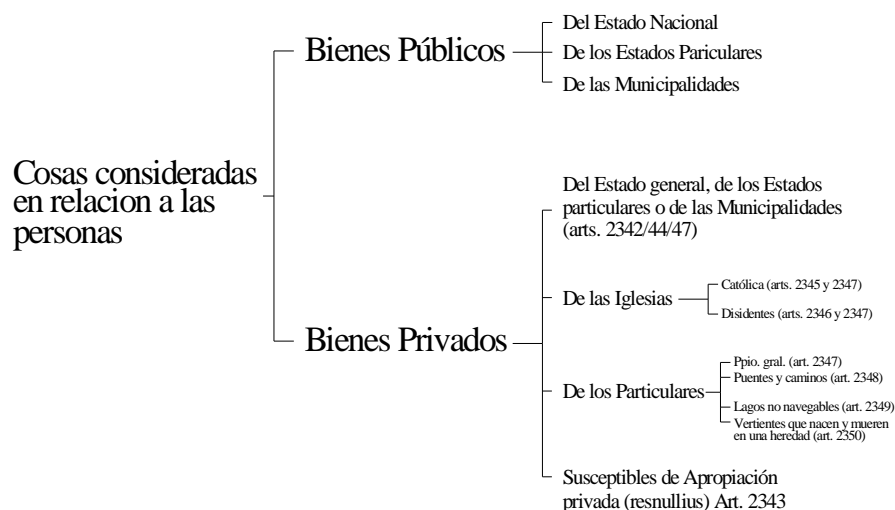
Un mecanismo que funciona “a pérdida”, es decir cuando ya alcanzó su vida útil (económicamente hablando), puede para el derecho ser considerado una cosa; todavía ello resultaría así aún cuando no tuviera valor económico como mero material de desecho, pero conservara una función como objeto de interés histórico o de una especie (afectivo, de uso, etc.) “y se ejemplifica con la posibilidad de constituir usufructo sobre cosas de “mero placer”⁸, aunque no produzcan ninguna utilidad, como estatuas, cuadros, lugares destinados a pasear o sobre un fundo absolutamente improductivo, o servidumbre que solo brinden una utilidad de “mero recreo” para el titular del fundo dominante.

Clasificación de Cosas



⁸ Dra. Montserrat Font, 2006. Derechos Reales. Editorial estudio S.A., impreso en Argentina Pág. 19.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).



1.2. Clasificación de los derechos conforme a su oponibilidad y contenido

Los derechos subjetivos, es decir, los derechos mirados como facultades del hombre, son susceptibles de diversas clasificaciones. En lo que hace a la teoría de nuestro trabajo, nos referimos solo a dos:

- A su **oponibilidad**: se distinguen en derechos **absolutos y relativos**.

Absolutos: son los que pueden hacerse valer, es decir, frente a todos los integrantes de la comunidad o, lo que es lo mismo, tienen eficacia contra cualquiera. Ejemplo de esto son los derechos reales, como así también los derechos inherentes a la personalidad o personalísimos (como el derecho a la vida, al honor) y los intelectuales.

Son derechos cuyas correspondientes obligaciones afectan a toda la masa de las personalidades con las cuales el objeto de derecho puede estar en contacto.

El dominio es por esencia un derecho absoluto y sus correspondientes obligaciones comprenden a todos los individuos.

Relativos: por oposición a la categoría anterior, son aquellos que solo pueden hacerse valer contra una o varias personas determinadas.

Así por ejemplo, Pablo tiene derechos a la vida, y todos deben respetar ese derecho que es absoluto. Pero si Pablo celebra con Diego un contrato de mutuo, entregándole 10 mil pesos, Pablo tiene por dicha suma un crédito solo con Diego: arts. 1195, 1199 y CC del Código Civil.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

De lo que se desprende que los derechos creditorios son, en este sentido, derechos relativos.

- Conforme a su **contenido**

Derechos patrimoniales: “*Son aquellos objetos inmateriales susceptibles de valor*”⁹, o sea, todos los derechos que pueden valuarse pecuniariamente.

Ejemplo: derechos reales, creditorios (personales), algunos derechos de familia (ej. Derecho a alimentos) y derechos intelectuales de contenido patrimonial.

Derechos extrapatrimoniales: los que no son susceptibles de apreciación pecuniaria, de valuación económica, a pesar de que su violación pueda engendrar la facultad de reclamar daños y perjuicios que, ellos si, se concretarán en una suma de dinero, aun cuando se trate de agravio moral (arts. 522 y 1078 Código Civil)

Ejemplo de estos derechos serian los derechos de personalidad o personalismos, de familia o los intelectuales de carácter moral, etc.

Derecho real – concepto

Gatti y Alterini, autores del libro “El Derecho Real, elementos para una teoría general” en el capítulo XI del mismo definen al derecho real como:

*“Poder jurídico, de una persona, sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, alguna, o algunas de sus utilidades, con exclusión de ingerencias extrañas, y que con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado”*¹⁰

- Poder Jurídico. No se trata de una facultad aislada como es la de la esencia de derechos relativos (personales), sino de un conjunto de facultades que, por constituir una unidad, se corresponde con la idea de poder.

- De una persona: este elemento debe aparecer en la definición, pues la persona ya sea de existencia física o ideal es sujeto de todo derecho.

- Sobre una cosa: es el objeto del derecho real, y como la cosa es un objeto material susceptible de apreciación pecuniaria, ese derecho es de contenido patrimonial, a diferencia de otros poderes, como los familiares, que al recaer sobre personas, ostentan un contenido extrapatrimonial.

⁹ Art. 2312. Código Civil de la República Argentina.

¹⁰ Edmundo Gatti – Jorge H. Alterini. 1992. El Derecho Real. Editorial Abeledo-Perrot S.A.E.e.I. Buenos aires Argentina. Pág. 5.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Reglado por la ley: el régimen de los derechos reales esta básicamente dominado por el orden público y por ello es la ley la que los organiza en su número, contenido, adquisición, transferencia y extinción.
- En virtud del cual se puede obtener directamente de ella: el poder se ejercita en forma directa sobre la cosa, sin necesidad de que intermedie la actividad de persona alguna, lo que refleja su inmediatez.
- Todas, algunas, o alguna de sus utilidades: se trata del contenido de los derechos reales, expuesto según sus distintas amplitudes.
- Con exclusión de experiencias extrañas: la facultad del titular del derecho real para excluir a los demás integrantes de la comunidad de la utilidad o beneficio que el mismo comporta, revela su carácter absoluto y el deber de respeto que cabe a aquellos, que si es violado da lugar a acciones reales para efectivizar la exclusión y proteger al derecho real.
- Y que con suficiente publicidad: para que el derecho real alcance sus plenos efectos y nadie pueda alegar su desconocimiento, es menester su cognosibilidad a través del medio previsto por la ley.
- Se adhiere y sigue a la cosa: la publicidad suficiente adhiere el derecho a la cosa y sigue con ella a quienquiera que sea la persona a cuyo poder pase. Esta inherencia se manifiesta con el “ius persecuendi” y el “ius preferendi”.
- Pudiendo oponerse a cualquier cosa interesado: al adherirse el derecho a la cosa, deben someterse a su fuerza vinculante, hasta los terceros que invoquen un interés legítimo.

1.3. Caracteres del Dominio

El dominio es: absoluto (art. 2513 CC), perpetuo (art. 2510 CC) y exclusivo (art. 2508 CC)
Decir que el dominio es absoluto significa decir que no hay otro derecho real que dé tantas facultades. Por el contrario, si el dominio es perpetuo, implica que dura para siempre y no se extingue por no usarlo. La perpetuidad también es un elemento natural, puede faltar (si falta, estamos ante un dominio revocable).

Si alguien empieza a poseer la cosa que el dueño no usa y pasó el tiempo legal para la usucapión, el dominio no deja de ser perpetuo, sino que cambia de titular.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Un dominio es exclusivo cuando dos personas no pueden tener cada una en el todo el dominio de la casa (si las dos son propietarias en común de la misma cosa, estaríamos ante un condominio). Este elemento es esencial, si falta no habrá dominio.

Modos de adquisición: son las diferentes posibilidades, enumeradas en el art. 2524 del Código Civil, para dar nacimiento o existencia al derecho real de dominio. Estas pueden ser por:

- Apropiación.
- Especiación.
- Tradición.
- Percepción de frutos.
- La sucesión en los derechos del propietario.
- Prescripción.

En cambio, la extinción del dominio puede deberse a dos formas distintas: una es la extinción absoluta, en donde el dominio sobre una cosa se extingue y nadie la adquiere. (Art. 2604 CC).

- Destrucción y consumo total de la cosa.
- Porque la cosa se puso fuera del comercio.

La otra forma es la extinción relativa, en donde se pierde el dominio para uno porque lo adquiere otro.

- Art. 2606: por disposición de la ley; la cual le da el dominio de algo a otra persona por transformación, accesión o prescripción.
- Art. 2609: enajenación en forma voluntaria a través de un título apto para transferir el dominio.
- Art. 2610: transmisión judicial: no importa la causa, la transmisión puede ser producto de una expropiación o ejecución de sentencia, etc.

El caso del abandono de la cosa citada en el art. 2607, para algunos autores es relativa y para otros es absoluta, ya que al abandonarla se produce la pérdida del dominio y no hay dueño. Si luego alguien se la apropia nace un nuevo derecho.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

1.4. Caracteres del Condominio

Según el art. 2673, se define al condominio como “*el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble*”¹¹.

Es la comunidad que existe entre copropietarios de una misma cosa.

Entre las características primordiales se encuentran:

- Varios sujetos: necesitamos dos o más condóminos, sean personas físicas o jurídicas.
- Un solo objeto: el objeto puede ser una o varias cosas.
- Partes ideales o indivisas o cuotas partes: cada condómino tiene un derecho sobre su parte indivisa. Significa que no se puede dividir el objeto, materialmente. Por lo tanto no hay una parte física, materialmente determinada del objeto.

1.4.1. Clasificación del condominio

- Condominio sin indivisión forzosa: el condominio va a estar siempre sujeto a la voluntad de todos los condóminos, si alguno de ellos no está de acuerdo con aquel pide la división y se acaba el condominio.
- Condominio con indivisión forzosa: en este caso, aunque alguno no está de acuerdo, igualmente va a seguir existiendo el condominio, siempre que se den los requisitos legales para que haya indivisión forzosa.

1.4.2. Constitución del condominio.

Según el art. 2675, existen 3 formas de constitución:

1. Por contrato: puede ser que dos o más personas compren o reciban en donación una cosa en común; o que alguien venda o done una parte de algún bien de su propiedad.
 2. Por testamento: se da cuando alguien lega una misma cosa a más de una persona.
 3. Por ley: la ley impone el condominio sin importar la voluntad de los particulares.
- Son los casos de los muros, fosas, cercos, etc.

¹¹ Art. 2673. Código Civil de la República Argentina.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

1.5. *Publicidad Registral:*

Como ya fue mencionado, su objeto es dar a conocer la situación jurídica en que se encuentran los inmuebles, para poder así proteger a los derechos de los actos de terceros.

El art. 21 nos indica que el registro es público para todo aquel que tenga un interés legítimo en averiguar el estado jurídico de bienes, documentos, etc. Además el decreto 2080/80 (que reglamenta la ley 17801) nos dice en su art. 60 que se presume que tienen interés legítimo en conocer los asientos registrales:

- 1) los titulares;
- 2) los organismos del Estado Nacional, provincial y las municipalidades;
- 3) el Poder Judicial de la Nación y de las provincias;
- 4) los que ejerzan las profesiones de abogado, escribano, procurador, ingeniero o agrimensor;
- 5) los martilleros públicos, los gestores de asuntos judiciales y administrativos reconocidos como tales ante el Registro;
- 6) las personas debidamente autorizadas por los profesionales del inciso 5).

1) **Principio de Presunción registral o Legitimidad.** Este principio nos indica que todo lo anotado en cada folio real (cada asiento registral) se presume verdadero hasta que se demuestre lo contrario, en cuyo caso son rectificadas.

2) **Principio de Presunción de Integridad o Completitud.** Este principio establece que si bien el registro no se presume exacto (porque para eso tendría que ser convalidante de títulos, y ya vimos que no lo es), sí se presume completo. Esto significa que como la inscripción no es constitutiva de derechos reales, puede ocurrir que las partes no inscriban todos los cambios.

La Ley 17801, según el art. 1, se aplica en todo el país, ya que es una ley nacional, pero que de todas formas hay temas de los que se va a ocupar cada provincia. Entonces:

Son de carácter local: el número de registros, los modos de expedir los certificados, organización, funcionamiento, formas de registración, impugnación a través de recursos, etc.

Son de carácter nacional: la forma de hacer las matriculas, la inscripción, efectos, publicidad de los asientos, etc.

1.6. Matriculación

Es la forma de asignarle a cada inmueble un folio, para individualizarlo. Para ello se usa un sistema de “folio real”. El folio real es la hoja o tarjeta que tiene cada inmueble, en donde se ponen todos sus movimientos, su historia jurídica, etc.

Los inmuebles del dominio público no deben ser matriculados, porque como no están en el comercio no pueden ser objeto de derechos reales.

1.7. Procedimientos

“Art. 10 – Ley Nacional 17.801. Los inmuebles respecto de los cuales deben inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público”.

“Art. 11- Ley Nacional 17.801. La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo”.

*“Art. 12 - Ley Nacional 17.801. El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su correcta individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el Plano de Mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro”.*¹²

¹² Dra. Montserrat Font, 2006. Derechos Reales. Editorial estudio S.A., impreso en Argentina Pág. 223.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

1.8. *Asiento de Matriculación*

Es aquel primer asiento con el cual se inicia el folio real de cada inmueble; está firmado por el registrador responsable. Con este asiento se ubica y describe el inmueble para cumplir con el principio de especialidad o individualización.

Ej.: un inmueble hay que ubicarlo por: nomenclatura catastral, nombre del titular, los gravámenes que pudiera tener, el número y fecha de presentación del documento en el registro, etc. Luego de esta matriculación se anotaran las sucesivas modificaciones en el casillero correspondiente.

Si un inmueble se divide, se efectúan tantas nuevas matrículas como partes resultaren, y se anota en el folio inicial dicha división.

En cambio, si varios inmuebles se unen, se hace una nueva y única matrícula, haciendo la aclaración correspondiente.

1.9. *Diferencia entre certificado e informe.*

La diferencia que existe es que el certificado sirve para la reserva de prioridad, garantizando que los datos del inmueble no van a cambiar. En cambio los informes solo informan, avisan pero no garantizan el bloqueo.

Cada vez que se hace un certificado, el registrador debe anotarlo en el folio correspondiente, para así garantizar la inmutabilidad y reserva de prioridad. La certificación bloquea el registro, da prioridad sobre otro pedido de inscripción posterior. El registro no se paraliza con el bloqueo registral; solamente se le dará prioridad al primero. Además, el art. 25 nos dice que:

“Expedida una certificación... El registro tomará nota en el folio correspondiente, (ya que de esta forma se da a publicidad que se está por hacer un negocio con ese inmueble) y no dará otra sobre el mismo inmueble dentro del plazo de su vigencia (15, 25 o 30 días) mas el del plazo a que se refiere el art. 5° (45 días) sin la advertencia especial acerca de las certificaciones anteriores que en dicho periodo hubiere despachado.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Esta certificación producirá los efectos de anotación preventiva a favor de quien requiera, en el plazo legal, la inscripción del documento para cuyo otorgamiento se hubiere solicitado.”¹³

¹³ Art. 25. Código Civil de la República Argentina.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Capítulo II: El Catastro y el Registro

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

2.1. Definición de Catastro. Necesidad. Finalidad

Según el diccionario, el término Catastro se define como: “Asiento que se hace de los bienes de una persona o de una comunidad”, y como sinónimo menciona: “Empadronamiento, Lista”.

Técnicamente podemos decir que:

*“El Catastro 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 contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado”. Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura). Por eso suele decirse que, “la mensura es la célula generadora del catastro”.*¹⁴

De la misma definición, podemos extraer claramente que la finalidad del catastro es:

- ✓ Garantizar la Propiedad
- ✓ Equidad en el cobro de impuestos y tasas
- ✓ Planificación de la obra pública
- ✓ Datos estadísticos
- ✓ Historia del patrimonio nacional.

2.2. Catastro de la provincia de Buenos Aires

Según la ley Provincial de Catastro vigente (Nº 10.707) en sus Arts.1º, 2º y 3º, define específicamente qué es el catastro y sus respectivas funciones.

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,

¹⁴ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

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 a la posesión ejercida;
- c. Establecer el estado parcelario de los inmuebles 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 2º: 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; registrar los estados parcelarios y la documentación que les da origen;
- c. Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles;
- d. Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley;
- e. Expedir certificaciones, controlar e informar sobre la multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio;
- f. Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia, llevando el Registro Gráfico;
- g. Autorizar y ejercer el control de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal;
- h. Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelaria;
- i. Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria;
- j. Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas;

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

k. 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.

Por el valor y jerarquía que el mismo posee, y por la calidad y cantidad de información que de sus archivos se extrae, el Catastro Territorial constituye un invaluable instrumento de gobierno, de múltiple utilización, en especial para:

- Definir y aplicar políticas que contribuyan al crecimiento económico, sobre la base del conocimiento cierto de sus recursos naturales
- Determinar racional y sistemáticamente su política impositiva inmobiliaria, a través de un completo y exacto inventario de los bienes inmuebles y una equitativa y actualizada valuación de los mismos
- Fijar la política general respecto a los propios bienes inmuebles del Estado, a través de la individualización y destino de todos los inmuebles pertenecientes al Estado (inventario y registro fiscal inmobiliario)
- Completar el saneamiento jurídico de los títulos de propiedad (privados y públicos), mediante la exacta identificación de las medidas, superficie y linderos de los inmuebles.
- En general, para implementar cualquier acción de gobierno que se sustente y canalice sobre la propiedad raíz.

Podemos decir entonces que el cometido sustantivo del Catastro es el mantenimiento, actualización y administración del registro de los bienes inmuebles de uso privado y público del territorio provincial, en sus aspectos geométrico y económico, con un alcance multifinalitario.

2.2.1. Cometidos sustantivos: catastro parcelario

Son cometidos del catastro parcelario:

- Elaboración y mantenimiento de la cartografía catastral

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Proponer o fijar normas para el mantenimiento, actualización y administración (uso y acceso) de la información contenida en los registros catastrales y de las bases de datos alfanuméricas, garantizando su precisión, universalidad y utilidad como insumo básico del planeamiento físico y económico
- Realizar la identificación unívoca de los bienes de uso privado, público y servidumbres administrativas que soportan (de aguas, mineras, electroducto, etc.) o de cualquier otra restricción administrativa que los afecte.
- Fijar normas para el avalúo catastral de los bienes de uso privado (valor base del monto imponible de tributación).
- Fijar el valor a los fines fiscales de cada unidad inmueble catastral.
- Normatizar, regular y controlar la cartografía catastral.
- Definir la red de puntos fijos catastrales.

2.2.2. Cometidos particulares

Establecer las normas para:

- El cotejo y registro de planos de mensura¹⁵ como elemento básico de determinación geométrica de las parcelas, y realizar su aprobación y registro¹⁶
- El cotejo y registro de planos de propiedad horizontal como elemento básico de la afectación de los inmuebles a dicho régimen, convalidar las inscripciones dominiales en el caso de edificios en construcción, y realizar su aprobación y registro
- Las actuaciones profesionales en relación con el objeto previsto en el régimen catastral, como individualizadores del alcance territorial de las propiedades de uso privado, público o de las limitaciones al derecho de propiedad.

¹⁵ En nuestra Provincia, la aprobación de los planos de mensura está a cargo de la Dirección de Geodesia dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Servicios Públicos. En cambio el control y registro de los planos para afectar un inmueble al régimen de propiedad horizontal es tarea de la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Asimismo la ley 10.707 y sus reglamentaciones, establecen que "la documentación a ser registrada, a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para ratificar la subsistencia de un estado parcelario ya constituido, según corresponda, constará (entre otros) del plano original del relevamiento y copia del plano original". El plano de relevamiento establecido por el artículo 19 de la Ley 10.707, debe ser transcrito en la Cédula Catastral. Para la confección del plano de mensura previsto en el artículo 7 de la Disposición 2010/94 no se requerirá la intervención de la Dirección de Geodesia, dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

¹⁶ Como dijimos la aprobación de los planos de mensura está a cargo de la Dirección de Geodesia, pero está previsto un procedimiento de visación por el Organismo catastral (Circular 10/58 de la Comisión Coordinadora Permanente - Decreto 10.192/57).

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Tiene además a cargo la inspección catastral, al objeto de incluir los bienes no declarados, imponiendo la sanción correspondiente por no declarar.
- Actuar como órgano regulador de la fijación de valores inmobiliarios en las contrataciones del Estado.
- Asesoramiento a los organismos públicos en aspectos técnicos inmobiliarios.

2.3. Aspectos cartográficos catastrales

1- Funciones del Departamento Cartográfico - D.P.C.T.:

Cumplimentar lo que señala la Ley de Catastro Territorial N° 10.707 en su capítulo IV, artículo 27° que dice: "El Registro Gráfico es el resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento parcelario, mediante el vuelco de los estados parcelarios que se constituyen. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad con las prescripciones del Decreto Ley 9.762/81".

Dicho decreto ley establece que la Dirección de Geodesia es la autoridad provincial en la materia, a la cual deberán respetar todas las realizaciones cartográficas destinadas al uso público, ya sean oficiales o privadas, exceptuando por supuesto a la que ejecuten los organismos competentes del orden nacional: el Instituto Geográfico Militar, el Servicio de Hidrografía Naval y la Fuerza Aérea Argentina.

Determina además que es la ejecutora de la cartografía oficial de la Provincia de Buenos Aires.

El citado Decreto Ley señala en sus fundamentos la necesidad de crear un organismo que neutralice y anule la dispersión de esfuerzos, evitando superposición de ejecuciones cartográficas, procurando que ellas se ajusten a disposiciones técnicas que sin constituir una centralización operativa, llevan a una unidad de criterio y a la aplicación de sistemas uniformes que las hagan confiables y compatibles

Dicho en otro lenguaje, aplicar la Ley significa la representación gráfica en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires de las parcelas que lo constituyen

Éstas se agrupan en cuatro grandes conjuntos, a saber:

- Las ubicadas en plantas urbanas que conformen manzanas o unidades equivalentes (de hasta 1,5 hectáreas)

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Las suburbanas agrupadas en quintas o unidades equivalentes (que superen las 1,5 hectáreas y no excedan las 12 hectáreas).
- Las subrurales agrupadas en quintas o unidades equivalentes (que superen las 12 hectáreas y no excedan las 120 hectáreas)
- Las parcelas rurales son todas aquellas que no encuadran en la clasificación anterior.

En todos los casos, deberán estar rodeadas por vías de comunicación, y se utiliza la denominación de Fracción cuando no cumplen con este requisito, de acuerdo a una práctica implementada, pero que no está contemplada en la Ley de Catastro.

Existen excepciones a la clasificación anterior y son las que están previstas en el artículo 46° de la Ley de Catastro que dice que se pueden reclasificar en función al uso y/o ubicación.

La variedad de parcelas citadas precedentemente requieren para su correcta representación gráfica el uso de planos distintos que se adapten mejor, sobre todo en la escala adoptada al objeto que se desea representar. Así, por ejemplo, sería absurdo tratar de representar parcelas urbanas en escala 1:25.000 pues serían visualmente imperceptibles, como también tratar de representar parcelas rurales en escala 1:1.000, pues sería necesario utilizar varias hojas para componer una sola parcela.

2- Clasificación de los planos catastrales

Plano catastral rural:

La cartografía de apoyo prevista en el artículo 27° de la Ley de Catastro utilizada en este caso, es la editada por el Instituto Geográfico Militar en escala 1:50.000, desde el año 1953, donde se comenzó con la realización de las mismas. Cabe destacar que la actualización sólo se genera cuando se recibe la información de otros sectores.

Se recurrió a la citada cartografía debido a que si bien el uso de las cartas de la Dirección de Geodesia en escala 1:25.000 hubiese permitido un resultado mucho más preciso, dicha Dirección tiene resuelta sólo parcialmente la representación de la Provincia. Sobre un total de 800 cartas aproximadamente necesarias, sólo tenía publicadas a la fecha de nuestro trabajo aproximadamente 172 hojas.

Otra posibilidad hubiese sido utilizar éste material y cubrir el resto de la Provincia con lo publicado por el Instituto Geográfico Militar, pero no hubiese resultado un trabajo homogéneo (Ejemplo: las cartas del Instituto Geográfico Militar tienen representadas las

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

curvas de nivel). Por lo cual, la Dirección Provincial de Catastro Territorial resolvió utilizar la cartografía del Instituto Geográfico Militar.

Conviene señalar, no obstante, que el cambio de escala realizado mecánicamente produce ciertas imprecisiones en la representación, en los signos cartográficos, como también, por ejemplo, en estaciones del ferrocarril o entre vías. Sus dimensiones en el plano a escala 1:25.000 resultan exageradas, pues los signos cartográficos están reglamentados en su forma y dimensiones para las distintas escalas de representación por el Instituto Geográfico Militar.

El Instituto Geográfico Militar es la autoridad cartográfica nacional y tiene relevada la Provincia de Buenos Aires en la escala 1:50.000, en aproximadamente 800 cartas topográficas en las que aparecen representados, mediante el uso de signos y símbolos convencionales, aquellos accidentes naturales y culturales de importancia general

Sobre esta categoría básica se volcó la información catastral, aprovechando en muchos casos la correspondencia existente entre los alambrados, calles y caminos con los límites parcelarios.

De esta experiencia resultaron dos productos, uno a escala 1:50.000 y otro ampliado a 1:25.000, que es el que se mantiene actualizado. En este último, se rebajó la intensidad de la información del Instituto Geográfico Militar para que sobresaliera la información catastral.

Esta técnica de rebajar la información y de la ampliación de las cartas fue logrado por intermedio del Área de Microfilmación en forma mecánica y manual. Se debió recurrir a esta ampliación para poder representar todas las parcelas rurales o, mejor dicho, todas las que tienen designación catastral como tales, aún cuando por su ubicación y dimensiones no lo sean.

Este trabajo se complementó con planos de "detalles" cuando fueron necesarios y con un plano esquemático por Partido que permite referenciar las Circunscripciones y Secciones catastrales con la cuadrícula dispuesta por el Instituto Geográfico Militar y lograr así una rápida ubicación de la parcela deseada.

Esta tarea permitió uniformar la escala y la orientación en el área rural de todos los Partidos de la Provincia, antes dispersa, y sobre todo coordinar los planos catastrales con los que se realizan en otros ámbitos que respetan la misma diagramación.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Plano catastral de chacras:

El mismo es un plano utilizado para la representación de las zonas subrurales.

En estos planos de orientación, escala y diagramación de las hojas, cuando hubiere más de una, no es uniforme como en el plano rural, sino que se adaptaron a la mejor solución para cada caso.

En aquellos en que una chacra está muy subdividida, de modo que la escala del plano catastral de conjunto resulta insuficiente, se recurre a su representación en un plano catastral individual con una escala más apropiada, trabando el plano de conjunto con una leyenda que dice "VER PLANCHETA" o "VER PLANO CATASTRAL INDIVIDUAL".

Plano catastral de quintas:

Es el utilizado para la representación de las zonas suburbanas y valen las aclaraciones hechas en el caso anterior.

Planos esquemáticos:

Se utiliza para la representación de las zonas urbanas, aunque a diferencia de los tres tipos anteriores, no se llega a la definición de la parcela sino a la unidad que la contiene, sea ésta manzana, fracción, quinta o chacra.

Estaban representados en planos con distintas escalas, orientaciones y tamaño de hojas, y se han llevado a la escala 1:10.000.

Estos planos se complementan con los "planos catastrales individuales" o "planchetas" donde se llega a la representación de la parcela.

La escala más utilizada en estos casos es la de 1:1.000, como también 1:500, 1:750, etc.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial cuenta en su archivo gráfico con aproximadamente 300.000 de estos planos.

En ellas, además de la nomenclatura catastral y en muchos casos la designación de título, se indican las medidas de cada parcela, su superficie, como así también los planos de origen, los modificatorios y los de afectación (por ejemplo: posesión correctamente llamados de prescripción, caminos, ensanches de calles, líneas de alta tensión, etc.)

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Plano general del partido:

Además de los planos citados y, para resolver algunas situaciones particulares, incluido el Gran Buenos Aires y el Gran La Plata, se adopta este tipo de plano.

El Gran Buenos Aires presenta características propias distintas al resto de la Provincia.

En lo que respecta a la subdivisión de la tierra y su representación gráfica, se debe tener en cuenta que en algunos lugares las zonas urbanas se han desarrollado desmesuradamente, confundiendo unas con otras, sin límites físicos y conteniendo intersticialmente zonas suburbanas, subrurales y aún rurales, o por lo menos designadas catastralmente como tales, que aconsejan su representación en un único tipo de plano en escala 1:10.000.

Similares características presentaban los Partidos de la Costa, que tienden a ser un continuo urbano, como también San Nicolás y General Pueyrredón, profusamente subdivididos.

En estos casos, se reemplazaron los antiguos planos catastrales, resueltos por Circunscripción, con diversidad de escalas (1:2.500, 1:5.000, 1:10.000, etc.), aún dentro del mismo Partido, con distintas orientaciones y tamaños de hoja y sin referencias geográficas.

Se eligió para ello la cartografía básica editada por la Dirección de Geodesia en escala 1:10.000, respetando lo que señala el artículo 27° de la Ley de Catastro en lo que se refiere a la cartografía de apoyo a utilizar, como así también las prescripciones del Decreto Ley 9.762/81 antes explicado.

Estas cartas (74 en total) restituidas de fotografías aéreas, son mudas, contienen sólo el nombre de las calles y de diversas instituciones como clubes, hospitales, colegios, etc., como también algunas grandes fábricas, y fueron producidas con la intención de que cada organismo sectorial le incorpore la información que le convenga

Estas cartas datan en general del año 1985, por lo que debieron ser actualizadas en lo que respecta a apertura de calles y diversas subdivisiones, para luego incorporarles la información catastral, a saber: Circunscripciones, Secciones, designación de las parcelas rurales, chacras, quintas, manzanas y fracciones.

Estas cartas no fueron redibujadas de los originales, facilitados por la Dirección de Geodesia, sino microfilmadas y reproducidas posteriormente en poliéster de artes gráficas (material mucho más estable que la tela de dibujo) donde se volcó la información citada obteniendo verdaderos originales.

Estas hojas están enmarcadas en una cuadrícula que guarda relación con la dispuesta por el Instituto Geográfico Militar para su cartografía y como consecuencia con los planos

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

catastrales rurales derivados de aquella. Su número de identificación también deriva de aquella.

Se logró así un producto cartográfico catastral mucho más moderno y preciso que el que existía y que, además, se encontraba en deteriorado estado de conservación.

Como el citado material de la Dirección de Geodesia fue insuficiente con respecto al área que se necesitaba representar (Gran Buenos Aires y alrededores) se debieron dibujar 190 hojas más que cubrían la totalidad del área. En este caso se recurrió a la cartografía de la Dirección de Geodesia en escala 1:25.000.

Como en el caso anterior, las cartas debieron ser actualizadas para incorporarles luego la información catastral.

Este material se completó con hojas de detalle por Partido cuando la escala escogida para el conjunto resultó inapropiada para la representación de determinadas parcelas.

Se completa también con un plano esquemático del Partido representado en escalas varias 1:20.000, 1:40.000, etc., según la extensión del mismo. En él se superpone la cuadrícula de las hojas que componen cada Partido y su número identificadorio, con los límites catastrales de Circunscripción, Sección, su designación y ciertos accidentes topográficos importantes (rutas, ríos, FFCC., nombre de localidades), para una pronta ubicación del bien que se desea consultar.

3- Actualización

No es condición suficiente para el Catastro la elaboración de la cartografía y planimetría catastral, por precisa que fuera, por una única vez.

La ocupación del suelo varía permanentemente, dando origen a nuevas parcelas y a la extinción o modificación de las existentes.

Por lo tanto, se trata de un "organismo vivo", debiendo ser los documentos o constancias que lo registran, adaptables a esa realidad; es decir, dinámicos.

El Registro Gráfico debe atender la actualización física de las parcelas, para lo cual existen dos fuentes de información:

- a) por plano
- b) por hechos existentes

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

a) Por plano

Clasificación:

- Plano de mensura.
- Plano de subdivisión y/o unificación.
- Plano de integración.
- Plano de anexión.
- Plano de prescripción (posesión) En este caso sólo se consigna el número del plano y la parcela afectada, hasta tanto se conceda la misma. Recién entonces se vuelca la totalidad del plano.
- Plano de afectación. Producidos por la Dirección de Hidráulica, Dirección de Vialidad, líneas de alta tensión, etc.
- Plano de mensura afectado al régimen de Propiedad Horizontal. Tiene valor de mensura para la parcela afectada, mientras tenga vigencia el régimen mencionado

b) por hechos existentes:

El hecho existente puede modificar el parcelamiento, siempre que el hecho jurídico sea concurrente con aquél, es decir que los lotes, adquiridos por uno o más títulos, sean propiedad del mismo dueño

Por ej.: Supongamos que el plano aprobado denuncie tres parcelas y que, ocupando parte de dos de ellas, se encuentre un edificio. El parcelamiento resultante será una parcela por el lote que resulta baldío y otra parcela formada por los dos lotes ocupados en parte por el edificio citado.

El aspecto dominial es determinante y excluyente en la formación de una parcela.

No obstante que los hechos existentes aconsejen una modificación parcelaria, no se podrá hacerla si no respeta la condición de pertenecer a un mismo dueño o varios en condominio. Así, por ejemplo, si un edificio industrial ocupa dos o más lotes de distintos propietarios, no se puede reunir en una única parcela, sino que resultarán tantas parcelas como titulares diferentes existan.

La envergadura de la tarea de actualización se refleja en la cantidad de planos que anualmente modifican el Registro Gráfico Catastral.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

En promedio se vuelcan por año aproximadamente:

6.000 planos urbanos con 14.000 parcelas.

1.500 planos rurales con 4.000 parcelas.

Surge de ellos también la necesidad de confeccionar anualmente aproximadamente 600 planos catastrales individuales.

5- Nomenclatura Catastral

Si la finalidad del Catastro es la individualización de las parcelas en sus aspectos físico, jurídico y económico, lo primero que debemos hacer es identificarlas. Tarea compleja ésta, porque el universo que nos compete, la Provincia de Buenos Aires, es excepcionalmente extensa y densa, con un padrón inmobiliario de más de 6.500.000 de parcelas aproximadamente.

Para identificarlas se recurre a la Nomenclatura Catastral, que consiste en un ordenamiento con una rigurosa sucesión jerárquica.

- i. Partido
- ii. Circunscripción
- iii. Sección
- iv. Chacra
- v. Quinta
- vi. Manzana

La Nomenclatura Catastral permite ubicar una parcela, cualquiera sea su tamaño, rápidamente, sobre todo en un registro gráfico.

Conviene hacer una distinción en la clasificación señalada más arriba. Los límites de Partido, como los provinciales y los que separan Capital de la Provincia (interestadual), son límites políticos y se definen por leyes. Los límites de Circunscripción y Sección, en cambio, son administrativos y los define Catastro.

- Partido:

Actualmente la Provincia de Buenos Aires está compuesta por 134 Partidos. Uno de ellos, Presidente Perón, es de reciente creación y se conformó con tierras pertenecientes a los Partidos de Esteban Echeverría, San Vicente y Florencio Varela.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Los Partidos se identifican catastralmente, además de con el nombre, con un código de números.

Por ejemplo: Presidente Perón es 129.

- Circunscripción:

Cada Partido se divide en Circunscripciones, que pueden contener en forma conjunta o separada plantas urbanas, suburbanas y rurales. Se identifican con números romanos.

Para fijar sus límites, conviene adoptar, cuando resulta posible, hechos físicos existentes, como calles, rutas, vías del FFCC., canales, etc.

- Sección

Cada Circunscripción se subdivide en Secciones en las plantas urbanas, suburbanas y subrurales. Como en el caso anterior conviene deslindarlas por accidentes físicos del terreno.

Se identifican con letras mayúsculas, excepto en los Partidos linderos al Delta, que tienen una zona insular. En esta zona no hay Circunscripciones y las Secciones se identifican con números arábigos ordinales.

Por ejemplo, 1ra., 2da., etc.

Es posible ver en los planos catastrales límites de Sección que engloban parcelas rurales. No significa por ello que la Nomenclatura Catastral de la parcela rural incluya la Sección; la parcela rural se define sólo por su número, Circunscripción y Partido. Sucede en estos casos que se prevé el crecimiento de zonas urbanas, suburbanas o subrurales, que si requieren la definición de Sección.

- Chacras, quintas, manzanas, parcelas rurales

Se las identifica con números arábigos. Para nomenciarlas se comienza por el vértice superior izquierdo del plano (Norte hacia arriba), creciendo en forma correlativa de izquierda a derecha y de arriba hacia abajo.

Para nomenciar las parcelas de las manzanas, quintas y chacras, la numeración comienza por el vértice superior izquierdo (Norte hacia arriba) y sigue la dirección de las agujas del reloj.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Fracción

Se identifica con números romanos y la nomenclatura sigue la misma dirección del punto anterior.

- Subdivisión de chacras - quintas - manzanas y fracciones

Cuando se subdivide alguna de estas unidades, al número que las identifica, se le agrega una letra minúscula como subíndice. Por ejemplo, la quinta 10 se subdivide en cuatro manzanas, que se llamarán Manz. 10a, 10b, 10c, 10d.

Del mismo modo se procede en la subdivisión de chacras en manzanas, de fracción en manzanas y aún de manzanas en otras manzanas.

- Subdivisión de parcelas

Estando un Partido parcelado, las modificaciones que se producen responden a subdivisiones o unificaciones.

Cuando una parcela se subdivide, se elimina la denominación original y al número que le corresponde se le agrega como subíndice una letra minúscula.

Por ejemplo: La parcela 4 subdividida en dos, da origen a las parcelas 4a y 4b. Si a su vez alguna de ellas se vuelve a subdividir se le agrega la letra subíndice siguiente. Es decir, si la parcela 4a se subdivide en dos, estas dos se llamarán 4c y 4d.

Cuando dos o más parcelas se unifican, la nueva resultante conserva el número más bajo y se le agrega como subíndice una letra minúscula. Es decir, si se unifican las parcelas 5 y 12 de una manzana, la nueva parcela resultante se llamará 5a.

2.4. *Registración de inmuebles*

Resulta indiscutible la utilidad que representa para la sociedad una ordenada registración.

Entre algunas de las razones que se pueden discurrir, aparecen:

- a) Los inmuebles son una importante fuente impositiva.
- b) La planificación es fundamental en el Estado moderno y se funda en una acabada información, que en materia de propiedad sólo pueden brindarla los registros y catastros.
- c) Los registros constituyen un sistema de publicidad que permite conocer a terceros adquirentes de derechos reales sobre un inmueble, el estado en que éste se encuentra, quién es su dueño y qué derechos lo gravan.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

d) Permite conocer el patrimonio de una persona, evitando el ocultamiento de bienes en perjuicio de acreedores a quienes el registro les facilita el embargo de los bienes del deudor.

e) Desde el punto de vista del propietario, clarifica sus derechos sobre sus bienes.

En el mundo actual, no se concibe ningún ordenamiento jurídico que no cuente con un sistema registral perfectamente ordenado. Desde hace ya muchos siglos, los griegos ya disfrutaban de archivos muy completos al efecto. A su vez, los egipcios, que se destacaron por su amor a las formas escritas, llegaron a un mayor perfeccionamiento de la publicidad inmobiliaria: las escrituras se registraban en oficinas especiales y el registro daba valor de autenticidad al contrato de compraventa, constituyendo una prueba de los derechos de propiedad para ambas partes.

En Occidente, es el derecho germánico, hacía el año 1100, el que sienta las bases de la técnica actual: los consejos de las ciudades comenzaron a llevar libros en los que se asentaba una inscripción por cada inmueble, consignando los distintos propietarios en orden cronológico, así como otros derechos relativos al inmueble.

En la Argentina, el ilustre Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, al redactar el Código Civil, rechazó el sistema registral salvo para la hipoteca, arguyendo la extrema complejidad reglamentaria, la imposibilidad de subsanar defectos de forma y de fondo en los registros, y otras razones referidas a la incapacidad humana y a la insuficiente infraestructura administrativa que él apreciaba a mediados del siglo pasado.

Sin embargo, como bien, dice Borda, la complejidad de la organización de los registros no es tanta que no pueda vencérsela; que los defectos del título no sean subsanables por el registro no demuestra la carencia de utilidad práctica, porque siempre el registro es una forma de publicidad. Finalmente, se demostró que existían y existen personas perfectamente aptas para organizar y llevar un registro, más aún con la ayuda de la técnica, elemento que por razones de época, el codificador no pudo tener en cuenta.

Lo cierto es que los registros eran tan indispensables que las provincias empezaron a crearlos por su cuenta, al margen del Código Civil. En todas estas leyes, que surgieron en 1879 en la provincia de Buenos Aires, era común la disposición de que los actos que debían inscribirse en el Registro de la Propiedad no producían efecto respecto de terceros sino desde la fecha de su inscripción.

2.5. *Publicidad de los derechos reales*

Se llama publicidad a aquellos medios usados para difundir o propagar toda clase de hechos, actos o situaciones. Cuando dichos actos, hechos o situaciones son de índole jurídicos, se la denomina publicidad jurídica.

En los derechos reales es muy importante su publicidad, porque los derechos reales son de carácter absoluto, lo cual significa que todas las personas deben respetarlos, y para ello deben conocerlos a través del medio más idóneo: la publicidad.

Esta publicidad se logra a través de los registros. Un registro es el lugar donde se anotan los actos y contratos de los particulares o de las autoridades. Estos le permiten a terceros que quieran adquirir algún derecho real sobre un bien, saber en qué estado se encuentra (hipotecado, usufructuado, etc.) y quién es su dueño.

2.5.1. Clasificación de los sistemas de publicidad.

Los sistemas pueden ser:

- **No Registrales:** son sistemas en los que se usan otros medios para lograr la publicidad de los derechos reales, como un contrato o la tradición, en lugar de la inscripción en el registro.
- **Registrales:** son los sistemas en que sí se usa la inscripción en el registro para lograr la publicidad del derecho real. Dentro de los sistemas registrales hay una clasificación.
 - a) **Sistema registral de transcripción o inscripción:** el primero exige que se inscriba todo lo relacionado con el derecho real en cuestión (constitución, transmisión, etc.); mientras que el segundo es el que sólo exige una síntesis, un resumen del título a inscribir.
 - b) **Sistema registral personal o real.** En el primer caso, los títulos se anotan cronológicamente y luego se hace una lista por orden alfabético con el nombre de los titulares; en cambio, en el segundo caso, se tiene en cuenta la cosa, es decir que con los datos de la cosa se llega a un informe sobre su estado jurídico. Este sistema es más rápido, porque la cosa es estática, en cambio su dueño no. Cada cosa tiene un folio real, que es una hoja que lleva el registro, en donde se anota toda la vida jurídica del bien.
 - c) **Sistema registral declarativo o constitutivo.** En el primero la inscripción sirve como publicidad, para declarar a los terceros que entre las partes ya existe un derecho

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

real. En el segundo, la inscripción es exigida para que se constituya el derecho real, tanto entre partes como frente a terceros.

d) Sistema registral que convalida o no convalida títulos. En los primeros, la inscripción subsana cualquier vicio que el título pudiera tener, mientras que en los segundos la inscripción no convalida el título ni subsana sus defectos.

Nuestro sistema registral es de *inscripción, no convalida, real y declarativo*.

Hay dos sistemas registrales:

a) Inscripción con efecto constitutivo: no hay transmisión, adquisición, constitución ni modificación de derechos hasta tanto sean inscriptas en el Registro;

b) Inscripción con efecto declarativo: la transmisión de derechos sólo queda firme entre las partes desde que se ha cumplido con los requisitos legales previos a la inscripción; ésta sólo perfecciona el acto en relación a los terceros.

Nuestra legislación ha seguido el segundo sistema, el declarativo. El artículo 2.505 del Código Civil, después de establecer que la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, agrega: "*Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas*"¹⁷.

Este párrafo indica claramente, *contrario sensu*, que la transmisión de derechos de que da cuenta el título (el contrato, la escritura) será oponible entre las partes aunque no está inscripta.

En resumen: en el derecho argentino los requisitos esenciales de la transmisión de un derecho real son la escritura pública y la tradición (la entrega del bien inmueble); pero ellos no son oponibles a terceros mientras no estén registrados. En otras palabras, el registro no hace a la existencia del derecho, sino a la oponibilidad respecto de terceros.

Sería erróneo, sin embargo, creer que la inscripción no tiene efectos respecto de las partes; los tiene y son muy trascendentes:

a) Inscripto un derecho real no puede inscribirse otro con posterioridad que se le oponga o sea incompatible;

¹⁷ Art. 2505. Código Civil de la República Argentina.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

b) La inscripción produce la prioridad de derechos reales compatibles, es decir, regula el rango entre ellos;

c) Los derechos reales tienen, en caso de pérdida de protocolo, valor como prueba de la existencia de la documentación que originó el asiento registral.

Es muy importante aclarar que la inscripción no convalida el título ni subsana los defectos que tuviere según las leyes.

2.6. Principios Registrales (Ley 17801).

Estos principios son las bases fundamentales del ordenamiento jurídico registral.

- Principio de Rogación (art. 6). “Rogación” significa pedido, petición, es decir que las anotaciones e inscripciones en el registro deben ser siempre pedidas ya que el registro no actúa de oficio. Pueden pedir las:

a) El autorizante (escribano) del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal.

b) Quien tuviera interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Este principio tiene algunas excepciones:

- Las anotaciones de medidas cautelares (embargos, inhibiciones, etc.) caducan a los 5 años de pleno derecho, sin necesidad de rogación.

- Las anotaciones provisionales (documentos observados, rechazados, etc.) también caducan de pleno derecho, sin necesidad de rogación.

- La inscripción de la hipoteca caduca, a los 20 años (siempre que no se renueve), sin necesidad de rogación.

- Principio de Inscripción (arts. 2 y 3). Deben inscribirse en el registro todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares. También los que declaren derechos, como por ejemplo la división de condominio o una declaratoria de herederos. Podrán inscribirse también otros documentos cuya anotación sea ordenada por leyes nacionales o provinciales: boletos de compraventa de lotes o de propiedad horizontal, el carácter de bien de familia, etcétera.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Estos documentos son:

- a) Los que constituyan , transmitan (hipoteca, usufructo, transmisión de dominio, etc.) declaren (declaratoria de herederos), modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles;
- b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares (anotación de litis, medidas de no innovar, etc.);
- c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales (registración del reglamento de Copropiedad y Administración en la ley de Propiedad Horizontal, registración del bien de familia, del contrato de leasing, los boletos de compraventa de Propiedad Horizontal, boleto de compraventa de campos fraccionados en lotes, etc.

En el art. 3 encontramos los requisitos que deben tener estos documentos:

- a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa según legalmente corresponda;
 - b) Tener las formalidades establecidas por la leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo;
 - c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por si mismo o completarlo con otros en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.
- Principio de Prioridad (arts. 17, 18, 19 y 40). Este principio establece que el orden en que se tendrá en cuenta la inscripción será en base a la prioridad al inscribir: “primero en el tiempo, primero en el derecho”. Una inscripción anterior tiene prioridad sobre otra posterior; inscripto y anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, aunque esto tiene excepciones consagradas por ley.
Si los actos se otorgaron simultáneamente hay que ver que surge de los actos a inscribir, es decir, cuál de los dos tiene un rango mejor.
El art. 17 nos indica que no podrá registrarse otro documento de igual o anterior fecha que sea incompatible con el inscripto o anotado primero, salvo que haya sido instrumentado durante el plazo de vigencia de la certificación y que se lo presente dentro del plazo del art. 5.
 - Principio de Especialidad (Arts. 10 y 11). Este principio establece que el inmueble debe estar determinado perfectamente (valor, ubicación, quien es su titular, si tiene gravámenes hay que especificar su monto, entre otros). Requiere que el inmueble esté

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

determinado con toda precisión: el asiento se redactará sobre la base de breves notas que indicarán ubicación y descripción, medidas, superficie, linderos, datos catastrales y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización.

- Principio de Tracto Sucesivo (Arts. 14 y 15). Este principio significa que el orden de prioridad de cada titular que se va sucediendo, forma una cadena; y cada nueva inscripción se apoya en otra anterior.

“..No se registrará documento en el que aparezca como titular del derecho una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular de dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

Es decir que, el que dispone, tiene que ser el último que adquirió, salvo las excepciones detalladas en el art. 16 conocidas como ‘tracto abreviado’.

Art. 16: “No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:

- a) Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre.
- b) Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscriptos a nombre del causante o de su cónyuge.
- c) Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios.
- d) Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.

En todos estos casos, el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscripto en el Registro, circunstancia que se consignara en el folio respectivo.

- Principio de Legalidad (Arts. 8 y 9). Este principio establece que el registro tiene facultad para aceptar o rechazar (provisional o definitivamente) el título que se pretende inscribir, a través de un examen en el cual se analizara si dicho título reúne los requisitos de forma. Solamente pueden inscribirse documentos que revistan el carácter de auténticos, vale decir, que hagan fe por sí mismos y que sirvan inmediatamente de título al

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

derecho real de que se trate. El Registro debe examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos pudiendo rechazarlos u observarlos si el defecto fuera subsanable.

Luego del pedido de inscripción, el Registro va a controlar (calificación registral) que los documentos cumplan con los requisitos de forma como sellos, firmas, si la descripción del inmueble es igual a la del folio real, etc. Nunca podrá juzgar los requisitos de fondo.

En realidad, el Registro no decide si un acto es válido o no, sólo va a declarar a determinados documentos inadmisibles al registro. Este no examina los vicios ocultos, sólo examina los vicios manifiestos.

- Principio de Publicidad (Arts. 22, 23 y 25). Este principio determina que todo aquél que tenga interés, podrá acceder al registro para conocer el estado jurídico de bienes, documentos, etc.

2.7. Publicidad Registral

Citado en página 24.

2.8. Requisitos legales de los documentos anotables

Entre los requisitos indispensables que deben contar los documentos, aparece que:

- a) Deben estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa.
- b) Deben tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados sus originales o copias por quien esté facultado para hacerlo.
- c) Revestir el carácter de auténticos o hacer fe por sí mismos o con otros complementarios en cuanto al contenido que sea objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

En razón de que el Registro examinará las formas extrínsecas de los documentos, si se acordara la inscripción del título, admite una presunción de legitimidad.

Por ello quedan excluidos, en principio, los documentos privados, pero la experiencia ha demostrado que esta regla no podía ser absoluta, autorizándose por ley 14.005 la inscripción de boletos de compraventa de loteos y por la ley 19.724 la de boletos de compraventa de propiedad horizontal.

Estas excepciones serán posibles cuando la firma de los otorgantes esté certificada por escribano público, juez de paz o funcionario competente.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

2.9. Registros personales y registros reales

La legislación comparada, y en consonancia la argentina, demuestran la existencia de dos tipos de registros: aquellos en que la registración se hace teniendo como base la persona del titular de los derechos y aquellos en que se efectúa sobre la base de la matriculación de cada inmueble.

Es necesario distinguir la inscripción, referida al registro, de toda constitución, modificación, transmisión o declaración de derechos reales o medidas precautorias; de la matriculación, que implica asignar a cada inmueble un folio especial en el que se individualiza con toda precisión el inmueble, fijándole una característica de ordenamiento que servirá para designarlo: una vez matriculado, se anotan en esa matrícula o “**folio real**” todas las modificaciones en el estado del dominio u otros derechos reales, así como los embargos y otras medidas cautelares.

La superioridad técnica del registro real sobre el personal es evidente. De los dos elementos esenciales que integran el complejo de la registración (el titular del derecho y el inmueble), el más variable es el titular del dominio; en cambio, el inmueble es un factor más estático, por consiguiente más idóneo para el ordenamiento registral.

En Argentina, los registros eran personales hasta el año 1963, en que la provincia de Buenos Aires establece el folio real (Decreto 11.643/63); en 1967, el sistema fue adoptado por la Capital Federal (ley 17.417) y, en 1968, se extiende a todo el país por imperio de la ley 17.801. Esta ley es complementaria del Código Civil (artículo 42), razón de su alcance nacional.

El criterio del legislador ha sido que, todo lo que hace a la organización y funcionamiento de los Registros, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se interpongan contra las resoluciones de sus autoridades, son materia propia de las legislaturas locales o provinciales (artículo 38); pero todo lo referente a los documentos que deben inscribirse, la forma de la matriculación e inscripción, sus efectos, la publicidad de sus asientos, es materia de la legislación de fondo y, por consiguiente, está regido por la ley nacional, que se limita en ese aspecto a dar directivas generales ya enunciadas, en salvaguarda de los principios de inscripción, de autenticidad, de legalidad, de especialidad, de tracto sucesivo, de rogación y de prioridad.

2.10. Matriculación.

Citado en página 26.

Procedimientos

Citado en página 26.

2.11. Asiento de Matriculación

Citado en página 27.

Diferencia entre certificado e informe.-

Citado en página 27.

2.12. Registro inmobiliario y catastro

2.12.1. Diferenciación de las funciones de catastros y registros

Desde sus remotos orígenes, se diferencian las funciones de los Catastros de las de los organismos que publicitan la existencia de derechos sobre inmuebles. Estas instituciones, que realizan distintas funciones, han nacido diferenciadas, precisamente porque la causa de su existencia fue cumplir ciertos cometidos determinados por específicas y universales necesidades; comunes a todas las sociedades humanas para su supervivencia como tales.

2.12.2. La función de los registros jurídicos

La necesidad de evitar la lucha continua entre los integrantes de la comunidad, el resolver los conflictos internos sin el riesgo de la destrucción de los valiosos y escasos miembros sociales es germen de la convivencia regida por el derecho y sus órganos de creación y aplicación.

La posesión de la tierra es, desde que las sociedades dejan de ser bandas nómades, una de las principales fuentes de conflictos entre los hombres, y el evitar luchas por esta causa también se inserta en la creación y desarrollo de remedios pacíficos, inventados y reglados por las diversas comunidades para resolver así, “jurídicamente”, esas controversias.

El lento tránsito de la ley de los primeros en ocupar las tierras más aptas, a la ley de los más fuertes para conservarlas, llevó luego, gradualmente, siempre con la subyacente intención de evitar contiendas por medios pacíficos, a la creación de ingeniosos procedimientos que lograsen esa finalidad.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Así fueron desarrollándose formas de convenios en los que la sustitución del *domine o señor* se efectuaba en forma pública para que el conocimiento de todos disuadiese a posibles contendientes de no respetar los derechos del adquirente *accipens*. Magistrados especiales para dirimir disputas sobre inmuebles, luego juicios simulados ante ellos dando a los negocios la fuerza de su autoridad para que fuesen conocidos e inatacables, después la *Mancíplatio* romana con su ceremonia casi coreográfica frente al *librepens* y su *balanza*. Sigue a esto el proceso con la facilidad mayor de la *in iure cesio* latina, también un juicio simulado de reivindicación en que la transmisión quedaba segura con la firmeza del allanamiento del transmitente a la ficticia "demanda" del adquirente.

La ceremonia se convierte de más en más de real en simbólica en el derecho romano, a través de la *vacua possessio*, *el constituto* posesorio, *la traditio brevi manu*, *la traditio chartae*.

Paralelo proceso de evolución, desde la entrega material del inmueble hacia la abstracción simbólica de su representación, sigue en otras culturas. En el derecho germano, el paso de la adquisición por medio de la posesión, *gewere* al *auflassung*, mediante la entrega simbólica del puñado de tierra o de la *festuca*, hasta culminar en Registros constitutivos.

La doctrina sigue su camino paralelo de evolución para explicar la inalterable función del derecho a través del tiempo.

En este caso particular, la función consiste en evitar los conflictos sobre la propiedad de la tierra, o producidos, solucionarlos en paz.

Para impedir luchas por el dominio de la tierra lo primero es hacer saber que tiene dueño. Las instituciones que reseñamos marcan el camino de la evolución de los procedimientos para hacer cada vez más eficaz esa publicidad. La senda de esa evolución culmina con los Registros.

La doctrina acompañó a la evolución por medio de la elaboración teórica. Así, todos los que deben conocer y respetar los derechos de dominio, son el "sujeto pasivamente universal" de las teorías de Planiol, Windschein, Roguin.

También nace y se desarrolla el Derecho Registral, pues no solamente debe hacerse conocer el dominio, sino hacerlo oponible a todos los demás. La evolución llega a que quien se apoya en esa publicidad puede oponer su derecho universalmente, repeler toda acción y atacar a todo aquel que perturbe su señorío, contando con el auxilio de la fuerza organizada de la comunidad que protege el pacífico goce de los bienes.

Así como evolucionaron las instituciones jurídicas y las concepciones teóricas que las explican, evolucionaron los medios técnicos de que se valió la humanidad para cumplir las

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

antes señaladas finalidades de publicitar derechos y hacerlos oponibles y de ese modo evitar y resolver conflictos.

En ese sentido, la tradición oral resultó en primer término. Para que fuese inolvidable, también los hombres acudieron a ingeniosos artilugios. García Coni manifiesta que *"Para que la información referida a los derechos reales fuese perdurable, se recurrió a toda clase de procedimientos. En el caso de muchas transmisiones de la antigüedad se llevaba a niños al lugar del acto y allí se les tiraba de las orejas para que por asociación de ideas retuvieran el acontecimiento y pudieran narrarlo después. También se apeló al testimonio de personas con memoria privilegiada, los mnemones de la vieja Grecia."*¹⁸

La forma escrita luego, y las variadas formas de su registración, dieron respuestas nuevas a cambiantes necesidades de la misma invariable función. Derechos menos tangibles que el dominio, como por ejemplo la hipoteca, hicieron necesarios los Registros.

Otra vía de evolución paralela que, como todas, sirve al mismo fin es la del paulatino perfeccionamiento de los soportes, del substrato material de los medios de publicidad, graña sobre piedras, tablas, arcilla, papiro, papel, película, núcleos magnéticos de memorias de computadoras, con sus diversos métodos de fijación: grabado, escritura (manuscrita, mecanografiada), fotografía, microfotografía, impulsos electrónicos.

El recorrido anterior tiende a intentar demostrar que todo lo que hace a la faz dinámica de los derechos reales, las teorías que los explican, las instituciones creadas para registrarlos, los sistemas y técnicas de registración, los soportes materiales o tecnológicos que les sirven de substrato, la especialidad jurídica que como Derecho Registral regula esta actividad por medio de sus principios, hace a la publicidad y oponibilidad de esos derechos reales, y todo ello cualesquiera sean la diversidad y variedad de sistemas, técnicas, tecnologías o derechos que nos muestren las distintas experiencias que en el mundo están vigentes.

Porque pese a la variedad, todos esos elementos confluyen, se coordinan para cumplir una función, que se ve claramente es invariable a través del tiempo y las circunstancias: hacer conocidos y oponibles los derechos sobre inmuebles para evitar o solucionar los conflictos sobre ellos, pacíficamente.

En eso consiste la "función" registral.

2.12.3. La función de los catastros

Es aceptado que, a lo largo de la historia, una de las actividades necesarias para la concentración de poderes y consolidación de los Estados, es la recaudación de tributos, de

¹⁸ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

recursos que hacen posible solventar las necesidades de este peculiar producto de la organización social humana.

Desde los orígenes de la organización social fue imprescindible, luego de salvadas las necesidades primarias del grupo, acopiar excedentes de recursos producidos por los miembros de la comunidad, para liberar a otros integrantes de las tareas de la producción y permitir su especialización en otras funciones: guerreras, religiosas, legislativas, judiciales, que son necesarias hasta ahora para la consolidación y desarrollo de cada nucleamiento humano respecto de los demás.

Para obtener eficaces y equitativas recaudaciones de esos tributos fue y es necesario a los poderes de las comunidades, conocer de la mejor manera posible los recursos disponibles a los que acudir.

Es imprescindible la información sobre la producción de recursos (granos, ganados, minerales, manufacturas), sobre los lugares en los que se producen, y sobre los productores de los bienes, para la determinación de las proporciones de las contribuciones, de los obligados a ellas, y hasta de los acopios para proveer a necesidades futuras.

Estos censos o "catastros" están verificados como una constante por la investigación histórica, lo que se explica porque cumplen una función imprescindible para la subsistencia de las comunidades humanas organizadas.

En la antigüedad, se registraba la existencia de esa función, como en el caso de acopio de cereales exigidos a los súbditos en los gigantescos silos faraónicos. Sin embargo, el conocimiento de los primeros documentos escritos sobre esta función catastral proviene de la Edad Media.

La recreación que hace Eileen Power de la vida de la familia del campesino Bodo, en tiempos de Carlomagno, en su ya clásico volumen, tiene como principal fuente de información, el como ella dice "*maravilloso catastro que redactó IRMINON, abad de Saint Germain des Prés, en las inmediaciones de París, para que los miembros de la abadía supieran exactamente qué tierras pertenecían a la comunidad y quiénes la habitaban*"¹⁹.

En el Catastro de Irminon del siglo IX se consigna el nombre de cada fundo (o FISC, como lo llamaban, origen del vocablo FISCAL), perteneciente a la abadía, con la descripción tanto de las tierras cuyo aprovechamiento vigilaba el administrador de la comunidad religiosa en beneficio de ésta, como de las que eran ocupadas por arrendatarios. Figuran en dicho catastro los nombres de esos arrendatarios y los de sus esposas e hijos, así como los

¹⁹ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

arrendamientos exactos -sin excluir del cálculo ni un tablón ni un huevo- que debían pagar por sus tierras.

En la actualidad sabemos no sólo los nombres de casi todos los hombres, mujeres y niños radicados en esos pequeños Fisco de la época de Carlomagno, sino hasta innúmeros y emocionantes detalles sobre sus vidas cotidianas.

También de la Edad Media, y similar, es el Catastro que ordenó en Inglaterra Guillermo el Conquistador. Este catastro, conocido como DOMESDAY BOOK, data del año 1086.

Hasta nuestros días, la función catastral no ha variado: medir y determinar el territorio, sus fundos, la riqueza en mejoras y producción, con fines primordialmente fiscales.

Se llega así a las definiciones modernas de la actividad catastral que muestran coincidencias en señalar en que el catastro consiste en determinar la correcta ubicación, dimensiones, superficie y colindancias de los inmuebles, establecer el estado parcelario de ellos y regular su desarrollo, conocer la riqueza territorial con fines tributarios. O sea, recibir y brindar información sobre los datos identificatorios de las fincas en su realidad física, útiles además a las necesidades fiscales

En un proyecto de despacho de la delegación argentina al Congreso Nacional de Derecho Registral de Mar del Plata, Argentina, se dijo: "*El catastro inmobiliario es el registro de las realidades físico parcelarias que centraliza su accionar en la función geotopocartográfica y de relevamiento de los inmuebles existentes.*"²⁰

Como el objeto de esta actividad es definido y atiende a la determinación de las realidades físicas, tiene métodos propios por necesidad epistemológica, según su aludido objeto. Y se vale de las técnicas provenientes de las disciplinas que se aplican a su objeto: geometría, topografía, agrimensura, cartografía, usando los desarrollos de la tecnología en cada campo: telemetría por satélites, aerofotogrametría, etc.

Pero las técnicas y la tecnología que sucesivamente se utilizan en la actividad de los catastros no cambian la invariable función que cumplen a través del tiempo.

Hasta nuestros días la función catastral, cualesquiera sean la organización y técnicas utilizadas, no ha variado: medir y determinar el territorio, sus fundos, la riqueza en mejoras y producción con fines tributarios. Y la función catastral no ha variado porque cumple con satisfacer una necesidad vital de las comunidades organizadas: obtener recursos para mantener su existencia como tales.

²⁰ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Desde luego que los resultados que se obtienen de esa acción son muy útiles subsidiariamente a otros fines, como el que nos preocupa de perfeccionar la determinación de los inmuebles como objetos de relaciones jurídicas.

2.12.4. Diferenciación ontológica

Siguiendo la concepción de Husserl, la filosofía del conocimiento arribó a la formulación de las *ontologías regionales*, que puntualizan las categorías de los objetos junto con las características peculiares de cada una de ellas, la índole de los métodos que exigen, y la naturaleza gnoseológica del acto de su conocimiento.

Según esa categorización, la actividad registral, “típicamente jurídica” tiene objeto propio, que es cultural y por consecuencia, utiliza como método gnoseológico el método dialéctico, adecuado a su objeto y a la comprensión por medio de la interpretación que, en materia registral, se concreta en la calificación como acto de conocimiento específico.

Por el contrario, la actividad catastral también tiene objetos propios, trabaja con realidades físicas, objetos naturales y en su representación con objetos ideales, pero se vale de los métodos que a tales objetos corresponden: el empírico, inductivo y el deductivo con sus actos gnoseológicos respectivos: la explicación y la intelección.

Las dos instituciones, la registral y la catastral, desde el enfoque sociológico “funcionalista”, tienen su deliberado propósito que es el de señalar, con el mínimo margen de dudas, que a despecho de la organización, estructura, dependencia administrativa, formas de prestación de los servicios, y denominaciones que los respectivos organismos presenten, en las diversas comunidades, los Registros y los Catastros responden a la existencia de funciones histórica, sociológica y ontológicamente diferenciadas. La función registral, tiene la función de dar publicidad y hacer oponibles los derechos sobre inmuebles. En cambio, la función catastral, intenta dar la exacta determinación física de los inmuebles y su valuación con fines fiscales.

2.12.5. Necesidad de la coordinación de catastros y registros

La realidad demuestra que estas dos funciones, netamente diferenciadas, deben coordinarse, de manera de brindarse mutuamente, y a la sociedad en que funcionan, sus valiosas informaciones.

Decimos que la realidad demuestra la necesidad de la coordinación, porque donde ella falta se suscitan graves problemas.

Coordinación jurídica

Este estadio de la coordinación está determinado por las normas jurídicas que regulan:

- a) Las relaciones jurídicas que tienen como objeto inmuebles, es decir, el derecho civil, la legislación sustantivo en la materia.
- b) Las funciones de los Catastros;
- c) Las funciones de los Registros.

El plexo normativo que condiciona las relaciones jurídicas que tienen como objeto inmuebles, está conformado básicamente por el derecho civil de cada ámbito territorial, a cuyos fines, como elementos instrumentales, sirven la legislación catastral y el Derecho Registral.-

Es el derecho de fondo el que establece, en primer término, cuáles han de ser esos derechos sobre inmuebles, las condiciones de existencia de esos derechos reales, si su número es clauso o existe posibilidad de creación voluntaria de ellos, etc.

Se establecen en este plexo también, las causas y modos de nacimiento, extinción, modificación y transmisión de esos derechos.

Íntimamente relacionado con ello, debe estar allí reglado lo relativo a qué actos producen esos efectos, de qué formalidades han de estar revestidos dichos actos, y en consecuencia qué características han de poseer los documentos que sean portadores de esos actos.

Por ser los inmuebles elementos esenciales de ese tipo de relaciones, ya que constituyen su objeto, necesariamente ha de estar regulada la forma de su determinación, en un grado que permita su individualización. Acudimos aquí a la diferenciación que hace Moisset de Espanés²¹. Es menester que el ordenamiento indique los elementos y datos que se deben utilizar para la designación y descripción, “individualización”, de los inmuebles: ubicación relativa, medidas lineales, de superficie y angulares, colindancias, descripción según constancias cartográficas, designación catastral cuando exista, etc.

Cuando estas precisiones faltan, existe un vacío de las normas de determinación del objeto de las relaciones, y esta ausencia suele cubrirse con incoherencia, por medio de exigencias que establecen separadamente las normas catastrales, o las registrales, o ambas, casi siempre en forma asistemática, con la inevitable secuela de descripciones paralelas, no siempre coincidentes, y en el mejor de los casos con enorme cantidad de datos redundantes.

²¹ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Debe señalarse también la legislación de fondo, las causas de las posibles modificaciones en la conformación de los inmuebles, sean ellas naturales o jurídicas: avulsión, aluvión, anexión, unificación, subdivisión, desmembramiento, etc., y sus efectos sobre los derechos reales.

Las normas que regulan las funciones catastrales indican los medios más idóneos para la individualización de los inmuebles y el perfeccionamiento de su determinación.

Las normas registrales, a su vez, disponen los principios que hacen posible la publicidad y oponibilidad de las mentadas relaciones reales, y en lo que toca a nuestro tema, al desenvolvimiento del principio de determinación al especificar los datos necesarios para la individualización de los objetos de los derechos en los documentos inscribibles.

“Es necesario distinguir entre la ‘determinación’ como género y la ‘individualización’ como especie. Para la existencia de una relación jurídica suele ser suficiente que sus elementos sean ‘determinados’; en cambio para su ejercicio actual, es menester que esos elementos se ‘individualicen’, vale decir, logran el más perfecto grado de determinación”²². (Moisset de Espanés, ob. cit., Conclusiones. ap. 3.)

Se advierte claramente que el punto de conexión es la determinación de los inmuebles.

Ya puede adelantarse una consideración extraída de la observación de lo que suele ocurrir cuando los tres expresados sectores del ordenamiento jurídico se desarrollan independientemente, sin sujetarse a una concepción sistemática que los integre como elementos interrelacionados que coadyuven al mismo fin.

Un ejemplo de falta de coordinación legislativa, es la subsistencia de la tradición como método de publicidad anacrónico e ineficaz pese a la existencia de Registros jurídicos (arts. 577 y 2.505 del código civil argentino)

La determinación de un inmueble se concreta mediante la expresión de ciertos datos, sea en el archivo catastral o sea en sede registral: ubicación, superficie, medidas, colindancias. Si la legislación de fondo no es precisa en indicar los datos que deben especificar la determinación, las normas catastrales, por necesidad, y también las registrales, tratan de llenar ese vacío porque las impele la realidad para prestar sus servicios.

Puede ocurrir que el derecho sustantivo tenga al respecto rigor y precisión, pero que los Catastro y Registros se desarrollen sin sujeción a la idea de que debieran formar un sistema de información de los datos referidos a la determinación.

²² Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

En ambas alternativas, el resultado es una dispendiosa duplicación de los mismos datos, con la enorme dificultad de la actualización oportuna de la mutua información.

Si se acepta que la función catastral es la más adecuada para describir los datos físicos de individualización de los inmuebles, y la función registral la más idónea para publicitar y hacer oponibles los derechos sobre los mismos, puede concluirse que allí donde existen Catastros, debieran depurarse del derecho registral todas las normas que impongan alusión a los datos físicos, bastando la sola referencia a la designación catastral del inmueble, y la recíproca: eliminar de las normas catastrales todo dato de “Estado jurídico”, bastando allí solamente mencionar la inscripción registral del inmueble.

En la República Argentina, en el Anteproyecto de Reforma del Código Civil, el Dr. Bibiloni, desde su enfoque jurídico, adelantó la solución para la sistematización. En el artículo 3484 de su proyecto, propugna: *“En la sección urbana de los distritos, bastará que el inmueble sea designado por referencia al Catastro Fiscal, si lo hubiere...”*.

Hoy la herramienta metodológica, que es el Análisis de Sistemas, confirma la concepción del ilustre jurista.

La coordinación en lo jurídico debe señalar también los efectos de la discordancia entre las situaciones de hecho y de derecho de los bienes, los procedimientos para la corrección de los datos archivados que no concuerdan con la realidad y los procesos judiciales que aseguren los derechos de los sujetos con relación al objeto de las relaciones.

En este bosquejo de la concordancia jurídica de las funciones catastral y registral hay ejemplos de buenos resultados mediante la obligatoriedad del uso, como elemento vinculante, de la certificación catastral necesaria para la instrumentación de actos jurídicos que tengan por objeto derechos reales sobre inmuebles.

Certificación catastral

El sistema de certificación catastral previa a la instrumentación del acto jurídico, logra su finalidad en Francia, donde está establecido por el artículo 29 del decreto del 4 de enero de 1955, modificado por el artículo 79 del decreto del 7 de enero de 1959.

En Portugal la modalidad de certificación catastral "permanente", por medio de las "cadernetas prediales" (Ley 36.505 de 1947), que sirven para la certificación notarial en la gestión del negocio y la registral en la inscripción del mismo, son un buen ejemplo de posibilidad de ese nexo de determinación.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Coordinación técnica

Parece indudable, pues, que el punto de confluencia de la coordinación es la determinación de los inmuebles.

Toda la información referida a ella se concreta mediante datos. Esos datos deben existir en toda relación jurídica real, determinando el objeto.

Por definición, tampoco pueden faltar en los archivos catastrales, pues hacen a la existencia misma de esos archivos.

También debe haber referencia a ellos en los archivos jurídicos que registran las relaciones sobre esos objetos.

Para que los tres ámbitos - instrumental, catastral y registral - se refieran a los mismos objetos, deben ser idénticos en cada ámbito con respecto a los otros dos, contemporáneos simultáneamente.

Esta necesidad plantea los grandes problemas técnicos para lograr esa imprescindible sincronización.

Según vimos, la experiencia parece indicar que para coordinar la instrumentación negocial con los otros dos ámbitos, el medio más idóneo es la certificación previa, volcada al acto jurídico.

Queda por resolver el tema de los otros dos ámbitos: catastros y registros entre sí.

2.12.6. Uniformidad de los catastros

La primera y obvia necesidad para tal concordancia es la de que, en cada jurisdicción territorial, si existe más de un Catastro, sus métodos de recepción de datos deben estar unificados bajo la misma concepción técnica.

Si esa premisa no se respeta, sucede la imposibilidad de coordinación, ya advertida por la experiencia española: *“El mayor obstáculo que el legislador ha podido encontrar para la coordinación - hablo del legislador registral - ha sido la existencia de muchos Catastros que dependen de organismos diferentes y que responden a características distintas. Tal situación, y de la que sólo perjuicios pueden derivarse, es la que en su mayor parte ha impedido llegar a un sistema concreto de coordinación”*. Con todas estas fuentes catastrales, el Derecho Registral no puede indudablemente aceptar una coordinación. Es necesario, primero, que todos los institutos de tipo catastral coordinen entre sí, se pongan

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

de acuerdo, para que luego puedan facilitar al Derecho Registral y el Derecho Notarial datos unificados con garantías de eficacia y de realidad.

Catastros completos

La coordinación de los Catastros entre sí debe ser cuestión previa para toda concordancia de tipo jurídico registral.

Ello a su vez nos indica, como paso aún previo a la coordinación, la necesidad de la existencia de Catastros completos, lo más perfectos posibles.

Aunque la creación y mantenimiento de archivos catastrales perfectos puede considerarse gravosa, la inversión que en ello se hace es siempre una buena inversión, comparada con lo gravoso de las consecuencias de la falta de buenos catastros coordinados con los Registros.

Transferencia de información

Otro gran problema que plantea la coordinación técnica es el que surge de los métodos de transferencia de información recíproca

Para ello las variantes registrales en el estado jurídico deben comunicarse a los Catastros, y viceversa, las variaciones de las realidades físicas de los inmuebles deben hacerse conocer a los Registros.

Para lo primero se han ideado métodos que, si en teoría pueden parecer eficaces, en la práctica resultan desastrosos.

Los documentos se desdoblán muchas veces en varias copias, cuyo derrotero administrativo es parcialmente común. La certificación catastral desdobra en 5, las rogatorias registrales en 3, etc. Por ejemplo, la antigua ley de catastro N° 5738 de la provincia de Buenos Aires, obliga en su artículo 39 a ingresar al Registro una rogatoria de inscripción de derecho, por duplicado. Ese duplicado, por disposición del artículo 40, debe ser remitido al Catastro dentro de las 24 horas de la inscripción del respectivo derecho. En la mayor parte de estos casos, la documentación, tras recorrer distintos sectores de una repartición con el fin de actualizar su archivo, se traslada -original o copia- a otras para que se repitan los mismos procesos.

Sabiendo que en un gran Registro ingresan diariamente millones de asuntos, piénsese en el volumen de papeles duplicados que allí se deben controlar, desglosar, remitir al Catastro, y recibidos de éste nuevamente distribuirse. Esto, en una jurisdicción territorial con casi siete

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

millones de inmuebles, permite formar una idea del desconcierto de documentos, controles, trámites y posibilidades de errores que por el método se generan.

Y todo ello para proporcionar al Catastro información sobre circunstancias jurídicas que por definición deben estar correctamente registradas en los archivos jurídicos del Registro. Los archivos de Catastro son consultados por personal de otras reparaciones, ocurriendo lo mismo con los del Registro. Este uso promiscuo no se limita a la mera consulta. En ocasiones se extiende autorización para modificar ciertas constancias (referencias catastrales, planos en el Registro, etc.).

La anterior ley de catastro N° 9350 para la provincia de Buenos Aires, indica que el Catastro deberá remitir al Registro copias, diariamente, de la documentación que procese. Los que tienen conocimiento de que el más grave problema de los grandes Registros es el crecimiento de sus volúmenes de documentos, sabrán apreciar la catástrofe que podría acarrearle si esta disposición llegara a cumplirse.

Métodos algo más sofisticados, como los "certificados con retorno", en uso en la provincia de Tucumán e intentado en la República de Costa Rica, también obligan a una doble actividad de registración de datos en dos archivos, que con ellos pasan a ser redundantes en esos segmentos de información.

La realidad ofrece, como ejemplo, una enmarañada red en la que circulan millones de documentos. Estos son objeto de ordenaciones, clasificaciones, desgloses, etc., y de confrontaciones, transcripciones, correlaciones de datos de y hacia los archivos.

Estas tareas son todas de tipo mecánico, en las que la monotonía de las rutinas eleva el índice natural de error humano.

Sincronismo

Otro gran problema de la coordinación técnica es el del sincronismo de la actualización.

La coordinación, para ser útil, debe basarse en una actualización lo más inmediata en el tiempo a los hechos que la hacen necesaria. Las variaciones del objeto o del sujeto durante el período de gestación de una relación jurídica pueden aparejar grandes dificultades en la seguridad del tráfico inmobiliario, especialmente en nuestra época en la que la velocidad de las transacciones es una de sus características más notables.

El prolongado tramo tempo-espacial provoca demoras, pérdida de la documentación en circulación, omisiones y errores en las múltiples registraciones de similares datos en los diferentes archivos, e incertidumbre respecto de la corrección de los datos consignados.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Los métodos de actualización hasta ahora en vigencia, que se valen para ello del traslado material de la documentación y de su inserción "manual" en los distintos archivos, no dan respuesta a la necesidad de simultaneidad entre los hechos y las consecuencias inscriptas de los mismos, que posibiliten su eficaz publicidad.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Capítulo III: Mensura

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

3.1. La Mensura - Su objeto

Se conocen distintas definiciones de mensura, pero todas tienen un denominador común: se trata de una operación con claras connotaciones jurídicas. No es pues una mera valoración cuantitativa (la medida), sino también y esencialmente cualitativa.

En el siglo pasado, el prestigioso agrimensor y abogado Juan Segundo Fernández definía la mensura como "*la inteligencia del título sobre el terreno*"²³, explicando que ello planteaba dos problemas: uno jurídico (la inteligencia del título y la autoridad de los hechos), y otro geodésico (el procedimiento práctico para aplicar sobre el terreno esa inteligencia).

Hugo Alsina la define como "*la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas*"²⁴.

Puede decirse, en fin, que la mensura es una operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que los originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión.

3.2. Necesidad de definir a las cosas inmuebles

Para entender la naturaleza de la mensura debe clarificarse previamente cuáles son las características de las cosas inmuebles a las que van dirigidas sus actividades.

Si bien el Código Civil define a la cosa inmueble, creemos que esta definición no es demasiado específica y vemos también que en la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble solo se la enuncia, valiéndose de la definición anterior.

La Ley de registro de los automotores, por ejemplo, define lo que es un automotor, y de igual manera procede la Ley de registro de la propiedad intelectual. El Código Civil utiliza indistintamente una serie de términos sustitutos de la parcela, como por ejemplo predio, lote, finca y heredad.

Esta inexactitud de definición de la cosa inmueble, o más propiamente de la parcela, ha traído como consecuencia una gran confusión sobre lo que son las actividades para identificarla, delimitarla y ubicarla. Por lo tanto se partirá, a manera de introducción, de

²³ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

²⁴ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

una breve síntesis de lo que en su esencia es aquello que comúnmente se denomina inmueble o parcela.

3.3. *Los objetos territoriales y los hechos territoriales - Conceptos generales*

Denominase "objeto" a todo ente concreto o abstracto designado por un término de nuestro lenguaje. Si dejamos de lado los objetos irreales, podemos distinguir entre los objetos propiamente dichos y los hechos. Los primeros pueden ser animados o inanimados, y los captamos con nuestros sentidos, principalmente con la vista (por ejemplo: laguna, casa, hombre, animal).

Los hechos siempre indican una relación de los objetos consigo mismo o con otros objetos. La relación consigo mismo puede describirse por medio de cualidades como la temperatura de una laguna, o la edad de un edificio.

Una relación con otros objetos lo constituye la densidad de población como relación entre la cantidad de habitantes y una superficie de referencia, o el dominio como relación entre los derechos de un propietario y una superficie objeto de ese derecho.

Los objetos pueden ser territoriales o no. Los primeros son los que se relacionan con el espacio, como un lago, un yacimiento minero o una escuela. Los segundos no tienen ninguna referencia al espacio, como una sinfonía, una fórmula matemática o una obligación jurídica. Nuestra lengua tiene una serie de términos propios para designar objetos territoriales. El término bosque o parque siempre implica una territorialidad, a diferencia de la palabra árbol. Algo similar ocurre con el término laguna, a diferencia de agua, o médano, a diferencia de arena.

Los hechos territoriales son todos los hechos relacionados con el espacio, como por ejemplo una provincia, una circunscripción judicial, una parcela, la zona habitada por las personas de determinada región, o las que se comunican mediante determinado dialecto. También existen en nuestra lengua términos que designan hechos territoriales (nación, provincia, departamento, parcela).

Estos pueden ser o no de carácter jurídico: una nación, una provincia, una parcela, son hechos territoriales de carácter jurídico, mientras que el territorio en el que se habla un determinado dialecto no es un hecho territorial de carácter jurídico.

Los objetos se distinguen en discretos y continuos. Discretos son todos aquellos objetos de por sí delimitados contra otros objetos. Las personas y los objetos muebles son por su naturaleza discretos. Continuos son todos los objetos no delimitados espacial o

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

superficialmente. El territorio y el mar son continuos, lo mismo que la temperatura o el régimen de lluvias de un continente.

La mayoría de los objetos topográficos son discretos emplazados dentro de un continuo que es el territorio. Su identificación está relacionada con sus contornos, que pueden ser naturales como la ribera de una laguna o el contorno de un bosque, o artificiales como el paramento exterior del muro de un edificio. Estos límites en general suelen tener un determinado grado de imprecisión, que sólo puede reducirse mediante convenciones de orden legal y/o técnico.

Los límites de estos hechos, en especial los de carácter jurídico, son ideales y sólo podrán ser accesibles a los sentidos mediante acto de investidura que los relacione con un objeto topográfico preexistente, o una demarcación fijada en el terreno.

A diferencia de los objetos topográficos, su propia existencia como discretos y ubicados dentro de un continuo, que es el territorio, requieren del límite como condición indispensable de su propia existencia.

3.4. Individualización de los objetos en general, y de los objetos y hechos territoriales en especial

A los efectos de un mejor entendimiento del mundo que nos rodea, y para posibilitar la comunicación, los objetos se someten a un esquema de ordenamiento mediante la formación de géneros, especies, clases, etc. De esta manera, cada objeto pierde determinadas características individuales, y en lugar de una descripción genérica de un objeto único real, se utiliza una descripción genérica de un objeto ideal.

Su individualización debe complementarse por medio de nombres propios o números identificatorios. Así por ejemplo, el término genérico persona distingue a todos los individuos pertenecientes al género humano de otros "objetos", pero sus rasgos singulares sólo podrán conservarse mediante la asignación de un nombre propio y/o un número de identidad. La individualización de los hechos territoriales discretos, en particular los de carácter jurídico, implican la previa determinación de sus límites.

A semejanza de lo que ocurre con todos los objetos, la individualización de los hechos territoriales deberá hacerse en primer lugar mediante la asignación de un término genérico, como por ejemplo nación, provincia, parcela dominial o parcela posesoria. Los rasgos singulares de cada hecho territorial también deberán designarse mediante nombres propios (Argentina, Brasil, Chile o Buenos Aires, Catamarca, Córdoba) o números identificatorios (matrícula de la parcela). Pero a diferencia de lo que ocurre con los objetos no territoriales,

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

los objetos y hechos territoriales requieren para su identificación del contorno o del límite, y de su ubicación. Se utiliza aquí el término contorno como genérico, para expresar la línea envolvente de un objeto o hecho territorial, reservándose el término límite a la línea ideal que delimita un hecho territorial discreto de carácter jurídico.

La identidad de un objeto territorial o de un hecho territorial, no es la misma si se modifican sus contornos o sus límites, o si se cambia su ubicación.

Como corolario de lo expuesto, se agrega una definición más *generalizada de mensura utilizando los conceptos anteriores expuestos. Puede decirse ahora que "la mensura es el conjunto de actividades por medio de las cuales se identifican, se delimitan, se miden, se ubican, se representan cartográficamente y se documentan los hechos territoriales discretos de carácter jurídico."*²⁵

Entiéndese por hechos territoriales discretos de carácter jurídico a los hechos surgidos de una relación entre un derecho o hecho jurídico y el espacio, que puede delimitarse y emplazarse dentro del territorio considerado como continuo.

3.5. *Los principios generales de la mensura*

Los principios generales de la mensura son la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico y técnico que la sustentan.

Estos principios, aplicados a toda clase de mensuras, fundamentan la unidad de la misma y atienden a las características peculiares de los hechos territoriales discretos de carácter jurídico frente a otros tipos de objetos y hechos.

Como se expresó en la definición de mensura, antes de medir un hecho territorial es necesario identificado y delimitado. De nada sirve la medición más precisa, si no se sabe qué es lo que debe medir, y si en consecuencia se ha medido algo distinto a lo que debía medirse.

Dada la naturaleza especial de lo que comúnmente se entiende por inmueble o parcela, no se trata aquí de medir un cerco o contorno preexistente, sino que previamente debe investigarse el verdadero límite jurídico en base a todos los antecedentes legales existentes.

En una parcela pueden concurrir hechos territoriales discretos de distinta naturaleza jurídica, que deben relevarse y representarse separadamente. Así, por ejemplo, en la propiedad horizontal lo fundamental es saber identificar la propiedad exclusiva, la propiedad común de uso exclusivo o la propiedad común de uso común, y sus respectivos

²⁵ Apunte de clases, Catastro Parcelario, Julio Deymonnaz, Curso 2008.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

límites, para relacionados luego con los hechos materiales existentes que le sirven de referencia.

Los principios fundamentales de la mensura son el principio de identidad, el principio de delimitación, el principio de ubicación, el principio de publicidad, el principio de legitimación y el principio de autenticidad.

El principio de identidad exige que en primer término en la mensura se identifique la naturaleza del hecho territorial jurídico discreto, y se lo represente en toda la documentación que la conforma. Debe distinguirse entre la extensión territorial del dominio y de la posesión, así como la servidumbre u otro derecho territorial que afecte a parte de la misma.

Una vez establecida la naturaleza del hecho territorial jurídico discreto, debe determinarse el nombre o número que lo identifique como objeto singular entre todos los de naturaleza similar. El nombre del propietario o el número de inscripción del dominio en el registro general cumplen en la mensura funciones identificatorias, lo mismo que la mención de un propietario de las parcelas colindantes. La información identificatoria siempre debe ser redundante para evitar las equivocaciones por errores en el número de matrículas parcelarias.

El principio de delimitación está íntimamente relacionado con el principio de identidad, porque como se explicó anteriormente, la parcela sin sus límites pierde su carácter de tal y vuelve a confundirse con el territorio continuo. La tarea principal y más compleja de la mensura es la determinación de los límites en base a todos los antecedentes legales y técnicos existentes. El principio de delimitación no admite que dos parcelas vecinas tengan distintos límites. La vecindad está ligada a la incidencia. El límite de dos parcelas vecinas debe ser incidente en forma simultánea a una y otra parcela conforme a elementales principios topológicos expresados en la teoría de los grafos. Por lo tanto ningún límite parcelario puede determinarse unilateralmente consultando tan sólo la documentación de una de las parcelas. Un límite determinado unilateralmente no es más que un límite pretendido comparable con las pretensiones de cada provincia en un conflicto de límites interprovinciales.

El límite de derecho es el resultado del estudio de títulos de las dos parcelas colindantes acompañadas del Acta de conformidad de ambos titulares del dominio. Los límites son líneas ideales sólo accesibles a nuestros sentidos mediante acto de investidura que los relacione con un accidente topográfico existente o una demarcación efectuada en el terreno. El plano de mensura junto con la documentación conexas prueba dicha investidura.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

El principio de ubicación establece que la ubicación de la parcela debe ser única. A diferencia de los muebles que conservan su identidad al trasladarlos de un lugar a otro, los inmuebles pierden la misma si cambian de ubicación. Los títulos jurídicos en muchos casos describen al inmueble en forma tan deficiente que resulta sumamente difícil interpretarlos para darle una ubicación certera.

El plano de mensura debe contener todos los elementos para ubicar sin ninguna clase de duda a la o las parcelas que representa. También es necesario preservar la correcta ubicación relativa con respecto a las parcelas vecinas.

El principio de publicidad establece la presunción de que la documentación que identifica, delimita y ubica cada parcela, es conocida por terceros. Dado que los derechos reales se ejercen *erga omnes*, o sea contra todos los terceros, es imprescindible su publicidad a través de un sistema registral que facilite la consulta por parte de aquellos que demuestren un interés justificado. Al catastro le incumbe la función de publicitar la aplicación territorial del derecho, o sea el hecho territorial discreto de carácter jurídico, que nace de la relación entre un derecho o hecho jurídico con el espacio territorial.

El límite de una parcela como línea ideal e intangible sólo puede ser conocido por terceros mediante la publicidad del acto de investidura que lo relacione con accidentes topográficos de existencia real y visible a todas las personas. La publicidad del acto de investidura se hace a través de la publicidad del plano de mensura y la documentación conexas, previa registración en el catastro.

No sólo el límite, sino la parcela en su integridad tampoco serían accesibles a los sentidos sin la correspondiente publicidad de la documentación que la sustenta. La parcela no es un objeto topográfico sino un hecho territorial discreto de carácter jurídico cuya existencia nace de la relación entre el derecho con el espacio territorial. Pero una relación sólo puede darse a conocer mediante un documento dado a publicidad.

Consideraciones similares pueden hacerse con respecto al principio de ubicación.

Todos los datos necesarios para ubicar a la parcela deben constar en un documento dado a publicidad.

El principio de legitimación establece la presunción de que la aplicación territorial del derecho realizada a través de la mensura y publicitada mediante el plano de mensura y la documentación conexas es correcta. Quien ponga en duda la correcta aplicación territorial del derecho debe demostrar lo contrario.

La identificación de la parcela, la determinación de sus límites y su ubicación son actividades periciales cumplidas por el Agrimensor. Estas actividades en parte escapan al

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

dominio de las Ciencias Exactas para entrar en el campo de las apreciaciones conjetural es, o sea, los dominios del derecho.

Cuando el título original es impreciso en su redacción y contradictorio con las expresiones de los títulos de las parcelas colindantes y con los hechos existentes en el terreno, la solución dada por el Agrimensor en su condición de perito, puede ser eventualmente contradicha por otro perito. La interpretación de una ley dada por un juez también puede ser contradicha por el Tribunal de Alzada y el Tribunal Superior de Justicia. Sin embargo la seguridad jurídica requiere que, transcurrido un determinado plazo posterior a la sentencia, sin que sea recurrida, la misma quede firme y sólo pueda atacarse por irregularidades observadas durante el juicio.

De la misma manera, la identificación, delimitación y ubicación de una parcela documentada a través del plano de mensura registrado por la Dirección de Catastro, si bien no tiene la autoridad de la cosa juzgada, crea una presunción de certeza por un elemental principio de seguridad jurídica de las partes afectadas.

Esta presunción no es absoluta, pero impone la carga de los elementos de prueba al que la pone en duda.

El principio de autenticidad exige que el plano de mensura y la documentación conexas desde el momento que el plano de mensura prueba la existencia de una parcela. Sus límites y su ubicación, no puede ser un documento anónimo, apócrifo o de paternidad desconocida. Lamentablemente muchas descripciones de inmuebles que figuran en los títulos de dominio parten de planos anónimos hechos por idóneos. Dada la delicada implicancia de una correcta aplicación territorial del derecho, el plano de mensura debe ser firmado y autenticado por el Agrimensor, o sea, el profesional idóneo que se responsabiliza, civil, penal y administrativamente, del resultado de su proceder.

3.6. *La indivisibilidad de la mensura*

Hubo una serie de intentos de dividir a la mensura en distintas clases o tipos, que por su falta de seriedad no resisten el menor análisis.

Así, por ejemplo, se ha intentado clasificarlas en mensuras fáciles o difíciles para pretender que determinado profesional, con escasos conocimientos en la materia, pueda realizar las mensuras fáciles, quedando reservadas al agrimensor las mensuras difíciles.

Aun en el supuesto de querer llevar a la práctica tan absurdo criterio, resulta imposible determinar de antemano cuál es la mensura fácil y cuál es la mensura difícil.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Una mensura puede ofrecer pocas dificultades desde el punto de vista topográfico, y ser sumamente compleja desde el punto de vista jurídico o viceversa.

Consecuentemente, tampoco tiene sentido clasificar a las mensuras en urbanas y rurales, pensando de antemano en la escasa superficie de las parcelas urbanas y el gran tamaño de las parcelas rurales. En muchas localidades argentinas, las parcelas urbanas aparecen entremezcladas con parcelas rurales dificultando su distinción. Las mensuras de un conjunto de parcelas urbanas para un trabajo de remodelación parcelaria en una ciudad, no sólo suelen ofrecer complejos problemas legales, sino que requieren sistemas de medición con su correspondiente cálculo de compensación que escapan a la tarea de un topógrafo.

La cantidad de parcelas a mensurar simultáneamente no puede ser un criterio para distinguir mensuras colectivas de mensuras aisladas. La necesidad de vincular a la mensura de una parcela a la de parcelas vecinas o a puntos fijos impide plantear a la mensura de una sola parcela como simple medición de su contorno. Las mensuras colectivas de parcelas urbanas y rurales se presentan en los relevamientos catastrales, en los trabajos de remodelación parcelaria o en los trabajos de saneamiento que afectan a vastas zonas del país.

Los detalles topográficos en el interior de una parcela tampoco pueden ser criterios distintivos de clases de mensuras. La mensura de un predio forestal no es distinta a la de cualquier parcela rural.

Las mensuras mineras y las mensuras de propiedad horizontal se diferencian de otras mensuras por el régimen jurídico especial al que está sometida la propiedad minera y la propiedad horizontal, y no por las características del mineral o del tipo de construcción.

La mensura de la zona ocupada por una línea de alta tensión o de un gasoducto, no se distingue por las características constructivas de dichas obras de ingeniería, sino por el carácter de servidumbre predial al que se somete la zona afectada.

El trámite administrativo o judicial que se le dé a una mensura no altera el carácter esencial de la misma. La tarea de identificación parcelaria, la aplicación territorial del derecho y la correcta determinación de los límites, es tarea común a las así denominadas mensuras judiciales, administrativas o particulares.

El término mensura en nuestro léxico jurídico incluye a las tareas de deslinde, o sea la determinación de límites, y de amojonamiento, que forman parte de un todo inseparable y no admiten tratamiento distinto.

Al dictaminar académicamente cuáles son los conocimientos necesarios que debe tener un profesional para poder aspirar a la habilitación para hacer mensuras, se debe partir de la

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

unidad e indivisibilidad de las mismas. El profesional debe estar en condiciones de determinar tanto un límite internacional, interprovincial, departamental, municipal, de propiedad pública y de propiedad privada. Debe tener los conocimientos para realizar mensuras colectivas y de parcelas aisladas, de predios urbanos y rurales, particulares, administrativas y judiciales, de la propiedad minera y del régimen de la propiedad horizontal.

Comparando la mensura con otras actividades profesionales, constatamos que un balance que debe confeccionarse por un contador público nacional, tampoco se lo divide por grados de dificultad ni por las características de los bienes que conforman el activo. El balance de una gran sociedad anónima no es, por su naturaleza distinto al de un pequeño centro vecinal, que debe presentado ante la inspección de sociedades jurídicas para convocar a su asamblea anual. No existe legislación alguna que habilite a un abogado para autorizar balances de montos reducidos, por más que dicho profesional también haya estudiado derecho financiero.

Tampoco es divisible el alegato que debe presentar un abogado en juicio. A nadie se le ocurre dividirlo por grados de dificultad ni por la suma de dinero que está en juego.

El tratamiento terapéutico por el cual se responsabiliza el médico no está sujeto a una determinada clase de enfermedad. Ninguna ley habilita al odontólogo para recetar la cura de lo que aparentemente puede parecer un simple resfrío, por el riesgo que implica un diagnóstico equivocado, por más que este profesional también haya cursado medicina general. Tampoco el médico se dedica a la odontología, a pesar de que su plan de estudios también incluye la anatomía bucal. No hay ninguna ley que lo autorice a los tratamientos de muelas "fáciles".

3.7. *Conocimientos esenciales para habilitar al profesional del catastro y la mensura*

Sin perjuicio de las asignaturas que concurren a la formación básica y que a veces son comunes con otras carreras (matemáticas, física, etc.), la formación del profesional que asumirá la responsabilidad de la mensura y del catastro requiere una vasta y sólida formación, que se nutre con diversas disciplinas, de las que no basta una mera noción superficial. Por el contrario, el amplio campo del conocimiento que abarcan algunas de ellas, y la necesidad de conocerlas profundamente, requiere en ciertos casos desarrollos en más de una asignatura.

Son ramas atinentes a la mensura y al catastro:

Derecho

Hemos definido la parcela entre los hechos territoriales de carácter jurídico.

Este hecho territorial discreto, ubicado dentro de un continuo, requiere del límite como condición indispensable de su propia existencia.

El concepto de límite territorial contiene un carácter jurídico-geométrico inseparable. No existe límite territorial sin una causa jurídica creadora del mismo.

Como ejemplo de causa jurídica creadora de límites podemos mencionar los tratados internacionales que definen límites entre las Naciones; las leyes y decretos que establecen los límites políticos administrativos entre las Provincias y en su interior y también los títulos de propiedad que describen los límites de las parcelas.

La mensura, imprescindible para definir los elementos esenciales de la parcela y por consiguiente sus límites, amojonarlos, cartografiados y registrados para su publicidad y demás efectos, requiere, del profesional habilitado para ejecutada, conocimientos legales comenzando por lo más elemental de la Introducción al Derecho que permitan acceder a niveles superiores tales como el Derecho Real, Derecho Registral, la Posesión, la Publicidad de los Derechos Reales, el Dominio, Restricciones y límites a la propiedad, los regímenes especiales de la propiedad inmueble, el Derecho del Agua, el Derecho Administrativo, etc.

La falta de estos conocimientos para poder efectuar la correcta interpretación de los documentos jurídicos mencionados y regímenes legales de la propiedad inmueble, que permiten ejecutar mensuras e intervenir en los casos que el Código Civil ha reservado específicamente a los Agrimensores, ha llevado al absurdo de ubicar mal, en el terreno los límites de una parcela, error éste que no se subsana con la medición por exacta que ésta sea.

La carencia de los conocimientos legales indispensables para efectuar mensuras ha causado profundas distorsiones en las Instituciones Catastrales encargadas de Registradas, dejando secuelas económicas y jurídicas que afectan a todo el cuerpo social.

Los conocimientos a los que hemos hecho referencia son necesarios para interpretar y definir los límites de las grandes parcelas políticas administrativas que componen la Nación: Provincias, Departamentos, Partidos, Pedanías, Distritos, etc., hechos territoriales de carácter jurídico que componen la estructura básica del Ordenamiento Territorial del País y de las Provincias. Su incorrecta interpretación genera conflictos jurisdiccionales que afectan el desarrollo y bienestar de los pobladores de extensas zonas limítrofes.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

De la misma manera, el catastro requiere una amplia formación jurídica del profesional responsable de ejecutar, dirigir, reglamentar o administrar dichas tareas. Mal puede pretenderse identificar, delimitar y registrar una cosa inmueble si no se conocen, por ejemplo, los modos de generarla, su extensión, las restricciones y limitaciones, los distintos derechos que puede ejercer el hombre sobre ella, las características de los mismos, las formas en que esos derechos nacen, se ejercen y se extinguen, la relevancia de un instrumento, la de un hecho, la naturaleza del acto administrativo, sus efectos, la jerarquía de las normas, etc., etc. Si se considera el amplio espectro que abarca el catastro territorial, y la diversidad de posibilidades que presenta la mensura, se concluye en que el profesional de la agrimensura debe abreviar en distintas ramas del derecho.

Astronomía Geodésica

La Astronomía Geodésica es la ciencia de la determinación de las coordenadas geográficas, latitud y longitud y del acimut de una dirección dentro del sistema formado por el eje medio de la tierra, el plano medio del Ecuador y el plano medio del Meridiano de Origen.

La determinación del acimut es una tarea indispensable para orientar correctamente con respecto al Norte el polígono límite de la mensura, si no se dispone de un sistema orientado de puntos trigonométricos o poligonométricos de apoyo, o si existiendo dicho sistema, resulta demasiado costosa su vinculación.

La ubicación del límite de un Estado, una Provincia, un Municipio o una Parcela dentro de un sistema general de coordenadas, requiere en muchos casos la determinación de la latitud y longitud astronómica. Ninguno de los métodos de determinación de coordenadas geográficas se puede estudiar en forma aislada, ya que para la determinación del acimut se necesita conocer la latitud y para algunos métodos la hora local.

Antes de estudiar los métodos de determinación de coordenadas geográficas, deben conocerse los distintos sistemas de coordenadas esféricas y sus relaciones entre sí, y las variaciones de las coordenadas de los astros y sus causas, así como los errores de observación.

Geodesia

La Geodesia es la ciencia de la determinación de la forma y de las dimensiones de la tierra, de la dirección e intensidad de la gravedad en la superficie, en profundidad y en el espacio exterior y de las variaciones de dichas magnitudes a través del tiempo.

La Geodesia práctica parte de un determinado elipsoide de referencia como aproximación de la figura real de la tierra y fija sobre el mismo un sistema de puntos planialtimétrico de apoyo para los relevamientos de detalle.

Asimismo estudia las correcciones que deben hacerse a las mediciones lineales y angulares sobre la superficie terrestre, teniendo en cuenta su forma esférica o elipsoidal. Estudia las leyes y fórmulas de transformación para la representación del elipsoide en el plano, analizando las deformaciones producidas.

Cuando se trata de relevar hechos territoriales de cierta extensión, como el límite de una Provincia o Departamento o un conjunto de parcelas rurales, debe tenerse en cuenta la forma esférica o elipsoidal de la tierra, para evitar la cantidad de litigios originados en errores de mensuras al considerar la tierra como plana.

Al subdividirse la Pampa central y la Patagonia, después de la conquista del Desierto, se replantearon sobre la superficie terrestre grandes cuadrados de 100 Km por 100 Km, subdivisibles en 100 lotes de 10 Km por 10 Km. Si se replantean tres de los lados de 100 Km sobre la superficie terrestre, el cuarto lado en lugar de 100 Km tiene 123 m menos debido a la convergencia de los meridianos o de los círculos máximos perpendiculares a un determinado meridiano. A una distancia de 200 Km este error aumenta a 493 m y a 300 Km, a 1.110 m

Esta circunstancia fue ignorada al considerar alegremente (sic) a la tierra como plana, dando lugar a errores de mensura por falta de conocimientos de los profesionales actuantes. Dos lados paralelos a 100 Km de distancia no pueden tener simultáneamente la dirección norte-sur. A 45° de latitud convergen en 54'.

El conocimiento de las coordenadas Gauss-Krüger, adoptado para todo el país como sistema de referencia topográfico y catastral, requiere el estudio de las proyecciones geodésicas y sus deformaciones, el dominio de cálculos elipsoidales, el concepto de convergencia de meridianos y la distinción entre Norte geográfico, Magnético y de Cuadrícula, todo lo cual es materia de estudio de la Geodesia elipsoidal.

Cartografía

La Cartografía es la ciencia, técnica y arte del diseño, elaboración y utilización de representaciones cartográficas; éstas transmiten información referida al espacio territorial mediante un sistema de signos gráficos vinculados geoméricamente.

La Cartografía pertenece al grupo de ciencias formales y su principal herramienta es el lenguaje de los signos cartográficos. Cuando estos signos se utilizan en un documento jurídico como el plano de mensura, o la carta catastral, se deben normalizar dentro de pautas muy precisas, porque su utilización arbitraria equivale a un uso irracional de los términos del léxico jurídico, cuyo empleo incorrecto no hace más que confundir la aplicación de las leyes.

El dominio de la sintaxis, semántica y pragmática como partes de la semiótica cartográfica es indispensable para manejar correctamente el lenguaje gráfico de los planos de mensura y de las cartas catastrales y para evitar equívocos en la interpretación del significado legal de la simbología utilizada.

Fotogrametría y Fotointerpretación

La Fotogrametría desarrolla los métodos de relevamientos de información del terreno y de los objetos que se hallen sobre el mismo mediante fotogramas, los métodos de medición sobre dichos fotogramas y el procesamiento de la información métrica para transformarla a un sistema de coordenadas cartográficas u otro que represente al objeto relevado en sus tres dimensiones.

La Fotointerpretación analiza la foto aérea o terrestre como configuración y la transforma en información semántica ajustada a un código de datos preestablecido.

La Teledetección amplía el horizonte de la Fotogrametría y de la Fotointerpretación al incorporar el procesamiento de la información a distancia, captada a través de radiaciones electromagnéticas de ondas de distinta longitud, o campos de magnitudes físicas.

La Fotointerpretación constituye hoy en día una herramienta indispensable para la valuación de inmuebles urbanos y rurales.

Topografía

La Topografía desarrolla los distintos métodos de medición de magnitudes geométricas y físicas, en contacto con el terreno y los objetos que se hallan sobre el mismo, y estudia su precisión y las de los resultados obtenidos en función de su aplicación.

Desarrolla métodos de relevamiento e interpretación de los objetos topográficos del terreno para identificación y clasificación dentro de un código de objetos preestablecidos, con el fin de representarlos posteriormente mediante signos en un sistema de coordenadas geométricas.

Para relevar el o los perímetros de una o varias parcelas, para vincularlos a sistemas de puntos fijos, para relevar los detalles del interior de las mismas, para replantear límites en función de datos geométricos, para calcular los detalles relevados o replanteados, el profesional debe conocer todo el instrumental disponible, los métodos de medición, sus errores y su influencia en los resultados que desea obtener.

Si bien la topografía se estudia como materia en otras carreras, como la agronomía, la ingeniería o la arquitectura, en agrimensura se la ve con mucha más profundidad. No puede admitirse en agrimensura la utilización mecánica de un determinado método de medición sin analizar la razón de su elección frente a otras alternativas.

Mientras que para muchas profesiones técnicas es suficiente el conocimiento de la topometría, o sea, el aspecto puramente geométrico de la topografía, para la agrimensura es necesario el manejo de la topografía en su integridad, incluyendo la identificación y clasificación de los objetos topográficos que deben relevarse.

Cálculo de compensación

El cálculo de compensación tiene por objeto mejorar el resultado de las mediciones, distribuir los errores de mediciones con criterios estadísticos y determinar desviaciones estándar o errores medios de las mediciones y de los resultados obtenidos en base a dichas mediciones. Su aplicación no se limita a las determinaciones geodésicas, sino que se extiende a toda clase de mediciones en el campo de la Agrimensura. El viejo concepto de punto de arranque de un loteo o de una mensura ha cedido al concepto de relacionar el sistema actual de mediciones al sistema de mediciones originales considerado en su conjunto. La utilización de un determinado punto de arranque encierra el riesgo de ubicar mal a toda la parcela, debido a un corrimiento o error de identificación del mismo.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La determinación de nuevas coordenadas de los mojones de un antiguo loteo, medido dentro de un régimen de tolerancias más amplias, se realiza superponiendo al mismo un sistema más preciso en el que se determinaron para fines de control nuevas coordenadas de una serie de mojones esquineros de manzanas.

La transformación del antiguo sistema al actual, con determinaciones supernumerarias da origen a un cálculo de compensación complejo en el que debe formularse correctamente el método funcional y el modelo estocástico.

El conocimiento del cálculo de compensación también es imprescindible para formular las ecuaciones de errores y ecuaciones normales para determinar las coordenadas del punto estación en el método de libre estacionamiento.

Por este método se determinan las coordenadas compensadas y sus errores de los puntos de estación necesarios para relevar desde allí el límite de las parcelas y otros accidentes.

Catastro

Tanto la ejecución y organización como la administración de un catastro requieren el conocimiento de diversas técnicas, que están en constante evolución. El desarrollo de la informática, de la microfilmación y de la fotogrametría, por caso, ha creado posibilidades de total transformación del catastro parcelario clásico.

Pero no sólo al profesional que se desenvuelve en el catastro le interesan sus pormenores (sistemas de registración, de archivo, de asignación de nomenclatura, de certificación, de publicidad catastral, de valuaciones inmobiliarias, de sistemas de información territorial, etc.) sino que también debe conocerlos el ejecutante de cada mensura, dado que cada plano es uno de los tantísimos engranajes que constituyen la compleja maquinaria del catastro.

Se comprende pues por qué la currícula de agrimensura comprende una asignatura denominada "Catastro".

Planeamiento urbano y rural

La mensura no sólo está vinculada a la constatación del estado parcelario, sino que lo está también con sus mutaciones. Cuando hay subdivisión - que no puede haberla sin mensura - se incorporan a la vida jurídica nuevas cosas inmuebles, a expensas de otra que desaparece. De hecho, esa transformación produce un impacto en el entorno, cuya relevancia dependerá de la magnitud del fraccionamiento. Pero aun los que sean aparentemente

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

insignificantes pueden, por suma, producir trastornos irreparables, dificultando la planificación territorial.

La generación de nuevas parcelas, así como sus consecuencias directas (apertura de vías públicas, generación de espacios verdes, etc.) son entonces hechos de interés social. El profesional de la mensura no es un mero partidor de tierras que cumple órdenes, sino un experto en sentido lato, que asesora, que interpreta normas relativas al planeamiento y que contribuye a crearlas.

Tampoco es ajeno el catastro a la compleja tarea de la planificación, sino que está directa e íntimamente vinculado a ella.

No hay planificación territorial sin conocimiento del territorio, y no existe tal conocimiento sin el catastro. El profesional del catastro debe saber contribuir también con ese objetivo, a la vez que debe sentirse, por convicción, fiel custodio de las normas que rijan la planificación.

3.8. *Conclusión*

Existe un íntimo nexo entre la mensura y el catastro territorial, al punto que no se concibe a éste sin la participación de aquella, a la vez que carece de sentido la mensura aislada sin registración y sin publicidad catastral. El profesional de la mensura debe ser forzosamente un profesional del catastro, y viceversa.

La mensura y el catastro no se fundan en meras determinaciones métricas, sino que requieren una sólida formación académica en varias disciplinas ajenas al arte de medir, las que deben concurrir a constituir una currícula planificada tendiente a conformar una carrera universitaria de claros objetivos.

Por una larguísima tradición, y porque también lo indica la razón, esa carrera es la de agrimensura. Sólo el profesional graduado en ella, el Agrimensor e Ingeniero Agrimensor, es el genuino experto que una sociedad moderna requiere para solucionar los infinitos problemas de la mensura y el catastro.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Capítulo IV: Antecedentes

4.1. Reseña histórica del partido de Olavarría

El partido de Olavarría ocupa el centro de la Provincia de Buenos Aires. Su cabecera es la ciudad de igual nombre.

A mediados del siglo XVIII la población de la Provincia de Buenos Aires apenas llegaba al río Salado, con 10.000 pobladores, incluyendo la ciudad de Buenos Aires. Por esa época, en 1741, se realizó una primera expedición hasta el actual emplazamiento de Olavarría y se firmaron tratados de paz con los indios serranos. El primer intento de ocupación de las tierras de Olavarría se realizó durante la campaña militar contra los indios entre 1855 y 1856. El teniente coronel Ignacio Rivas, levantó en 1855, a orillas del arroyo Tapalquén un pequeño Fortín; en 1864 la Comandancia Militar fue autorizada por el Gobierno Nacional a ser trasladada al mismo sitio, reconociendo así la necesidad de avanzar la frontera sur.

Desde entonces, se realizaron reconocimientos ininterrumpidos del aspecto topográfico y de las poblaciones indígenas. En 1822 se propuso levantar fuertes y poblaciones en la actual Olavarría y en Blanca Grande. En 1855 fracasó un intento de poblar el paraje debido a las derrotas sufridas por las milicias blancas en Sierra Chica y San Jacinto. Así que, el "Tapalqué Nuevo", como se llamó a esa primera intención de un poblado, quedó transformado en restos humeantes. En 1864 el Teniente Coronel Ignacio Rivas emplazó el "Campamento de las Puntas del Arroyo Tapalquén". A su alrededor fue creciendo un poblado.

El escritor Estanislao Zeballos estuvo por estos parajes de Olavarría en dos oportunidades, en 1874 y en 1879. En su libro "Un viaje al país de los araucanos" menciona a esta ciudad como un embrión poblacional: *"En 1875 se produjo la última sublevación indígena de la zona capitaneada por Manuel Namuncurá. Al frente de 4000 lanzas acamparon como en 1855 en Sierra Chica a 20 años de la victoria alcanzada allí mismo por Calfucurá. En esa época los campos eran un triste desierto y la población de Olavarría se extendía a una legua del fortín y estaba reducida a la morada de don Eulalio Aguilar (...) El general Roca lo visitó en la misma época".*²⁶

El Coronel Álvaro Barros, considerado fundador de Olavarría, después de lograr la paz con el cacique de la zona, tomó posesión del campamento fortificado el 1 de agosto de 1866, emplazado en el margen derecho del arroyo Tapalqué. Su intención era respetar a los indígenas y convivir con ellos.

²⁶ www.wikipedia.com, Julio de 2011.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

El Gobierno Nacional designó al coronel Álvaro Barros jefe de la Frontera Sur en 1865. El objetivo del nuevo jefe era guarnecer la frontera estableciendo un campamento militar, distribuyendo los primeros solares antes que la fundación fuese legalizada por decreto. El coronel Álvaro Barros logró el reconocimiento oficial y decretó la fundación del "Pueblo de Olavarría", el 25 de noviembre de 1867. Pero está documentado que el pueblo existió desde 1864 y su embrión, aún antes.

Al año siguiente existían en el pueblo diez manzanas y en 1869 20 casas de comercio. Álvaro Barros, por desinteligencias con el Ministro de Guerra Dr. Gainza fue separado del cargo, quedó como única autoridad civil el Alcalde quien estaba facultado para expedir boletos de tierras a los pobladores.

También quedaron constituidas las autoridades, las que serían un Juez de Paz, un Comandante Militar, una Comisión Municipal y la Policía. En 1878 se establecen en las cercanías de Olavarría varios grupos de alemanes del Volga que se dedicaron casi con exclusividad al cultivo del trigo. A partir del año siguiente, en que se crea el partido, se organizó la vida comunitaria, mediante el establecimiento de instituciones públicas y privadas.

Luego de concertada la paz con los indios comenzó la radicación de ciudadanos que se dedicaron a actividades rurales; el mismo Álvaro Barros aconsejó el cultivo de trigo, lo que dio óptimo resultado.

A fines de 1868 Álvaro Barros fue reemplazado por el teniente coronel Francisco D'Elía, y al año siguiente la comandancia fue trasladada al borde de la laguna Blanca Grande, quedando la población ya establecida; para proteger a ésta quedó una pequeña guarnición de cuarenta miembros de la Guardia Nacional al mando del Capitán Lucio Florinda que mantuvo la cohesión del vecindario, logrando que varias tribus indígenas realizaran labores agrarias. Mientras tanto la autoridad civil estaba ejercida por el Juez de Paz de Azul. La lejanía de Azul, lugar de residencia de la nueva comisión nombrada en 1873 para controlar el reparto de tierras, llevó a los vecinos de Olavarría en 1874 a solicitar al gobierno provincial la creación del partido y rectificación de su mensura; se aprobó esto último no dando lugar al primer punto. En 1875 el gobierno de la provincia, ejercido por Carlos Casares, nombró en el mes de noviembre, al agrimensor Coquet para realizar la traza del ejido, labor que finalizó en mayo de 1877.

Creado el Partido en 1878, el 16 de mayo de 1879, se fijaron sus límites y se designaron sus primeras autoridades propias; el juez de paz Eulelio Aguilar y una comisión municipal

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

formada por Manuel Canavero, Celestino Muñoz, Manuel Leal y Emilio Cortez como titulares, siendo suplentes Ángel Moya y Joaquín Pourtalé.

El 25 de octubre de 1878 se erigió al pueblo de Olavarría como cabecera del partido, elevándolo al rango de ciudad el 10 de enero de 1908. Una de las primeras construcciones fue la Iglesia de San José, cuyo actual edificio fue inaugurado en 1898; el ferrocarril, herramienta fundamental en el desarrollo económico de la zona, llegó a ella en 1883.

Los primeros asentamientos urbanos de la ciudad de Olavarría se ubicaron alrededor de la estación del Ferrocarril General Roca.

Su ampliación fue bastante homogénea en el paso del tiempo, concéntrica en este punto. Las parcelas en cuestión se encuentran sobre en el sector NE del casco urbano, muy cerca de la intersección se la Ruta N° 226 con la avenida principal Pringles. En general en la actualidad, es una zona en la que hay establecidas un gran número de viviendas.

4.2. Recopilación de Antecedentes:

Esta tarea, se lleva a cabo como primera medida, solicitando los antecedentes catastrales en la A.R.B.A.

Para ello, hace falta contar con las partidas inmobiliarias y/o nomenclaturas catastrales de las parcelas a mensurar.

Estos datos se pueden extraer desde las facturas impositivas, escrituras públicas, o teniendo el nombre de las calles y buscando en la cartografía digital de ARBA, individualizando las parcelas visualmente.

Una vez solicitado el Antecedente Catastral vía web, el trámite se despacha por la misma vía, obteniendo así la siguiente documentación adjunta, de las cuales extraemos información muy importante para lo que va a ser nuestro estudio de título:

- Cédulas Catastrales: De ella obtenemos el contribuyente fiscal, la designación según título o plano, medidas lineales, superficiales y linderos, según título y según mensura, tipo y número de inscripción dominial y tipo y número de plano origen.
- Plancheta catastral: Croquis de la manzana con el parcelamiento. Medidas lineales y superficiales, planos antecedentes y parcelas linderas.
- Plancheta DXF: archivo digital producto de la vectorización realizada por A.R.B.A. para base geométrica de su GIS.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Resumen valuatorio: Titulares de dominio, Tipo y número de inscripción dominial, Domicilio Postal, Movimientos de Valuación, Valuación Fiscal (Valor de Tierra, Valor de Edificio y Valor Mejora)
- Declaración Jurada: Formularios de catastro para obtener la valuación del edificio, ya sea, hechos de oficio, por algún profesional o por los mismos propietarios.

Para continuar con el estudio de título y cumplimentar los requisitos para la aprobación y registración de planos, se solicita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Buenos Aires, la siguiente documentación.

En el caso en que el inmueble se encuentre registrado en Folio Personal, se solicita la Copia de Asiento Registral y luego la copia del Folio mediante el formulario Informe de Dominio inmueble no matriculado (ley 2378). En el otro caso de registración, lo que se pide es la Matrícula mediante el formulario Informe de Dominio inmueble matriculado (folio real).

De la información requerida, obtenemos lo detallado a continuación:

- 1) Titulares de derechos reales (dominio en general y otros en particular).
- 2) Designación del bien según Título o Plano
- 3) Medidas lineales
- 4) Medidas de superficie
- 5) Linderos
- 6) Planos de Mensura posteriores que modifiquen el estado parcelario (subdivisión, integración, anexión, etc.). En las Matrículas 24918, 24919 y 24765, se observa el plano 78-7-82 protocolizado.
- 7) Planos de Mensura que no modifiquen el estado parcelario pero si el dominio (Servidumbres)
- 8) Gravámenes
- 9) Declaratoria de Herederos
- 10) Transferencia de Dominio
- 11) Cambio de denominación de propietarios (Por ejemplo una S.A. que cambie de denominación)

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

12) Nombre del Escribano, Registro Notarial y fecha de escrituración (esto es fundamental para poder acceder a las copias de las escrituras originales si surge un problema registral).

En lo que respecta a la búsqueda de planos antecedentes, tenemos varias formas. Las más comunes son:

- 1) Planos protocolizados en el Registro de la Propiedad.
- 2) Planos archivados en la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Además podemos encontrar planos de antigua data en los archivos del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, donde se encuentran los protocolos de los Escribanos. Su consulta es ágil y económica, resultando necesario los datos de escrituración. También en el Archivo de tribunales, en diversos expedientes –en general de sucesiones, divisiones de condominio, etc.- suelen encontrarse también esos planos que a veces pueden ser imprescindibles. Su consulta es un poco más indirecta que la mencionada anteriormente. Se requiere individualizar el Juzgado y Secretaria que actuó y presentar un oficio solicitando en préstamo, o consulta, el expediente que sea. El Juzgado autoriza y luego se tramita el mismo en el Archivo Departamental.

Los planos protocolizados en el Registro de la Propiedad, son aquellas mensuras que se agregaban a las inscripciones correspondientes al bien mensurado y se solicitan en el Registro de la Propiedad Inmueble con el mismo formulario que se utiliza para pedir Copias de Asientos Registrales.

Posteriormente a 1.945, los planos se archivaron en la Dirección de Geodesia y se solicita copia de los mismos simplemente con el número correspondiente y el sellado de Ley.

Hoy en día, gracias a la gran labor del departamento de fiscalización parcelaria (Dirección de Geodesia, Ministerio de Infraestructura de Buenos Aires) en conjunto con el Consejo Profesional de Agrimensores de Buenos Aires, podemos obtener muy rápidamente, mediante una imagen escaneada, la copia de todos los planos archivados en Geodesia.

Para ello, solo hace falta entrar en la página del CPA, con un usuario registrado (Profesional de la agrimensura), clickear en Antecedentes – Planos de Geodesia - y buscar por número de partido – número de serie y año.

Finalizando la recopilación de antecedentes, y para obtener la factibilidad del proyecto, nos dirigimos a la ciudad de Olavarría para hacernos del Código de Planeamiento Urbano y sus normativas respectivas. Las mismas se solicitaron personalmente en la Dirección de Catastro de dicho municipio, otorgándonos una copia simple de la ordenanza escrita en prosa y plano de zonificación.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

En nuestro caso, el plano antecedente que tomamos para demostrar un ejemplo de Integración Parcelaria, 78-7-82, se encuentra archivado en la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Capítulo V: Tareas de campaña- Gabinete

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

5.1. Tareas de campaña

Como partimos de la base de un plano aprobado y registrado, de antigua data, la división generada por el mismo ya está manifestada en el terreno mediante hechos existentes. No obstante, dividimos esta etapa del trabajo en dos subetapas, para así de esta forma explicar de manera completa la labor que compete realizar profesionalmente.

La etapa inicial, que es el relevamiento de hechos existentes, constó en el levantamiento de puntos característicos del lugar que se encuentran en la poligonal externa resultante de la unificación de los cuatro títulos, tratando de hacer lo que en su momento realizó el Agrimensor Mauvecin, para la confección del plano de mensura. Con estos datos hacemos la comparación con los títulos orígenes y con el plano 78-7-82, aprobado por la Dirección de Geodesia.

La segunda etapa que es el replanteo del plano de mensura aprobado y registrado no se realizó dado que la división se encuentra consolidada, y porque no se enmarca dentro de los objetivos conceptuales de nuestro trabajo; sin embargo, conforme a los conocimientos adquiridos a lo largo de la carrera, y por experiencias laborales, detallaremos como se debería efectuar esta tarea y así explicitar todo lo necesarias para obtener un trabajo profesional completo.

5.2. Relevamiento de hechos existentes

Con la información recabada en el estudio de antecedentes y del plano 78-7-82 se procedió a recorrer y conocer el entorno, en el cual se va a realizar el relevamiento. En el mismo se diagramó la poligonal de relevamiento, el cual nos aseguraba gran porcentaje de visualización.

Una vez definida esta poligonal, se comenzó a relevar los hechos existentes consolidados, por el método de radiación, que para nuestro criterio tenían suma importancia, así luego en gabinete, compararlos con el derecho y con el plano aprobado 78-7-82. Estos hechos relevados son pilares de luz, líneas de edificación, postes esquineros, alambrados, entre otros.

En esta fase se generó un sistema de coordenadas locales, el cual lo manifestamos en el terreno por medio de puntos fijos, materializados con hierros de 2 pulgadas, pintados de color rojo. Estos puntos nos sirvieron tanto para estacionar el equipo, como para orientar el mismo (acimut de arranque).

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

En cada estación y contra estación efectuada, verificamos que las mismas entre en tolerancias, mediante la medición de tres puntos fijos, comparándolos con sus coordenadas obtenidas en la estación anterior.

Una vez concluida esta etapa previa, el resultado es una nube de puntos identificados del terreno (en un archivo CAD), que representan el HECHO. La cual se adjunta a continuación.

He aquí que corroboramos las grandes diferencias previamente visualizadas en campo, entre el terreno con respecto a lo plasmado en el plano aprobado, como por ejemplo el supermercado Walmart había desafectado y comprado a la Municipalidad de Olavarría una de las calles cedidas por el plano 78-7-82.

A los fines de nuestro Trabajo Final utilizamos la geometría del plano origen ya que la regularización de esta situación no hace al concepto del mismo.

Posteriormente a las tareas de gabinete y aprobación del plano de mensura, las cuales se detallarán más adelante, se debería efectuar la segunda etapa de campo: 'Replanteo del plano de mensura'.

En nuestro caso, al trabajar sobre un plano de mensura aprobado y registrado, la materialización de las parcelas originadas por el mismo ya es un hecho; por lo que a continuación detallaremos el procedimiento teórico que se debería seguir para poder realizar el replanteo del plano de mensura 78-7-82.

Para llevar a cabo esta tarea se hubiera utilizado los puntos fijos colocados en la etapa del relevamiento, así de esta manera se mantendría el sistema de coordenadas locales. El replanteo de la división se realizaría con estación total, a la cual se le cargarían las coordenadas de los puntos vértices de las parcelas y manzanas originadas por el plano 78-7-82 aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires y por medio de ángulo y distancia se colocarían uno a uno los mojones (estacas de madera, pintadas de color amarillo). Este método topográfico es uno de los tantos que existen para llegar al mismo resultado, se explicó este en particular porque es el que hubiésemos elegido en caso de haber podido realizarlo.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

BAJADA DE DATOS, PLANILLA DE COORDENADAS .txt

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Croquis del relevamiento efectuado (nube de puntos)



5.3. *Tareas de gabinete*

Con los datos de medición guardados en la memoria de la estación total, mediante una conexión a una computadora, se procedió a bajarlos para poder analizar la situación de hecho y compararlo con los antecedentes catastrales, dominiales y el plano 78-7-82.

Este proceso de bajada de datos se llevó a cabo con un programa especial instalado en la computadora, llamado Leica Survey Office. Una vez realizado ese paso, los puntos con sus coordenadas y su designación fueron levantados por un programa CAD, y con la ayuda del borrador de trabajo de campo comenzamos a unir con líneas entre los puntos, acotamos las medidas lineales y calculamos las superficies.

Con la mensura ya armada, procedimos a compararla con los datos obtenidos del plano antecedente 78-25-59 ,y los títulos extraídos de las inscripciones de dominio F° 620/960, Mat. 24918, Mat. 24919, Mat. 24765, como así también con el plano base 78-7-82. De esta manera podemos interpretar lo mensurado por el Agrimensor Jorge Mauvecin.

En el análisis de comparación entre lo relevado y los títulos, vemos que el agrimensor encontró una pequeña diferencia de superficie en menos, en el balance de la parcela 4a, sin presentar ningún tipo de complicación, dado que este valor entraba en las tolerancias establecidas.

También, podemos observar en el plano aprobado, la diferencia en dos de los lados rumbo NO. En el que está sobre Calle Rivadavia la diferencia proviene de un faltante de manzana, mientras que el otro sobre Calle Moreno es producto del cierre de la mensura. Ambas diferencias se absorben mediante el presente plano.

Otra de las particularidades encontradas en el plano aprobado, es una casa precaria que invadía la vía pública (Avenida de Los Trabajadores), debiendo ser demolida cuando la autoridad competente lo requiriera. Obviamente a la fecha de nuestro relevamiento ya no se encontraba dicha situación.

Culminado el cierre de la mensura total analizamos como el Agrimensor realizó el amanzanamiento, y como cada manzana a su vez, la dividió en parcelas, concluyendo que han sido respetadas las medidas mínimas establecidas por las diferentes normas vigentes. Se debieron ceder calles, ochavas, espacio verde y reserva fiscal. La cesión de calle la efectuó siguiendo las proyecciones del ejido urbano, dispuesto por normas municipales. Mientras que el espacio verde y reserva fiscal es una proporción de la superficie libre de calles y ochavas y densidad neta máxima poblacional, determinada por los indicadores de intensidad de uso y ocupación, para estas zonas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Manteniendo la geometría del plano 78-7-82, procedimos a la confección del plano de mensura, unificación, integración y división, ajustándolo a la Disposición 313 del año 2004 de la Dirección de Geodesia para aprobación ante el Departamento Fiscalización Parcelaria.

5.4. Descripción del Plano de Mensura.

(Normas para la confección y presentación de planos - Disposición 1930/99 de la Dirección de Geodesia).

Las láminas de los planos se encuentran constituidas por dos elementos: uno destinado a la representación de la mensura y otro a la carátula o portada. En nuestro caso la dimensión de la lámina a utilizar será de formato tipo L (64 centímetros x 112 centímetros)

5.5. Contenidos de la carátula o portada.

La misma será de diecisiete (17) centímetros de base por treinta (30) centímetros de alto; se dividirá en siete (7) cuadros los cuales se pasan a describir a continuación:

Cuadro N° 1: tendrá una altura de diez (10) centímetros y en el mismo deberán constar las leyendas que a continuación se indican:

Arriba a la izquierda *Provincia de Buenos Aires*, en renglones sucesivos *Partido: Olavarria, Lugar: Ejido, Objeto: Mensura, unificación, integración y división.*

A continuación se colocan los titulares del dominio con la inscripción *Propietario 1: María Angélica Rossovich de Falabella – Propietario 2: Ricardo Enrique Falabella – Propietario 3: Emigdio Nicolás Falabella .*

Por debajo se ubican la Inscripción de Dominio: Propietario 1: F° 620/960; Propietario 2: Matriculas 24918 y 24919 (78); Propietario 3: Matricula 24765 (78).

Cuadro N° 2: se ubicará en el ángulo superior derecho y tendrá una altura de cuatro (4) centímetros por ocho (8) centímetros de base el que se dividirá paralelamente a la base en tres (3) rectángulos. El primero de un (1) centímetro de altura contendrá el número de identificación del Partido setenta y ocho (78); el numero de proyecto provisorio el cual deberá quedar plasmado al momento de presentar el legajo definitivo y por último se coloca en año de aprobación del plano dos mil once (2.011). El rectángulo central de centímetro y medio (1,5) lleva como título la leyenda:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Nomenclatura Catastral de Origen: correspondiendo *Circunscripción II – Chacra 491 – Fracción I - Parcelas 8a, 8b, 4a, 7a.*

A continuación el cuadro inferior donde se coloca *Impuesto Inmobiliario* y debajo las *Partidas Inmobiliarias: 9133, 1340, 10223, 8998, respectivamente.*

Cuadro N° 3: se encuentra destinado a notas, tendrá una altura variable de entre cinco (5) y diez (10) centímetros Dentro del mismo el profesional deberá escribir todas las notas aclaratorias que fueren necesarias o que juzgue convenientes para una mejor comprensión del plano. E incluso las que nos impongan dependiendo de las presentaciones previas. En nuestro caso comienza con la nota sobre la no indicación de aquellos ángulos que sean rectos o suplementarios; el domicilio legal de los titulares de dominio; ochavas de acuerdo a ordenanza municipal 190/951, planos antecedentes, etc.

La parte inferior derecha se destinará para la firma del profesional debajo de la cual se escribirá su aclaración, título habilitante, número de matrícula y domicilio legal. En la parte inferior izquierda se colocaran la fecha de mensura y la cantidad de parcelas generadas.

Cuadro N° 4: tendrá una altura variable de entre tres (3) y cuatro (4) centímetros y se encuentra reservado para las Restricciones Administrativas.

Cuadro N° 5: con una altura variable de cuatro (4) a cinco (5) centímetros queda reservado para las Notas Oficiales y será destinado a todas las anotaciones que la autoridad correspondiente considere necesarias. Al ser ingresado como proyecto se le otorga un numero provisorio que es reflejado en el plano definitivo con la anotación “El presente plano se tramitó con el numero provisorio P n° de proyecto – 2011”.

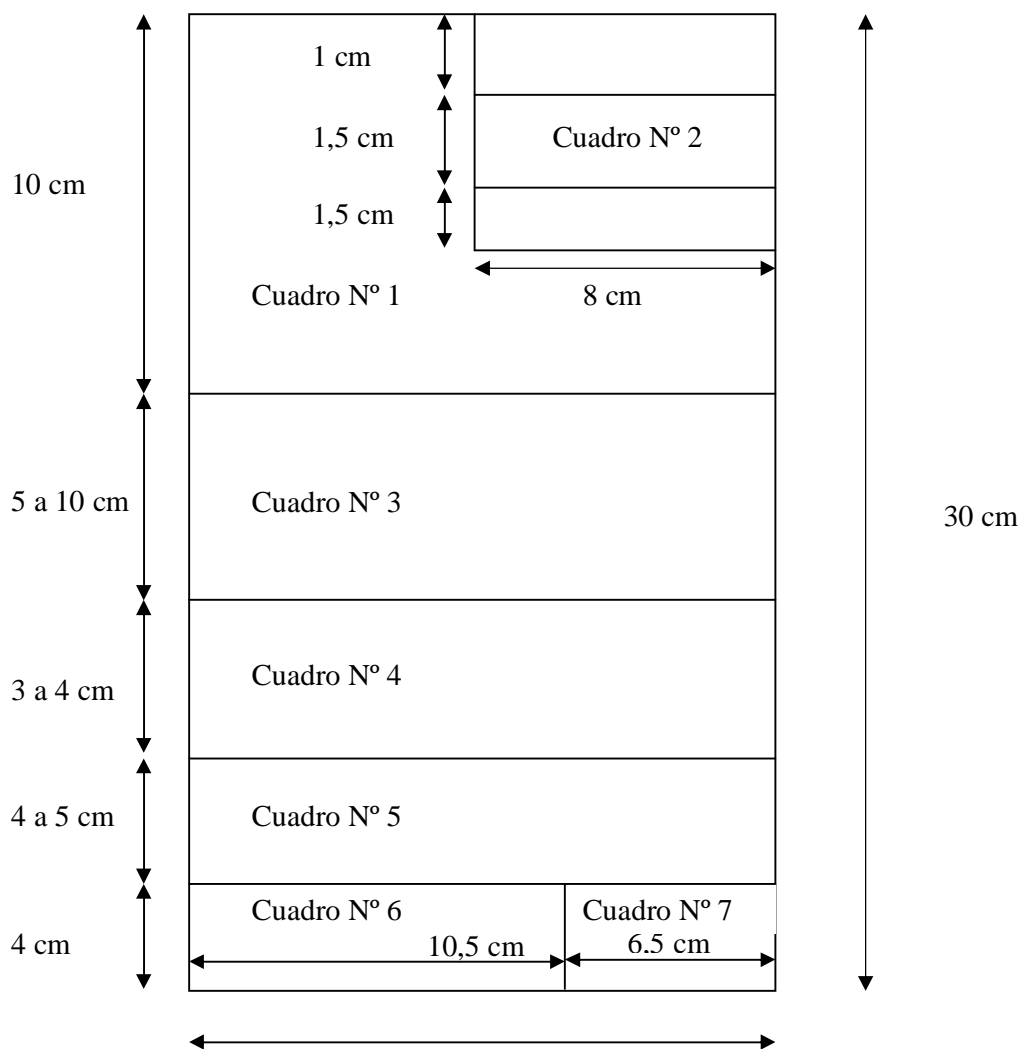
Cuadros N° 6 y N° 7: tendrán una altura uniforme de cuatro (4) centímetros; siendo el primero de ellos un rectángulo de diez y medio (10,5) centímetros y el segundo de seis y medio (6,5) centímetros describiéndolos siempre a lo ancho de la carátula de izquierda a derecha.

El cuadro más grande lleva como título la leyenda Nomenclatura Catastral y es la resultante de las parcelas originadas. En forma sucesiva hacia abajo se colocan el Partido: Olavarría, la Circunscripción: II, la Sección: E, Chacra: 491, Manzanas:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

varias. Por último en el recuadro siguiente se coloca la firma y el respectivo sello de aprobación de la Entidad Cartográfica Provincial, es decir la Dirección de Geodesia (M.I.V.S.P.).

5.6. Croquis Ilustrativo de la Carátula del Plano de Mensura.



El Decreto N° 13.285 (Modificatorio 17 cm. †) en su Sección 2 - Capítulo III - Apéndice 2.3.11 dice:

“El plano, los croquis de ubicación y los detalles que fueran necesarios, se dibujaran de manera que tengan todos el mismo rumbo y que la flecha indicadora del rumbo Norte resulte dirigida hacia la parte superior de la lámina, ya sea normalmente o inclinada hacia la derecha o izquierda.”

El croquis según título consta con la designación del bien, rumbo, dimensiones lineales, superficiales y linderos que indica la matrícula.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Plano actualizado a normas vigentes

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Capítulo VI: Aprobación y Registración

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

A continuación se describe el trámite administrativo pertinente para obtener la aprobación y posterior protocolización del plano de mensura.

Se explicará que organismos intervienen en cada caso, cual es la función de cada uno de ellos, y que documentación y sellados debe presentarse ante cada dependencia.

6.1. Aprobación de Planos de Mensura

El Decreto 1.011/44 faculta a la Dirección de Geodesia a aprobar los planos de mensura y/o subdivisión de tierras. Esta dirección se ubica en el Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires.

La Disposición 1.930/99 establece que en la presentación de los planos, para obtener el carácter de aprobado por parte de la Dirección, se efectuará en todos los casos en las ventanillas de atención al público del Departamento de Fiscalización Parcelaria.

Cualquiera que sea el objeto del plano y su grado de complejidad, los mismos deberán tener, en todos los casos, un primer ingreso como proyecto, y luego una vez autorizado, podrá presentarse el legajo definitivo para la aprobación final.

Toda la documentación que se presente deberá llevar el correspondiente sellado de Ley.

Para realizar la tramitación del plano, se solicita:

6.2. Inicio del Trámite:

- Nota de solicitud, firmada por el profesional actuante (según Disposición 2.195/92 de la Dirección de Geodesia).
- 2 (dos) copias simples del plano.
- Tasa general del Banco de la Provincia de Buenos Aires (según Ley 13.404)

Al recibir la documentación, a la misma se le dará entrada con un número provisorio, el cual será su identificación durante toda su tramitación interna bajo el carácter de provisorio.

Una vez cumplimentados todos los aspectos técnicos del plano se autorizará la presentación del plano definitivo acompañado de su legajo final.

6.3. Presentación como definitivo:

- Visado previo realizado por esta Dirección.
- 3 (tres) copias enteladas del plano.
- 8 (ocho) copias simples del plano

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).



Conclusiones

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La presente Revisión de nuestro Trabajo Final, es una adecuación del texto del Trabajo Final que presentáramos el día de la exposición oral, el Viernes 16 de Diciembre de 2011.

Fue motivada por las objeciones que nos efectuaron los evaluadores, fundamentalmente por haber trabajado sobre un plano ya aprobado, sin que ello lo hayamos explicitado en el texto del Trabajo Final.

El tema fue elevado a la Comisión de Carrera. La misma estableció que se convocara a una reunión de todos los actores: Director del Trabajo Final, evaluadores del mismo y alumnos involucrados, la que se llevó a cabo el 20 de Marzo del corriente. Posteriormente, y de acuerdo a lo resuelto por la Comisión de Carrera según Acta N° 48 del 28 de Marzo de 2012, “La cátedra de Trabajo Final comunicará a los alumnos los aspectos a reformular y notificará de lo resuelto a los evaluadores” (SIC). Por tal motivo se nos indicó: Para ello deberán modificar el texto del mismo, teniendo estrictamente en cuenta lo señalado por los evaluadores en el informe que presentaran a la Cátedra el 20 de marzo del corriente, **de modo que refleje la realidad de lo efectivamente realizado**”.

Cumpliendo con lo dispuesto, efectuamos la presente revisión teniendo en cuenta las sugerencias y correcciones del Profesor de la Cátedra, modificando en el mismo circunstancias que por distintos motivos diferían del Plan de Trabajo original, y reconocemos que lo debimos haber explicitado oportunamente a la Cátedra. También reconocemos como un error el haber incurrido en esa omisión textual, es decir el haber trabajado sobre un plano ya aprobado sin aclararlo explícitamente; pero queremos señalar que entendíamos que con la documentación oficial que anexáramos, eso quedaba como una obviedad.

Realmente lamentamos la situación que involuntariamente generamos, pero una vez concluido el presente trabajo, podemos asegurar que nos encontramos muy satisfechos por los resultados obtenidos.

Si bien tuvimos que realizar varias modificaciones con respecto a lo planteado originalmente, debido a diferencias dominiales y a la situación de hecho de los inmuebles involucrados, creemos haber alcanzado las metas propuestas desde un principio en el Trabajo Final.

Como se ve en el mismo, los objetivos están claramente apuntados a la situación legal, catastral y registral de la integración de títulos de diferentes propietarios.

Hemos adquirido conocimientos que nos permitieron dar solución a un caso particular de agrimensura poco conocido en el rubro, ya que existen escasos textos referidos al tema. A causa de esta circunstancia, tuvimos la necesidad de realizar entrevistas personales con profesionales con experiencia en el caso, y con personal idóneo de las reparticiones públicas,

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

siendo esta nuestra principal fuente de información. Hacemos hincapié en ello, porque creemos que además de los conocimientos técnicos adquiridos, hemos entrenado la capacidad de búsqueda y análisis de la información recabada. Capacidad que entendemos muy importante para nuestro futuro profesional.

Ajustándonos a las normativas vigentes, podemos afirmar que estamos en condiciones de resolver este tipo de casos, desde su origen, pidiendo antecedentes y estudiando títulos, hasta su finalización, confeccionando, aprobando y registrando el plano.

Otro punto muy importante que nos queda de este trabajo final, es que no solo adquirimos conocimientos para nuestra tarea como agrimensores, sino que aprendimos el tratamiento interno que se le da en las reparticiones públicas a la diferente documentación ingresada por los profesionales.

Para dar por finalizado, comentamos que esto ha sido una experiencia favorable de transición entre la enseñanza universitaria y las tareas del profesional de la agrimensura. La resolución del trabajo ha sido en base a conceptos adquiridos a lo largo de nuestra carrera de estudiantes, como también del trabajo profesional.

También creemos poder capitalizar como experiencia positiva la situación vivida, que generáramos por los errores de comunicación en que incurrimos acerca de las reales circunstancias planteadas durante el desarrollo del Trabajo Final.

Bibliografía

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- “Agrimensura Legal Aplicada”. Talleres Gráficos de la Facultad de Ingeniería de La Plata. Por Agrimensor Antonio Bueno Ruiz. Agosto del año 1.982.
- Apuntes de Cátedras de la Carrera de Agrimensura e Ing. Agrimensor: Topografía I y II.
- Apuntes de Cátedras de la Carrera de Agrimensura e Ing. Agrimensor: Legal I y II.
- Apuntes de Cátedras de la Carrera de Agrimensura e Ing. Agrimensor: Topografía Aplicada.
- Apuntes de Cátedras de la Carrera de Agrimensura e Ing. Agrimensor: Catastro Parcelario
- Código Civil de la República Argentina
- Comisión Coordinadora Permanente integrada por la Dirección del Registro de la Propiedad, de Catastro Territorial y Dirección de Geodesia. comentario de la resolución n° 12/65.
- Chueca Pazos, Herráz Boquera y Berné Valero, 1996. Tratado de Topografía I, Teoría de Errores e Instrumentación, Editorial Paraninfo, Madrid, España.
- Domínguez García Tejero, Francisco, 1981. Topografía General y Aplicada. Editorial Dossa, Barcelona, España.
- Dra. Montserrat Font, 2006. Derechos reales. Editorial Estudio S.A., Buenos Aires, Argentina.
- Edmundo Gatti – Jorge H. Alterini. 1992. El derecho real. Editorial Abeledo-Perrot S.A.E. e.I. Buenos Aires, Argentina.
- Incumbencias Profesionales de Agrimensor e Ing. Agrimensor.
- Instrucción General para Agrimensores.
- Legislación Nacional y Provincial (ver anexo).
- Leica, Manual de Estación Total.
- Reglamento de Trabajo Final de la Cátedra de Agrimensura correspondiente al Plan 2002.
- “Reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas” realizada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación. Victor J. Haar, Marcelo Alemán, Héctor B. Oddone y Laureano C. Frette. Año 1.987.
- Páginas Web:
 - Arba – Agencia de recaudación de la provincia de Buenos Aires (12/3/2011)
 - CPA – Consejo profesional de agrimensura. Normativas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

MIPBA – Ministerio de Infraestructura de la provincia de Buenos Aires
(5/2/2011).

www.wikipedia.com, fecha 15/7/2011.



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Apéndice

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La Plata, 15 de Octubre de 2010

Sr.
Profesor de la Cátedra de Trabajo Final
Prof. Jaime Ricardo SOTO

S _____ / _____ D

De mi mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de solicitarle la inscripción para iniciar la realización del TRABAJO FINAL (G429).

El mismo llevará por título “Integración de Títulos de diferentes propietarios (Integración de Títulos)”.

Asimismo le hacemos saber que hemos aprobado 30 materias correspondientes al Plan de Estudio 2002 - (029) Ingeniero Agrimensor.

Adjuntamos a la presente el certificado analítico con las materias aprobadas y sus correspondientes notas, y el Plan de Trabajos correspondiente.

Elevamos también la correspondiente nota de aceptación al cargo de Director del presente trabajo por parte del Agrimensor Jorge Florentino Giergoff.

Sin otro particular saludamos a Ud. muy atentamente.

Lucas Branca
N° 54.223/9

Pedro Sebastián Martiarena
N° 54.226/2

Recibí de parte de los alumnos su Planilla de Inscripción en el Trabajo Final, conjuntamente con la correspondiente nota de aceptación del cargo de Director por parte del Agrimensor Jorge Florentino Giergoff, el plan de trabajo, un cronograma detallado del mismo y Certificados Analíticos de materias aprobadas a la fecha.

Prof. J.Ricardo Soto

La Plata, 15 de Octubre de 2010

112

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La Plata, 15 de Octubre de 2010

Sr.
Profesor de la Cátedra de Trabajo Final
Prof. Jaime Ricardo SOTO

S _____ / _____ D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de comunicarle mi aceptación a la propuesta de los alumnos Branca Lucas, (N° 54.223/9); Martiarena Pedro Sebastián, (N° 54.226/2) de ser nombrado Director del TRABAJO FINAL que plantean.

Asimismo expreso mi conformidad con el tema elegido y con el Plan de Trabajo que presentan.

De igual modo me notifico que el Director es el responsable de orientar a los alumnos en las cuestiones teóricas y técnicas para desarrollar el Trabajo Final, de evaluar si se han cumplido los objetivos propuestos, y de corregir la totalidad del contenido, a fin de evitar vicios de redacción y errores de ortografía.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

Firma

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La Plata, 29 de Septiembre de 2011

Sr.
Profesor de la Cátedra de Trabajo Final
Prof. Jaime Ricardo SOTO

S _____ / _____ D

De mi mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de comunicarle que los alumnos Branca Lucas, (N° 54.223/9) y Martiarena Pedro Sebastián, (N° 54.226/2) han concluido las tareas correspondientes al Trabajo Final “Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos)”.

Asimismo expreso mi conformidad por la labor realizada, habiendo participado en la orientación del presente trabajo, y en las respectivas correcciones, que a mi entender, había que realizar. Ambos alumnos demostraron gran interés, dedicación y esfuerzo en todas las etapas del mismo, habiendo cumplido con mis propias expectativas.

Por lo expuesto, solicito a Ud. la conformación de la Comisión Examinadora para este Trabajo Final.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

Firma

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La Plata, 10 de Diciembre de 2011

Sr.
Profesor de la Cátedra de Trabajo Final
Prof. Jaime Ricardo SOTO

S / D

De mi mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de comunicarle que los alumnos Branca Lucas, (N° 54.223/9) y Martiarena Pedro Sebastián, (N° 54.226/2) que realizaron el Trabajo Final “Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos)” han concluido con las correcciones correspondientes a las observaciones producidas por los miembros de la Comisión Examinadora.

Asimismo expreso mi conformidad por la labor realizada, habiendo participado en la orientación del presente trabajo, y en las respectivas correcciones, que a mi entender, había que realizar. Ambos alumnos demostraron gran interés, dedicación y esfuerzo en todas las etapas del mismo, habiendo cumplido con mis propias expectativas.

Por lo expuesto, solicito a Ud. la constitución de la Comisión Examinadora para este Trabajo Final.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

Firma

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La Plata, 01 de Junio de 2012

Sr.
Profesor de la Cátedra de Trabajo Final
Prof. Jaime Ricardo SOTO
S _____ / _____ D

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. con el objeto de comunicarle que expreso conformidad y aceptación de las modificaciones realizadas en la Revisión de Junio de 2012 del Trabajo Final “Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos)”.

Sin otro particular saludo a Ud. muy atentamente.

Firma



PLAN DE TRABAJO

Objetivos:

El objetivo general del presente trabajo es aportar conocimiento técnico-jurídico para la confección, aprobación y registración de mensuras que involucran títulos de propiedad de diferentes propietarios.

Para la realización del presente, será necesaria una investigación general, a fin de elaborar un marco teórico que incluya las diferentes perspectivas en torno a la integración de títulos de diferentes propietarios. Asimismo, se hará hincapié en determinadas reglamentaciones técnicas-jurídicas, las cuales servirán de encuadre normativo para el cumplimiento del caso propuesto.

Alcances:

Plano de Integración, su metodología de confección, aprobación y registración.
--

La Integración de Títulos de diferentes propietarios es un problema concreto en el ejercicio de la profesión, donde su resolución involucra aspectos técnicos, topográficos, legales y catastrales que encuadran perfectamente dentro del contenido curricular de las asignaturas que conforman el plan de estudios de la carrera que estamos finalizando.

Cabe destacar que, el caso presentado, es un plano de mensura atípico y del que no existe demasiada información. Por tal razón, resulta relevante indagar en torno a la solución de dicha problemática.

Fuentes de datos iniciales:

✓ Normativas vigentes

Código Civil, Decreto-Ley 8912/77, Resolución 12/65 de la C.C.P.,

Ordenanzas Municipales Delimitación de Áreas N° 104 y 120 del año 1979, Ordenanzas Municipales Zonificación S/Uso N° 105 y 121 del año 1979 y N° 168 177 del año 1981, Disposición 641/93 de la D.P.C.T., Ley 10.707.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Leyes antecedentes de la situación legal vigente, (Resolución 06/62 y Resolución 09/63)

✓ Antecedentes

- En la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), ex Dirección General de Rentas – Dirección de Catastro Territorial, se solicitarán los antecedentes catastrales (Cédulas catastrales, planchetas y Resumen Valuatorio)
- De la Dirección de Geodesia se obtendrán los planos orígenes de las parcelas en cuestión y de las de sus alrededores.
- A la Municipalidad de Olavarría se solicitará la Ordenanza Municipal que crea el Código de Planeamiento Urbano, con su zonificación e indicadores urbanísticos.
- En el Registro de la Propiedad Inmueble, se requerirán los Folios (personales y reales) de nuestras parcelas a mensurar.

Ámbito de realización:

El trabajo se realizará en la localidad de Olavarría (Partido de Olavarría – Prov. De Bs. As.), en el ámbito de las calle Avenida de los Trabajadores entre Boulevard Pringles y calle Rivadavia.

Metodología a ejecutar:

- Recopilación de datos, antecedentes y normativas.

Se realizará una recopilación de información referida al tema, utilizando distintas fuentes como son el Código Civil, Decreto-Ley 8912/77, Resolución 12/65 de la C.C.P., Ordenanzas Municipales Delimitación de Áreas N° 104 y 120 del año 1979, Ordenanzas Municipales Zonificación S/Usos N° 105 y 121 del año 1979 y N° 168 177 del año 1981, Disposición 641/93 de la D.P.C.T., Ley 10.707, Leyes antecedentes de la situación legal vigente, (Resolución 06/62 y Resolución 09/63), Antecedentes de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, Agencia de Recaudación Provincia de Buenos Aires (ARBA), Registros de la Propiedad Inmueble, Incumbencias Profesionales, libros, revistas, publicaciones, cartografía, planos, visitas y entrevistas con profesionales, etc.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Análisis de información recopilada.

Se analizará toda la información y antecedentes recopilados de todos los organismos nombrados anteriormente, seleccionando lo necesario para el desarrollo del trabajo, pudiendo lograr la planificación precedente al relevamiento de la zona a mensurar.

- Tareas de campaña, mensura de las parcelas.

Para el presente trabajo se realizará un relevamiento detallado planimétrico, de todos los hechos existentes encontrados en las manzanas involucradas en la mensura y del entorno donde se hallan.

El relevamiento se efectuará por el método de radiación, realizando la cantidad de estaciones necesarias para garantizar la totalidad de los puntos, a fin de obtener un mayor detalle del mismo.

Se pondrán estacas ubicadas de tal forma que se asegure la intervisibilidad entre ellas, que sean de fácil acceso y amplia visual respecto a la topografía del terreno, para ser utilizadas como estaciones.

La cantidad de puntos del terreno a levantar será aquella que permita obtener una aproximación suficientemente óptima de la topografía del lugar.

El relevamiento se ejecutará con una Estación Total Leica modelo TC 800 de 5'' de lectura directa de ángulos y 3 mm + 3 ppm. Los datos obtenidos con la estación total serán los valores planimétricos (coordenadas x,y).

- Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación del hecho con el derecho.

Los temas a abordar en esta etapa serán el análisis y procesamiento de todos los datos relevados en campo y aquellos surgidos de normativas, leyes, planos, planchetas, cédulas catastrales, etc., obtenidos de los distintos organismos. Para ello se requerirá la utilización de distintos software, los cuales nos permitirán bajar a la computadora la información relevada.

Posteriormente, se elaborará un estudio de la información hallada y se comparará con respecto a antecedentes y distintos datos recopilados.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Confección del plano de mensura con su proyecto de Integración.

En esta etapa se realizará el proyecto de integración parcelaria y nueva división, como resultado de la fase anterior. Este es ajustado a las normas vigentes, tanto a lo referido a las características de las parcelas generadas, como a la confección propiamente dicha del plano de mensura. Este proyecto es informado a los propietarios para que presten conformidad de lo realizado, antes de su presentación y gestión para la aprobación del mismo en organismos competentes.

- Presentación de visados previos y definitivos para aprobación del plano.

Este momento consistirá en la presentación del plano de mensura, integración y nueva división, en los distintos organismos del Estado (Municipalidad de Olavarría, Consejo Profesional de Agrimensura, A.R.B.A y Dirección Provincial de Geodesia), competentes de realizar los visados pertinentes para la aprobación del mismo.

En una primera etapa, la presentación será previa, donde el plano es ingresado en los organismos antes mencionados, para su visación.

Las distintas indicaciones técnicas y legales promovidas por cada ente, deben ser agregadas y corregidas en la presentación final. Una vez obtenidos todos los visados, junto a demás información exigida, se efectúa la presentación definitiva del plano en la Dirección Provincial de Geodesia, para su aprobación.

- Registración del plano por A.R.B.A.

Como último paso para la finalización de la tarea, el legajo de planos resultantes de la mensura, que haya sido aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia, deberá ser presentado ante A.R.B.A. a los efectos de su registración. Este organismo procede a la registración de los planos de mensura aprobados, y comunica a la Dirección del Registro de la Propiedad esta circunstancia. Recibida la comunicación, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, toma nota de ella y lo informa, en lo sucesivo, en toda publicidad que expida.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Cronograma de ejecución:

- Recopilación e investigación de bibliografía.....30 Hs.
- Recopilación de datos, antecedentes y planos.....50 Hs.
- Análisis y estudio de la información recabada.....30 Hs.
- Tareas de campaña, Mensura de las parcelas.....20 Hs.
- Procesamiento de datos obtenidos en campaña.....70 Hs.
- Confección del plano de Mensura con su proyecto de Integración.....20 Hs.
- Presentación de Visados previos y definitivos.....50 Hs.
- Confección de legajo parcelario y Registración en A.R.B.A.....40 Hs.
- Sumatoria del cronograma de ejecución.....310 Hs.

Estimación de resultados finales y conclusiones a las que se pretende arribar:

Los resultados a obtener serán la adquisición de conocimiento de las normativas, tanto en sus aspectos originarios como en la explicación causal de las mismas. Dicho conocimiento debe ser posible de aplicar en el ejercicio de la actividad.

Asimismo, resulta relevante comprender las metodologías que tienen los diferentes organismos para analizar y aprobar la documentación respectiva.

Etapas de ejecución técnica y/o de investigación:

- Recopilación de datos:
 - Selección del material bibliográfico (libros, apuntes, etc.).
 - Recopilación y análisis de legislación aplicable en la especie y sus normativas precedentes, referidas tanto al Derecho como a la parte técnico-registral.
 - Pedidos, averiguación y estudio de información de antecedentes catastrales, registrales y geodésicos, de distintos organismos.
 - Obtención de zonificación municipal.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Técnicas:
 - Tareas de campaña, (reconocimiento del lugar, relevamiento topográfico planimetrítico), mensura de las parcelas.
 - Materialización de la integración, replanteo del plano generado.
 - Análisis y estudio de la información recabada en cada uno de los organismos públicos intervinientes.
 - Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación del hecho con el derecho.
 - Confección del Plano de Mensura con su proyecto de Integración.

Bibliografía prevista:

- Bibiloni, H., Carol, G. y Buenos Ruiz, A., 1972. Agrimensura y derecho. Fotoplatex, La Plata, Argentina.
- Código Civil de la República Argentina.
- Leyes Provinciales y Nacionales. Ordenanzas municipales.
- Resoluciones y disposiciones de organismos públicos encargados de la aprobación y registración de planos de mensura.
- Bueno Ruiz, A. 1982. Agrimensura legal aplicada. Talleres Gráficos de la Facultad de Ingeniería, La Plata, Argentina.
- Instrucciones Generales para Agrimensores de la Provincia de Bs. As.
- Chueca Pazos, M. 1996. Métodos topográficos: Topografía y Fotogrametría. Thomson Paraninfo, Madrid, España.
- Reglamento de Trabajo Final de la Cátedra de Agrimensura correspondiente al Plan 2002.
- Incumbencias Profesionales de Agrimensor e Ing. Agrimensor.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Apuntes de Cátedras de la Carrera de Agrimensura e Ing. Agrimensor:
 - Topografía I y II.
 - Legal I y II.
 - Topografía Aplicada.
 - Catastro Parcelario.

Información especializada que se prevé obtener de otras fuentes, especialistas, internet, etc.:

Consultas a Agrimensores y personal de reparticiones públicas, encargadas de la aprobación y registración de planos de mensura. En Internet las normativas vigentes.

Instrumental y medios disponibles por parte de los alumnos y/o instituciones que lo proporcionarían:

El relevamiento será realizado por un conjunto de instrumental topográfico, el que será facilitado por Profesionales.

- Cinta Métrica.
- Fichas.
- Estación Total – Leica TC 800
- Radios.
- Automóvil.
- PC y software.
- Y cualquier otro instrumento que sea necesario.

Instrumental y medios que solicitará, en préstamo, al departamento de agrimensura:

No se solicitarán.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

PLANILLA DE DATOS PARA LA INSCRIPCIÓN EN TRABAJO FINAL

N°	Tipo de Datos	Descripción e Información	Obs.
1	Título:	“Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).” Confección de Plano de Integración de la parcelas orígenes catastradas con la siguiente nomenclatura: Ptdo. 78 (Olavarría) II-E-491-491ag, 491aj, 491am, 491an, 491ap, 491ar, 491as, 491at, 491av, 491aw, 491ax, 491ay, 491az.	
2	N° de Alumnos Integrantes del Grupo:	Branca Lucas, Martiarena Pedro Sebastián	
3	Datos Personales de cada Miembro: (N y A, N° de Alumno)	Branca, Lucas N° 54.223/9 Martiarena, Pedro Sebastián N° 54.226/2	
4	Objetivos generales y particulares:	Conocimiento técnico-jurídico para la confección, aprobación y registración de mensuras que involucran títulos de propiedad de diferentes propietarios.	
5	Alcances:	Conocimiento del territorio mensurado en lo que se refiere a su zonificación, reglamentaciones de Arba y municipios, estudio de títulos (planos orígenes, planchetas, folios, etc.), trabajos topográficos para mensura. Confección y presentación de la mensura: su metodología hasta su aprobación y registración.	
6	Fuente de Datos Iniciales:	Decreto-Ley 8912/77 Aplicación de la Resolución 12/65 de la C.C.P. Ordenanza Municipal Disposición 641/93 de la D.P.C.T. Ley 10.707 Leyes antecedentes de la situación legal vigente. (Resolución 06/62 y Resolución 09/63)	
7	Ámbito de Realización:	Ciudad-Partido-Provincia de Buenos Aires-Argentina Nomenclatura Catastral: Ptdo. 78 (Olavarría) II-E-491-491ag, 491aj, 491am, 491an, 491ap, 491ar, 491as, 491at, 491av, 491aw, 491ax, 491ay, 491az.	
8	Metodología a Utilizar:	Análisis de la situación, estudios técnicos-jurídicos y posterior factibilidad de ejecución. Una vez determinada la factibilidad se procede a su ejecución.	

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

9	Cronograma de Ejecución:	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Recopilación e investigación de bibliografía 30 horas. ◆ Recopilación de datos, antecedentes y planos: Catastrales en la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (A.R.B.A.) Registrales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Planos Antecedentes en la Dirección Provincial de Geodesia. Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, sus indicadores urbanísticos y dimensiones mínimas. 50 horas. ◆ Análisis y estudio de la información recabada en cada uno de los organismos antes mencionados. 30 horas. ◆ Tareas de campaña, Mensura de las parcelas 20 horas. ◆ Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación del hecho con el derecho. 70 horas. ◆ Confección del Plano de Mensura con su proyecto de Integración. 20horas ◆ Presentación de Visados previos y definitivos en: Municipalidad, Consejo Profesional de Agrimensura, A.R.B.A. y Dirección Provincial de Geodesia para su aprobación 50horas ◆ Luego de la aprobación del plano por la Dirección Provincial de Geodesia, se lleva a cabo su Registración en A.R.B.A. 40 horas. <p style="text-align: right;">Total 310 horas.</p>	
---	--------------------------	--	--

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

10	Clasificación de las tareas: (Campaña /Gabinete/ Adicionales)	<p><u>Gabinete:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ RECOPIACIÓN E INVESTIGACIÓN DE BIBLIOGRAFÍA. ◆ Recopilación de datos, antecedentes y planos: Catastrales en la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (A.R.B.A.) Registrales en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires. Planos Antecedentes en la Dirección Provincial de Geodesia. Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, sus indicadores urbanísticos y dimensiones mínimas. ◆ Análisis y estudio de la información recabada en cada uno de los organismos antes mencionados. ◆ Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación del hecho con el derecho. ◆ Confección del Plano de Mensura con su proyecto de Integración. <p><u>Campaña:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Tareas de campaña, Mensura de las parcelas ◆ Materialización de la integración. <p><u>Adicionales:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Presentación de Visados previos y definitivos en: Municipalidad, Consejo Profesional de Agrimensura, A.R.B.A. y Dirección Provincial de Geodesia para su aprobación ◆ Luego de la aprobación del plano por la Dirección Provincial de Geodesia, se lleva a cabo su Registración en A.R.B.A. 	
11	Estimación de los Resultados a Obtener:	Conocimiento de la normativa (su origen, el por qué), que permite aplicarlos en el ejercicio de la actividad. Comprensión de las metodologías que tienen los diferentes organismos para analizar y aprobar la documentación respectiva.	
12	Conclusiones a Obtener:	Poder resolver y dar cumplimiento a un problema concreto, que es un caso particular de mensura, donde hay en cuestión, diferentes propietarios.	

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

13	<p>Clasificación de las Etapas: (ejecución técnica, investigación, recopilación de datos)</p>	<p><u>Recopilación de datos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Selección bibliográfica. ◆ Legislación aplicable en la especie y sus normativas precedentes. ◆ Antecedentes Catastrales, Registrales y Geodésicos. ◆ Zonificación Municipal. <p><u>Campaña:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Tareas de campaña, Mensura de las parcelas ◆ Materialización de la integración. <p><u>Ejecución técnica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Análisis y estudio de la información recabada en cada uno de los organismos públicos intervinientes. ◆ Procesamiento de datos obtenidos en campaña, análisis del relevamiento y comparación del hecho con el derecho. ◆ Confección del Plano de Mensura con su proyecto de Integración. 	
14	<p>Bibliografía de Consulta:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Agrimensura y derecho. Bibiloni, Carol con Bueno Ruiz. ◆ Código Civil. ◆ Leyes Provinciales y Nacionales. Ordenanzas municipales. ◆ Resoluciones y disposiciones de organismos públicos encargados de la aprobación y registración de planos de mensura. ◆ Agrimensura Legal aplicada. Antonio Bueno Ruiz. ◆ Instrucciones Generales para Agrimensores de la Pcia. De Bs. As. ◆ Topografía (Chueca Pazos) 	
15	<p>Información Especializada: (Especialistas, Internet, Mail)</p>	<p>* Consultas a Agrimensores y personal de reparticiones públicas, encargadas de la aprobación y registración de planos de mensura. * Internet: Normativas</p>	
16	<p>Instrumental y Medios: (Disponibles por parte de alumnos y/o Instituciones)</p>	<p>Estación Total. PC, software de bajada de datos y de dibujo asistido. Jalones. Cinta. estacas Movilidad.</p>	
17	<p>Instrumental y Medios: (a solicitar al Dto. de Agrim.)</p>	<p>Ninguno.</p>	
18	<p>Enquadramiento Legal: (si lo hubiere)</p>	<p>Legislación vigente Nacionales y Provinciales. Ordenanzas municipales. Resoluciones y disposiciones técnicas-registrales.</p>	

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

19	Aspectos Contractuales: (si los hubiere)	Se realizara un contrato el cual vincula al profesional con 2 o más firmas de comitentes interesados.	
20	Aplicación del Arancel Profesional: (si corresponde)	Decreto 6964/02 de la Provincia de Buenos Aires.	
21	Determinación de Gastos: (si corresponde)	Se determinarán al finalizar el trabajo.	
22	Aval del Director:	Agrim. Jorge F. Giergoff.	
23	Aval del Codirector: (si lo hubiere)	No	
24	Observaciones del Director y/o Codirector:	No	
25	Tareas en las que se especializa c/Alumno:	La totalidad del trabajo es realizada por ambos alumnos.	

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ANALITICO



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ANALITICO



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ANALITICO



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ANALITICO



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Reglamento para la ejecución del TRABAJO FINAL (G429) de la Carrera de AGRIMENSURA, correspondiente al Plan de Estudios 2002.

Universidad Nacional de La Plata

Facultad de Ingeniería

Área Departamental Agrimensura

Carrera: Ingeniería en Agrimensura

Aprobado por Expediente N° 310-013572/08 de fecha 28/ 10/2008.

Capítulo 1. Definiciones

Artículo 1°. Objetivo del Trabajo Final

Integrar los conocimientos adquiridos por los alumnos en el transcurso de la Carrera.

Para ello el trabajo tendrá el sentido de síntesis profesional, de investigación y/o desarrollo de una problemática, encuadrada dentro del contenido curricular de las asignaturas que conforman el Plan de Estudios de la Carrera, debiendo el alumno presentar un tema o elegir uno de un listado que proporcionará el Profesor de la materia, desarrollarlo y resolverlo. Este deberá referirse a problemas dentro del ejercicio profesional. En caso de tratarse de un trabajo original se podrá dar al mismo, tratamiento teórico. Considerando como original un trabajo que no cuente con antecedentes archi- vados y/o publicados en ámbitos de acceso público.

Artículo 2°. Duración Prevista

La duración prevista para la ejecución del trabajo, para cada alumno, será la siguiente:

Duración mínima: Trescientas (300) horas cátedra.

Duración máxima: Dos (2) semestres, con posibilidad de renovación por un semestre más.

El Profesor evaluará la conveniencia de extender los plazos previstos en el plan de trabajos, no pudiendo superar dos semestres.

Las excepciones, a solicitud del(los) alumno(s) y avaladas por el Director, serán analizadas oportunamente por la cátedra de Trabajo Final.

Pasados cinco (5) semestres consecutivos sin que se solicite mesa de examen, el (los) alumno(s) deberán presentar un nuevo trabajo con un nuevo tema.

Artículo 3°. Condiciones para la inscripción y realización.

Podrá(n) iniciar el Trabajo Final de la Carrera, él(los) alumno(s) que tenga(n) aprobadas, como mínimo, 30 materias aprobadas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

El trabajo podrá ser grupal, conformado por no más de tres (3) alumnos, siendo responsabilidad del Profesor de la asignatura asegurar el cumplimiento de los objetivos de la misma por parte de los alumnos que lo integren.

Artículo 4°. Director del Trabajo

El Director del Trabajo Final será propuesto por él(los) alumno(s), y será Profesor (o ex Profesor), de alguna de las asignaturas de la Carrera o de otras materias de Carreras afines de la Facultad, quien en caso de aceptar, dará su conformidad por escrito.

También podrá proponerse como Director del Trabajo Final, a un profesional universitario, quien deberá tener una destacada trayectoria profesional en el tema del trabajo. En este caso, el Director propuesto deberá presentar, conjuntamente con su nota de aceptación, sus antecedentes, indicando en forma detallada los ítems relacionados con el tema del trabajo.

Con acuerdo del Director, podrá ser propuesto un Codirector, quien deberá cumplir con los requisitos indicados en este artículo.

En el caso establecido en el párrafo preanterior, dado que se trata de una tarea académica, es altamente recomendable que sea designado como Codirector un docente de la Carrera.

Artículo 5°. Plan de Trabajo

Junto con la propuesta del nombre del Director (y Codirector), y su(s) aceptación(es) de conformidad, el(los) alumno(s) deberá(n) presentar el PLAN DE TRABAJO, detallado y bien fundamentado, que contenga por lo menos:

5. 0. Título.

5. 1. Objetivos generales y particulares.

5. 2. Alcances.

5. 3. Fuente de datos iniciales.

5. 4. Ámbito de realización.

5. 5. Metodología.

5. 6. Cronograma de ejecución.

5. 7. Estimación de resultados finales y conclusiones a las que se pretende arribar.

5. 8. Especificar, si hubiere lugar a ello, qué etapas serían de ejecución técnica y/o de investigación.

5. 9. Bibliografía estimada de consulta.

5.10. Información especializada que se prevé obtener de otras fuentes (especialistas, instituciones, Internet, etc.).

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

5.11. Instrumental y medios disponibles por parte del(los) alumno(s).

5.12. Instrumental y medios que solicitará en préstamo, al Área Departamental Agrimensura.

5.13. En todos los casos se deberá tratar el encuadramiento legal de la tarea a realizar, incluyendo si correspondiere, los aspectos contractuales, la aplicación del arancel profesional y la estimación de los gastos que deberían acordarse con el comitente.

El Plan de Trabajo deberá presentarse avalado por el Director (y Codirector).

Capítulo 2. Acciones

Artículo 6°. Entrevistas previas

Para considerar el posible tema de trabajo y orientarse en la elección del Director (y Codirector, si fuera necesaria su designación), él(los) alumno(s) deberá(n) mantener al menos una entrevista con el Profesor Titular de la materia Trabajo Final, quien dará la orientación pertinente.

Artículo 7°. Presentaciones

7.1. Él(los) alumno(s) presentará(n) en el Área Departamental, su solicitud de iniciación del Trabajo Final, la que deberá contener:

7.1.1. Título del Trabajo.

7.1.2. Cantidad de alumnos que lo ejecutarán.

7.1.3. Datos personales de cada uno (Apellido y nombres, número de alumno).

7.2. Constancia(s) de haber aprobado 30 asignaturas del Plan de Estudios.

7.3. Plan de Trabajo, desarrollado según lo indicado en el Artículo 5°.

7.4. Nota firmada por el Director (y Codirector) propuesto(s), conteniendo:

7.4.1. Aceptación de la Dirección (y Codirección) del Trabajo Final y aval del Plan de Trabajo propuesto.

7.4.2 El Director (y Codirector) efectuará(n) la recomendación sobre las asignaturas que cada alumno deberá tener aprobadas o estar cursando simultáneamente con la ejecución del trabajo.

7.5. Copia del presente reglamento firmada por él(los) alumno(s) y el Director (y Codirector).

Artículo 8°. Tramitación General

8.1. Los plazos indicados en este reglamento se contarán en días corridos.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

8.2. Recibida la presentación a que hace referencia el Art. 7º, el Profesor de Trabajo Final elevará, dentro de los catorce (14) días, a la Comisión de Carrera las actuaciones con su análisis correspondiente y una propuesta de los integrantes de la Comisión Examinadora.

8.3. Cuando la Comisión de Carrera apruebe la propuesta sobre el tema del Trabajo Final, designará la Comisión Examinadora del mismo.

8.4. A partir de esta aprobación se cuentan los Plazos de la Duración prevista en el Artículo 2.

8.5. La Comisión Examinadora, estará compuesta por el Profesor a cargo de la cátedra de Trabajo Final y por dos (2) Profesores de asignaturas de la Carrera o de otras Carreras afines de la Facultad, que tengan afinidad con el tema del Trabajo a examinar.

8.6. En caso de que el Profesor a cargo de la cátedra de Trabajo Final sea el Director o Codirector del Trabajo, será reemplazado por un (1) Profesor de asignaturas de la Carrera o de otras Carreras de la Facultad, que tengan afinidad con el tema del Trabajo a examinar.

Artículo 9º. Ejecución

9.1. Derechos y Obligaciones del(los) alumno(s).

9.1.1. El(los) alumno(s) deberá(n) concurrir a todas las reuniones con la cátedra cuando ésta lo solicite. Lo mismo para las reuniones que el Director y/o Codirector establezcan. Las ausencias deberán justificarse.

9.1.2. El(los) alumno(s) deberá(n) presentar los avances del trabajo al titular de la materia cada 30 días en un escrito de no más de 2 hojas, avalados por el Director.

9.1.3. Él(los) alumno(s) podrá(n) solicitar al Profesor de Trabajo Final la destitución del Director (y/o Codirector), cuando incurra(n) en reiterados incumplimientos de sus responsabilidades; situación que deberá(n) poner de manifiesto por escrito con los debidos fundamentos. Esta solicitud será evaluada por la Cátedra de Trabajo Final, conjuntamente con el Director de Carrera.

9.1.4. En el caso que el Director (y/o Codirector) no continúe(n) en la Dirección del Trabajo Final, él(los) alumno(s) deberá(n) presentar él(los) reemplazante(s), quien(es) deberá(n) satisfacer las condiciones establecidas en este Reglamento. Si esto sucediera, el nuevo Director (y/o Codirector) podrá(n) convalidar el Plan de Trabajo propuesto anteriormente o introducirle las modificaciones que considere(n) pertinentes, de común acuerdo con él(los) alumno(s) y con la cátedra de Trabajo Final.

9.1.5. Él(los) alumno(s) podrá(n) solicitar por intermedio de la Cátedra la recusación de uno o más evaluadores, justificando la misma con los debidos fundamentos. Esta solicitud será evaluada por la Comisión de Carrera.

9.1.6. Él(los) alumno(s) deberá(n) informar de manera fehaciente con la suficiente antelación la realización de las tareas a efectuar fuera de la U.N.L.P.

9.2. Derechos y Obligaciones del Director (y Codirector) del Trabajo:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

9.2.1. El Director (y Codirector) del Trabajo, a partir de notificarse de su designación en tal carácter, asume(n) la obligación de atender las consultas del(los) alumno(s), en las oportunidades indicadas en (9.1.1.) y durante los tiempos establecidos en el Artículo 2°.

9.2.2. El Director (y Codirector) podrá(n) renunciar a su tarea cuando él(los) alumno(s) que actúan bajo su dirección incurra(n) en reiterados incumplimientos de sus responsabilidades, informando de su decisión al Profesor de Trabajo Final, situación que deberá(n) poner de manifiesto por escrito con los debidos fundamentos.

9.2.3. El Director (y Codirector) podrá(n) renunciar a su tarea por razones no especificadas en 9.2.2., informando de su decisión por escrito al Profesor de Trabajo Final, fundamentando los motivos de la misma.

9.2.4. La(s) renuncia(s) será(n) evaluada(s) por la Cátedra de Trabajo Final, conjuntamente con el Director de Carrera.

9.2.5. En todos los casos, el Director del Trabajo (y Codirector, si lo hubiere) deberá(n) estar presentes durante la exposición del(los) alumno(s), con voz pero sin voto. Solo se podrá contemplar su ausencia en casos de excepción debidamente justificados.

9.2.6 Cuando el Director no sea un Docente de la Carrera deberá mantener al menos una entrevista con la Cátedra de Trabajo Final al comienzo de sus funciones como Director.

Artículo 10°. Tramitación Final

10.1. Cuando el Director (y Codirector) del Trabajo considere(n) que se han cumplido los objetivos propuestos y así lo avale(n) por escrito, él(los) alumno(s) presentará(n) en la Cátedra de Trabajo Final, tres (3) ejemplares completos encuadernados de su Trabajo, un (1) ejemplar encuadernado de los anexos y tres (3) copias en soporte informático.

10.2. Dentro de los siete (7) días de recibido lo indicado en 10.1. El Profesor de Trabajo Final deberá remitir por Secretaría del Área Departamental, un ejemplar del trabajo a cada uno de los integrantes de la Comisión Examinadora.

10.3. Si hubiera observaciones los integrantes de la Comisión Examinadora deberán remitirlas por escrito a la Cátedra de Trabajo Final dentro de los veinte (20) días siguientes.

10.4. Las observaciones indicadas por los integrantes de la Comisión Examinadora deberán discriminarse en observaciones de fondo y observaciones de forma, debiendo ser las primeras aquellas que por su naturaleza impidan el cumplimiento de los objetivos del trabajo.

10.5. Si dentro de los treinta (30) días de la presentación efectuada no recibieran observaciones, él(los) alumno(s) integrante(s) del Trabajo Final, solicitará(n) por escrito al Profesor de Trabajo Final la fecha para la exposición de dicho trabajo, quedando condicionada esta solicitud a la inscripción en la materia Trabajo Final. Para ello agregarán la documentación necesaria que permita la verificación de dicha inscripción, lo que indicará la aprobación de todas las asignaturas de su plan de estudios.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

10.6. Si hubiera observaciones, una vez que el Director (y Codirector) del Trabajo considere(n) que se han satisfecho las mismas y así lo avale(n) por escrito, él(los) alumno(s) presentará(n) en la cátedra de Trabajo Final, los ejemplares indicados en 10.1 con la respuesta a las observaciones indicadas.

Dentro de los diez (10) días posteriores a la nueva notificación, los integrantes de la Comisión Examinadora deberán revisar si la respuesta a sus observaciones es suficiente (salvo casos de excepción, no deberán agregar nuevas observaciones que no surjan de las anteriores), y harán llegar por escrito a la Cátedra Trabajo Final (o al Director de Carrera en caso de que el Profesor de la misma sea el Director o Codirector del Trabajo), la aceptación o no aceptación de la respuesta a las observaciones efectuadas al Trabajo Final.

En el caso que las observaciones solicitadas por los integrantes de la Comisión Examinadora no sean compartidas por el Director (y Codirector) del Trabajo Final, estos deberán fundamentar su discrepancia por escrito, en una nota dirigida al Profesor de Trabajo Final.

El Profesor de Trabajo Final, conjuntamente con el Director de Carrera decidirá la cuestión.

10.7. Superada la instancia de las correcciones, las partes determinarán la fecha más conveniente para la constitución de la Mesa Examinadora.

10.8. Constituida la Mesa Examinadora, él(los) alumno(s) deberá(n) exponer la tarea realizada en clase pública, teniendo en cuenta que si bien se puede tratar de trabajos y exposiciones grupales, se evaluará a cada alumno de modo individual.

10.9. El original del Trabajo Final aprobado, con el anexo correspondiente quedará en el Área Departamental de Agrimensura, con la firma aclarada de los integrantes de la Comisión Examinadora. Una (1) copia del Trabajo Final, en iguales condiciones que el original, será enviada a la Biblioteca Central de la Facultad.

Artículo 11°. Excepción

En caso de surgir circunstancias no contempladas en el presente reglamento, serán resueltas por la Comisión de Carrera.

En caso de surgir circunstancias ajenas a lo académico, previa, simultánea o posteriormente a la ejecución del Trabajo Final, la(s) misma(s) deberá(n) ser resuelta por él(los) Alumno(s), el Director, las Autoridades de la Carrera, y de ser necesario, terceros involucrados.

Cátedra de Trabajo Final

Profesor: Ing. J. Ricardo SOTO

[INTEGRACIÓN DE TÍTULOS DE DIFERENTES PROPIETARIOS (INTEGRACIÓN DE TÍTULOS)]

Confección de Plano de Integración de la parcelas orígenes catastradas con la siguiente nomenclatura: Ptdo. 78 (Olavarría) II-E-491-491ag, 491aj, 491am, 491an, 491ap, 491ar, 491as, 491at, 491av, 491aw, 491ax, 491ay, 491az.

Anexos

Alumnos: BRANCA, Lucas

N° 54.223/9 DNI: 31.998.380

MARTIARENA, Pedro Sebastián

N° 54.226/2 DNI: 31.584.412

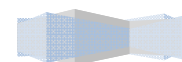
Director: Agrim. GIERGOFF, Jorge Florentino.

Año de ejecución: 2011 (Revisión Junio 2012)

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Índice

Decreto 1011/44	3
Circular 10/58 (C.C.P.)	5
Resolución 12/65 (C.C.P.)	10
Decreto Ley 8912/77	13
Resolución 16/92 (C.C.P.)	53
Disposición 641/93 (D.P.C.T)	55
Decreto 3163/95	63
Disposición 1930/99 (D.G.)	64
Disposición 313/04 (D.G.)	81
Ordenanza 104/79 (Municipalidad de Olavarría)	83
Ordenanza 105/79 (Municipalidad de Olavarría)	91
Ordenanza 120/79 (Municipalidad de Olavarría)	101
Ordenanza 121/79 (Municipalidad de Olavarría)	104
Ordenanza 168/81 (Municipalidad de Olavarría)	106
Antecedentes Catastrales (A.R.B.A.)	110
Antecedentes Dominiales (R.P.B.A.)	126
Plano Antecedente 78-25-59	144
Plano antecedente 78-7-82	145
Plano 78-7-82 ajustado a normas vigentes	146
Solicitud de Valor Tierra (A.R.B.A.)	147
Formularios de Avalúo	149
Formulario de Comunicación al Registro	155
Contratación Obligatoria de Tareas Profesionales (C.P.A.)	156



Art. 1º y 2º derogados por [Decreto 9.038/87](#) en lo referente al Registro de la Propiedad

Vistas las presentes actuaciones por las que la Dirección de Geodesia, Catastro y Tierras solicita se establezca que toda aprobación de planos en que se concreten operaciones técnicas, geodésico topográficas, deberá ser realizada por la misma, tendientes con ello a uniformar y centralizar los trámites que se refieren a dichas operaciones; y

Atento lo discriminado por el Consejo de Obras Públicas y por el señor Asesor de Gobierno, vista que antecede del señor Fiscal de Estado,

EL INTERVENTOR FEDERAL EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS

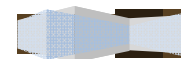
DECRETA:

1º.- Establécese que a partir de los 60 días de la fecha de la presente, todo plano que concrete una modificación del estado parcelario en la Provincia establecido de acuerdo a la [Ley 4.331](#), o que sirva para afectar el dominio vigente y que deba presentarse al Registro de la Propiedad, deberá ser aprobado previamente por la Dirección de Geodesia, Catastro y Tierras.

2º.- Hágase saber a las Municipalidades de la Provincia que el Registro de la Propiedad no podrá inscribir operación que implique modificaciones de dominio, sin que se llene la providencia contenida en el artículo anterior.

3º.- La Dirección de Geodesia, Catastro y Tierras tomará todas las disposiciones necesarias para que los profesionales que autoricen operaciones técnicas de carácter topográfico, cumplan las disposiciones de las Leyes 4.048; 4.538 y 4.199.

4º.- La aludida Dirección, deberá elevar dentro del plazo de treinta (30) días de la fecha del presente, una reglamentación detallada de las características que deben llenar los planos que se presenten para su operación, forma en que deberá practicarse la tramitación,



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

términos acordados para su despacho y toda otra disposición encaminada a conseguir unidad y simplicidad en las actuaciones.

5°.- Comuníquese a quienes corresponda, hágase saber a los Ministerios de Hacienda y Gobierno, a los fines dispuestos en los artículos 1° y 2°, respectivamente y pase a la Dirección de Geodesia, Catastro y Tierras para su conocimiento, cumplimiento y demás efectos que correspondan.

Alfredo SANGUINETTI

Julio ARGUERO FRAGUEYRO

Lucas SANGUINETTI



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Circular 10/58 CCP

Queda sin efecto según el Art. 4º de la [Resolución 16/92 CCP](#) (1)

Ver [Disposición 325/70 DG](#)

Ver [Disposición Conjunta 112/73 DPCT y 6/73 DPRP](#)

Ver [Instructivo Nomenclatura Catastral](#)

PROCEDIMIENTO PARA TRÁMITES PREVIOS A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE PLANOS DE OPERACIONES TÉCNICO-TOPOGRÁFICAS

La Plata, 9 de abril de 1958.

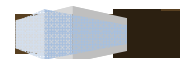
Subsistencia del sistema anterior

Visto:

Que los diferentes criterios que se sustentan por parte de los empleados y funcionarios de las tres distintas Reparticiones que intervienen en el trámite relativo a la aprobación de los planos que reflejan operaciones técnico-topográficas, constituye una circunstancia dilatoria;

Que por otra parte, se da el caso de que planos aprobados son rechazados ulteriormente en el trámite de su protocolización en el Registro de la Propiedad, por adolecer de deficiencias en la asignación de datos y elementos, derivándose sensibles perjuicios;

Que todo ello se motiva por cuanto en el trámite de aprobación el informe sobre constancias dominiales no se confiere intervención al organismo competente en tal sentido, es decir el Registro de la Propiedad, y



CONSIDERANDO:

Que la circunstancia puntualizada se subsana por medio de un mecanismo operativo mediante el que, sin perder de vista el funcionamiento armónico y coordinado, cada Repartición intervenga, exclusivamente en el contralor de las materias propias de las respectivas funciones y competencias;

Que dentro de ese criterio, no cabe duda alguna, que en el trámite previo de la aprobación de los planos, la información relativa al aspecto dominial del mismo, debe quedar conferida al Registro de la Propiedad;

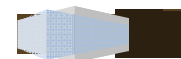
Que uno de los propósitos de la Comisión está constituido por el anhelo de posibilitar la mayor agilización posible en tal tramitación;

Que en aras de esos fines, es lícito ensayar un nuevo sistema que permita la disminución del lapso que normalmente insume la tarea vinculada con la aprobación integral de los planos;

Que corresponde entonces aprovechar la modificación parcial a introducirse en el mecanismo operativo, para señalar y delimitar normas y funciones, introduciendo también otras modificaciones, con miras al logro del enunciado propósito que se persigue;

Que las modificaciones que se introducen por la presente, guardan concordancia con las disposiciones contenidas en el artículo 43° (T.O.) de la Ley 5.738, en cuanto a la competencia de la Dirección Inmobiliaria para imponer la correspondiente nomenclatura catastral, y, en modo especial, con las normas de procedimiento para la aprobación de planos especificadas en el artículo 3° de la Disposición conjunta de las Direcciones de Rentas y Geodesia de fecha 31 de diciembre de 1954.

Por tales consideraciones y en uso de las facultades que le confiere el artículo 2° del Decreto n° 10.192 de fecha 24 de junio de 1957, la **COMISION COORDINADORA PERMANENTE** para las **Direcciones del Registro de la Propiedad, Inmobiliaria y Geodesia**



RESUELVE:

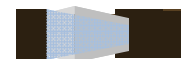
Artículo 1º: Sin perjuicio del cumplimiento de los demás recaudos que exigen las disposiciones legales y reglamentarias en vigencia y sin mengua del derecho de los profesionales de seguir con el sistema vigente hasta la fecha, todo proyecto o trámite previo de plano que se presente ante la División Control de Planos de Fraccionamiento y Mensura del Departamento de Fiscalización Parcelaria de la Dirección de Geodesia, podrá ser completado con los siguientes elementos:

- a) Una de las copias de la tela original del proyecto deberá contener la nomenclatura catastral impuesta por la Dirección Inmobiliaria a las nuevas parcelas resultantes de la operación técnico- topográfica realizada;
- b) Otra de las copias deberá contener la constancia expedida por la Dirección del Registro de la Propiedad, en cuanto a que las constancias jurídicas de antecedentes de dominio consignadas con el proyecto o plano, concuerdan con los asientos respectivos archivados en la Repartición;

Artículo 2º: Las numeraciones y datas que para proporcionar los elementos enumerados en los incisos a) y b) del artículo anterior utilicen la Dirección Inmobiliaria y del Registro de la Propiedad, no tendrán otro efecto que el de servir para la individualización de esos pedidos, pero no acordarán prioridad alguna en el trámite a realizarse en la Dirección de Geodesia, ni acordarán derechos para el supuesto de eventuales modificaciones a las normas vigentes sobre aprobación de planos, subdivisión de inmuebles, formación de nuevos centros de población, ampliación de ejidos, etc., aclarándose que tal mención es simplemente enunciativa y no taxativa.

Artículo 3º: Sin perjuicio del derecho a formular observaciones de carácter general, tanto la Dirección Inmobiliaria como el Registro de la Propiedad, conservan su facultad de no autorizar copias de proyectos o planos, si las constancias sentadas en los mismos no se ajustan a las normas que en cada organismo reglen sobre la materia.

Artículo 4º: Recibida la documentación en las condiciones señaladas en el artículo



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

primero de la presente, la Dirección de Geodesia realizará sus estudios sin que la documentación deba ser remitida a las otras Reparticiones y, en cuanto a la nomenclatura catastral y antecedentes dominiales, verificará si el proyecto y/o plano definitivo guarda estricta concordancia con las constancias de las copias autorizadas por la Dirección Inmobiliaria y del Registro de la Propiedad. Aprobado el proyecto y/o plano definitivo, se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 35° y 36° del Decreto 12.749 de fecha

22 de setiembre de 1954, texto ordenado por Decreto 9.919 del 21 de agosto de 1957.

Artículo 5°: La Dirección Inmobiliaria y la Dirección del Registro de la Propiedad, reglamentarán por sendas disposiciones el procedimiento de recepción y entrega de las copias y el trámite interno a seguirse, dentro de los diez días de la fecha de la presente y remitirán de inmediato una copia autenticada de las mismas a la Secretaría de la Comisión.

Artículo 6°: Los profesionales que opten por el sistema vigente hasta la fecha, presentarán la documentación en la Mesa de Entradas de Planos de la Dirección de Geodesia, siendo en tal caso, por cuenta de dicha Dirección recabar por el trámite ordinario la provisión de los elementos detallados en los incisos a) y b) del artículo 1° de la presente.

(1) (*) N. de A.: A la fecha (06/2003) según [Disposición 1.930/99 DG Anexo](#) debe presentarse la Zona de Catastro con asignación de la nomenclatura catastral respectiva para la aprobación definitiva del plano y para su registración según [Disposición 2.455/92](#)

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

DPCT el informe catastral, es decir el mismo que ha sido presentado para la aprobación.

Artículo 7º: La presente Resolución entrará en plena vigencia a partir del día 14 del mes de abril.

Artículo 8º: Comuníquese al Colegio de Agrimensores, Consejo Profesional de la Ingeniería y Centro de Ingenieros de la Provincia, circúlese entre las Reparticiones y cúrsese notas a las Subsecretarías de Hacienda y Obras Públicas, solicitándole la publicación de la presente en el Boletín Oficial.

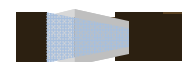
Adolfo SARAVI CISNEROS

Director Registro de la Propiedad

Presidente

Abel CARLOS M. ROSSI

Secretario de la Comisión



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

RESOLUCION N° 12 –

I N T E G R A C I O N

La Plata, 23 de noviembre de 1965.-

VISTO:

Que se han presentado algunos inconvenientes con motivo de la aplicación de la Resolución n° 6 del 29 de noviembre de 1962, referente a la aprobación de planos de división de inmuebles pertenecientes a distintos propietarios y cuyos dominios les corresponden por diferentes inscripciones y,

CONSIDERANDO:

Que la admisión de planos en esas condiciones se fundó en la conveniencia de dar trámite favorable a pedidos reiteradamente presentados ante la Dirección de Geodesia;

Que la experiencia ha demostrado el acierto de esa Resolución, ya que la misma ha permitido, aparte de dar una solución a numerosos casos de subdivisiones de ese tipo, definir el concepto de integración de las parcelas definitivas y su individualización en cuanto a designación, dimensiones y linderos, posibilitando de esa manera su correcto deslinde en los instrumentos públicos que deben formalizar los actos jurídicos a otorgarse;

Que, en lo que respecta al procedimiento previsto en la misma, la práctica ha puesto en evidencia, en cambio, ciertas deficiencias que han dificultado su aplicación;

Que resulta necesario, por lo tanto, que, sin variar sus lineamientos generales se modifique el texto de la Resolución mencionada, de manera de conferirle una mayor claridad y precisión que posibilite su más correcta aplicación;

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Por todo ello LA COMISION COORDINADORA PERMANENTE para las Direcciones del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Geodesia, en uso de las facultades que le confiere el artículo 2° del Decreto 10.192 de fecha 24 de junio de 1957

RESUELVE:

Artículo 1°. Sin perjuicio del cumplimiento de las normas vigentes, podrán ser aprobados planos que involucren inmuebles pertenecientes a distintos propietarios, cuyo dominio les corresponda por diferentes inscripciones, siempre que:

a) Se originen parcelas definitivas que se integren afectando parcialmente a los distintos títulos concurrentes.

b) De todos los títulos que compongan le integración o de sus antecedentes, surjan medidas lineales.

Artículo 2°. En tales casos los planos deberán contener:

a) Croquis de los títulos consignando, en su caso, el requisito exigido por el inciso b) del arto 1°.

b) Plano de mensura de las parcelas provenientes de los distintos títulos componentes de la integración, con designación catastral provisoria.

c) Plano de mensura de la totalidad del fraccionamiento, incluyendo las parcelas integradas con designación catastral definitiva.

d) Tantos balances de superficies como dominios de distintos propietarios se mensuren, consignados separadamente.

e) Transcripción de los artículos 3° y 4° de la presente Resolución, en el espacio reservado a Notas.

Artículo 3°. Los planos aprobados por aplicación de la presente disposición, no producirán efecto hasta tanto se transmita el dominio en base a los mismos. Si la transmisión del dominio no abarcara la totalidad de las parcelas integradas por distintos títulos, deberá constituirse el derecho real de condominio sobre las parcelas integradas, no transferidas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Artículo 4°. En los casos a que se refiere el artículo anterior, deben transmitirse y describirse separadamente las parcelas componentes, como también describirse las parcelas definitivas que resulten de la integración.

Artículo 5°. La Dirección de Geodesia establecerá las normas y condiciones a que deberán ajustarse, en cuanto a su confección, los planos mencionados.-

Artículo 6°. La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha.-

Artículo 7°. Comuníquese al Colegio de Agrimensores; Consejo Profesional de la Ingeniería; Centro de Ingenieros de la Provincia; Colegio de Abogados y Colegio de Escribanos. Circúlese entre las Reparticiones y cúrsese notas a las Secretarías de Hacienda y Obras Públicas, solicitándoles la publicación en el Boletín Oficial.--

Artículo 8°. Déjase sin efecto la Resolución número 6 de fecha, 29 de noviembre de 1962 y su modificatoria, Resolución número 9 da fecha 15 de marzo de 1963.-

SANTIAGO ANDRES BASSANI

Director de Catastro

Dr. EDGARDO SCOTTI

Director del Registro de la Propiedad

Agr. CARLOS F. BERRI

Director de Geodesia

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

DECRETO-LEY 8912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

TITULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1°.-La presente ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTICULO 2°.- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.

g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTICULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.

b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.

c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con las coordinación a nivel provincial.

d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL CRITERIO GENERAL

ARTICULO 4°.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPITULO II

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTICULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Areas rurales.
- b) Areas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS AREAS Y SUBAREAS

ARTICULO 6°.- Se entiende por:

Area Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Áreas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTICULO 7°.- Denomínanse:

a) Zona residencial: La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.

b) Zona residencial extraurbana: La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

c) Zona comercial y administrativa: La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.

d) Zona de esparcimiento: La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.

e) Zona industrial: La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

f) Zona de reserva: Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.

g) Zona de reserva para ensanche urbano: Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

h) Zona de recuperación: La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

i) Zona de recuperación de dunas o médanos vivos: Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.

j) Zona de usos específicos: La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTICULO 8°.- Denomínanse:

a) Espacios circulatorios: Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

1.- Trama interna: Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.

2.- Trama externa: Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

b) Espacios verdes y libres públicos: Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

c) Espacios parcelarios: Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

CAPITULO III

DELIMITACION Y DIMENSIONADO

ARTICULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTICULO 10°.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTICULO 11°.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTICULO 12°.- El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 13°.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m²) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante (3,50 m²/hab.) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciale o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

CAPITULO IV

DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTICULO 14°.- (Dec-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTICULO 15°.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

a) Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.

b) Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.

c) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

d) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.

e) Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.

f) Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

- Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
- Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
- Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
- Red primaria de servicios públicos.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTICULO 16°.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTICULO 17°.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

a) Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.

b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.

c) Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.

d) Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.

e) Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

f) Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:

- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- Densidad poblacional propuesta.
- Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTICULO 18°.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

1.- Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta ley.

2.- Construcción de edificios en el total de las parcelas.

3.- Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)

4.- Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTICULO 19°.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTICULO 20°.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ARTICULO 21°.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTICULO 22°.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 23°.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTICULO 24°.- (Ley 10.764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TITULO III

DEL USO, OCUPACION, SUBDIVISION Y EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO I

DEL USO DEL SUELO

ARTICULO 25°.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTICULO 26°.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTICULO 27°.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTICULO 28°.- (Decreto Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTICULO 29°.- (Decreto Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 30°.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTICULO 31°.- (Decreto Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPITULO II

DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACION

ARTICULO 32°.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTICULO 33°.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTICULO 34°.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTICULO 35°.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTICULO 36°.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ARTICULO 37°.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTICULO 38°.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTICULO 39°.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

- 1.- Población.
- 2.- Densidad neta.
- 3.- El área neta de espacios edificables.
- 4.- La superficie edificada por habitante.
- 5.- Los factores de ocupación del suelo total.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 40°.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTICULO 41°.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m2
	Más de 2	2	10 m2
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m2
	Más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos			10 m2
Espectáculos públicos, Industrias y otros casos		A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto	

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTICULO 42°.- Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTICULO 43°.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

ARTICULO 44°.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTICULO 45°.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

Uso residencial: 2,5.

Uso comercial, administrativo y análogos: 3.

Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTICULO 46°.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTICULO 47°.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTICULO 48°.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTICULO 49°.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPITULO III

DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTICULO 50°.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTICULO 51°.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTICULO 52°.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

b) Parcelas:

Area Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km. desde la ribera).		
Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900
Areas complementarias. Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado	40	2000
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de “Conjuntos Habitacionales Preexistentes”. Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que éstas urbanizaciones ocasionan.

ARTICULO 53°.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTICULO 54°.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTICULO 55°.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTICULO 56°.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Area verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.
Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)	
En ampliaciones de áreas urbanas.		
de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.
En reestructuraciones dentro del área urbana:		

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTICULO 57°.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 58°.- (Decreto Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parquizada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTICULO 59°.- (Decreto Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se regirá por normas específicas.

ARTICULO 60°.- (Texto según Ley 13127) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 61°.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPITULO IV

DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTICULO 62°.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTICULO 63°.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPITULO V

CLUBES DE CAMPO

ARTICULO 64°.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 65°.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTICULO 66°.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima(Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)	Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
---	--	--	---	--

80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Area común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTICULO 67°.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTICULO 68°.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTICULO 69°.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

TITULO IV

DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 70°.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTICULO 71°.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTICULO 72°.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPITULO II

DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTICULO 73°.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

CAPITULO III

DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN

ARTICULO 74°.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTICULO 75°.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.
- 4.- Planes particularizados.

ARTICULO 76°.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTICULO 77°.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTICULO 78°.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTICULO 79°.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTICULO 80°.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTICULO 81°.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTICULO 82°.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTICULO 83°.- (Decreto Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTICULO 84°.- (Decreto-Ley 10128/83) Los Municipios, mediante ordenanzas, podrán declarar a determinadas zonas en que el suelo urbano se encuentre total o parcialmente inactivo, como:

- 1.- De provisión prioritaria de servicios y equipamiento comunitario.
- 2.- De edificación necesaria.
- 3.- De englobamiento parcelario.

ARTICULO 85°.- La declaración de provisión prioritaria de servicios y equipamiento implicará el compromiso de dotar a determinada zona de la infraestructura necesaria y de orientar hacia la misma la inversión pública y privada que posibilite un más racional ejercicio de usos predominantes.

Tal declaración obligará a los organismos provinciales y municipales a incluir como prioridades en sus programas de obras la realización de los trabajos necesarios para permitir la prestación de los servicios y dotación de equipamiento. Se requerirá a los organismos nacionales competentes que consideren dicha declaración para compatibilizar también la prestación de los servicios a su cargo.

ARTICULO 86°.- Cuando las obras estuvieren ejecutadas, y a fin de lograr el máximo aprovechamiento de las inversiones realizadas, los municipios podrán establecer un gravamen especial a las parcelas baldías o con edificación derruida, que se aplicará a obras de infraestructura y equipamiento comunitario.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 87°.- La declaración de un área como de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el municipio establecer plazos para edificar.

ARTICULO 88°.- Lo establecido en el artículo anterior se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Los plazos para edificar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a ocho (8) años, contados a partir de la declaración de edificación necesaria.

b) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio, y cuando esto ocurra deberá hacerse constar en la escritura y publicitarse en el Registro de la Propiedad.

c) Transcurrido el plazo correspondiente sin que se haya hecho obra alguna serán de aplicación multas de hasta cincuenta (50) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

Si la obra se hubiera indicado, pero no concluido, las multas a aplicar serán proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la misma por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal de la parcela.

d) Producido el incumplimiento a que alude el inciso anterior la parcela respectiva quedará por la presente ley declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad respectiva.

Las multas que se hubieren aplicado podrán deducirse de la indemnización que correspondiere abonar.

e) También en estos casos podrá optarse por aplicar un gravamen especial como se prevé en el artículo 86.

f) A los fines de este artículo, se entenderá por edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 89°.-Expropiada la parcela, la municipalidad deberá ofrecerla en venta pública subasta dentro de los seis (6) meses de inscripto el dominio a su nombre, asumiendo el adquirente el compromiso de concluir la edificación en un plazo no superior a los tres (3) años, contados también desde la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

La venta se realizará con la referida condición, cuyo incumplimiento dará lugar a la revocación del dominio y a la aplicación de multas proporcionales al grado de construcción faltante para concluir la obra y por un monto máximo del treinta (30) por ciento de la valuación fiscal.

La obligación asumida deberá anotarse en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 90°.- Los plazos establecidos en los artículos anteriores se considerarán suspendidos en caso de fuerza mayor o caso fortuito debidamente probado.

ARTICULO 91°.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconfiguración parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTICULO 92°.- La Provincia ejecutará, con o sin la participación de entidades o empresas privadas, programas de adecuación de uso o reconfiguración parcelaria en áreas cuyo desarrollo sea prioritario.

TITULO V

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTICULO 93°.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 94°.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.

2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.

3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, la medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ARTICULO 95°.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTICULO 96°.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ARTICULO 97°.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TITULO VI

DE LA APLICACION DE LA PRESENTE LEY

ARTICULO 98°.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

ARTICULO 99°.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta ley.

ARTICULO 100°.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o restructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTICULO 101°.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 102°.- (Decreto Ley 10128/83) Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTICULO 103°.- La presente ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el "Boletín Oficial", siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTICULO 104°.- (Decreto Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Resolución 16/92 CCP

CPA Boletín 18

[Ver Disposición 2.455/92 DPCT](#)

[Ver Resolución 17/95 CCP](#)

La Plata, 1° de Diciembre de 1992.

Visto el artículo 29° de la [Ley 10.707](#), el [Decreto 9.038/87](#) y la Disposición conjunta N° 3 y 29 de las

Direcciones Provinciales de Catastro y del Registro de la Propiedad, y

CONSIDERANDO:

Que la mencionada Ley y el respectivo Decreto establecen que será la Dirección Provincial de Catastro Territorial el Organismo que recepcionará los planos de mensura remitidos por la repartición que los apruebe, así como que, el profesional autor de los citados planos deberá confeccionar una minuta referida al contenido de los mismos, la que será protocolizada en el Registro de la Propiedad;

Que la citada Disposición suspende sus similares N° 1 y 25 del 3/12/87, al tiempo que crea una Comisión integrada por personal de ambas reparticiones, con la finalidad de superar los obstáculos operativos, que impidieron la puesta en marcha de los mecanismos impuestos por el Decreto 9.038/87, y que básicamente consistían en la elaboración de la minuta, así como el control que sobre la misma ejercería la Dirección Provincial de Catastro Territorial;

Que el estudio de la problemática planteada, se llegó a la conclusión que la elaboración de la minuta referida a la información aportada por un plano de mensura, en cualquiera de sus variantes o modalidades que exige el artículo 2° del citado decreto, encuentra en la cédula catastral, confeccionada de acuerdo a la información requerida por el Registro de la Propiedad, fundamentalmente, en lo que al aspecto geométrico de la parcela se refiere;

Que esta solución, no pudo ser implementada en ocasión del dictado de la suspendida Disposición conjunta a la que se hace mención, por ser sancionada la Ley 10.707 con posterioridad al Decreto 9.038/87;

Que el Decreto 10.192/57 crea la Comisión Coordinadora Permanente, formada por los Directores de Catastro Territorial, Registro de la Propiedad y Geodesia, facultándola al dictado de resoluciones referidas a las actividades que desarrollan dichas reparticiones en temas o aspectos que le son comunes;

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Que por tales consideraciones y en uso de facultades que les confiere el artículo 2° del Decreto

10.192/57; la **COMISION COORDINADORA PERMANENTE** para las **Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad y la Dirección de Geodesia**

RESUELVE:

Artículo 1°: La Dirección Provincial de Catastro Territorial procederá a la registración de los planos de mensura remitidos por el organismo que los apruebe y conforme con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 9.038/87, comunicará a la Dirección del Registro de la Propiedad dicha circunstancia mediante el envío de una copia de las cédulas catastrales correspondientes al inmueble o inmuebles que genere la mensura en cualquiera de sus variantes o modalidades con excepción de los planos de mensura para prescribir.

Artículo 2°: La cédula catastral a que hace referencia el artículo anterior será la establecida por la Ley 10.707 en su artículo 17° confeccionada de acuerdo a lo exigido por el artículo 25° de la mencionada Ley por el profesional interviniente en el plano.

Artículo 3°: Recibida la comunicación a que hace referencia el artículo 2°, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad tomará nota de ella, informándola en lo sucesivo en toda publicidad que expida.

Artículo 4°: En mérito a lo dispuesto por el artículo 1° del Decreto 9.038/87 queda sin efecto la recepción, estudio y visación de planos efectuada en virtud de lo estipulado por la [Circular 10](#) de la Comisión Coordinadora Permanente.

Artículo 5°: La Dirección de Geodesia entregará a la parte interesada el legajo de planos resultante de la mensura para ser presentado ante la Dirección de Catastro Territorial, a efectos de su registración, conforme a lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 9.038/87.

Artículo 6°: La presente Resolución entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 1993.

Artículo 7°: Comuníquese a los Consejos Profesionales con incumbencia en el tema, a los Colegios de Escribanos y Abogados de la Provincia de Buenos Aires, circúlese entre las reparticiones involucradas, publíquese en el Boletín Oficial, cumplido, archívese.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Dirección Provincial de Catastro Territorial

Disposición 641/93

La Plata, 12 de Marzo de 1993

Visto la necesidad de establecer normas para la confección de las cédulas catastrales Ley 10.707, a efectos de facilitar los procedimientos, para la constitución del estado parcelario, en los términos de la Disposición 2.455/92;

CONSIDERANDO:

Que las distintas dependencias de esta Dirección Provincial de Catastro Territorial, han hecho llegar las sugerencias necesarias para generar un cuerpo reglamentario que facilite la labor de los profesionales intervinientes y la tramitación interna correspondiente;

Que dichas sugerencias, merecen ser receptadas, mediante el dictado del correspondiente acto administrativo que les confiera eficacia para su inmediata aplicación;

Por ello:

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

DISPONE

Artículo 1º: Aprobar las **NORMAS PARA LA CONFECCION DE LAS CEDULAS CATASTRALES - LEY 10.707**, las que, como **ANEXO I**, pasan a formar parte de la presente Disposición.

Artículo 2º: Regístrese, comuníquese a los Consejos y Colegios Profesionales con incumbencia en el tema, a las Áreas de trabajo respectivas y, cumplido, archívese.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Anexo I

NORMAS PARA LA CONFECCION DE LAS CEDULAS CATASTRALES - Ley 10.707

Cada Cédula Catastral - Ley 10707, deberá confeccionarse y presentarse en el Departamento Zona que corresponda, ajustándose a las siguientes pautas:

1) CEDULA CATASTRAL DE PARCELA

PRESENTACION

Una (1) cédula original y una (1) fotocopia, por cada parcela. El profesional actuante, podrá presentar una (1) fotocopia más, la que le será devuelta intervenida por el Departamento Zona, una vez constituido el estado parcelario, con la constancia de dicha operación. El original puede LLENARSE CON MAQUINA O MANUALMENTE CON LETRA NORMALIZADA (tinta azul o negra).

2) VUELCO DE LA INFORMACION

INSTRUCCIONES GENERALES

ANGULO SUPERIOR DERECHO ("HOJA"): Se utiliza para referencia el orden y la cantidad de hojas que componen la cédula catastral de la parcela, teniéndose en cuenta que pueden integrarla uno o más anexos.

En el PRIMER CAMPO se indicará el número de orden de la hoja.

En el SEGUNDO CAMPO, el total de hojas que conforman la cédula de la parcela.

RUBRO 1: Indicar nombre y número del Partido, DEJANDO EN BLANCO EL CASILLERO CORRESPONDIENTE A "PARTIDA".

RUBRO 2: Transcribir la NOMENCLATURA DEFINITIVA asignada a la parcela en el plano.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

RUBRO 3: Indicar la ubicación de la parcela desde el punto de vista municipal o postal.

RUBRO 4: Teniendo en cuenta que la constitución del estado parcelario y la confección de las cédulas catastrales ha sido objeto de reglamentación, en esta etapa, para los casos en que medie plano de mensura o de Propiedad Horizontal aprobado, debe testarse la palabra "TITULO". El espacio "CARACTERISTICA" se debe llenar solamente cuando se trata de planos de "P.H." La DESIGNACION DEL BIEN debe ser la que tiene la parcela y su macizo catastral conforme al plano. La UBICACION, MEDIDAS y LINDEROS deben describirse literalmente conforme a plano. La SUPERFICIE también debe ser la que surja del plano.

RUBRO 5: Este campo está destinado para ser llenado cuando se constituya el estado parcelario conforme a los procedimientos del artículo 12 de la Ley 10.707.

RUBRO 6: Deberán transcribirse las restricciones y afectaciones que surgen del plano. En el caso de planos de mensura de subdivisión según el régimen de la Ley 13.512, sólo deberán indicarse las restricciones y afectaciones que CORRESPONDAN A LA PARCELA

RUBRO 7: En el caso de pluralidad de titulares de dominio, indicar sólo uno de ellos, con el agregado "y otros". Con respecto al domicilio, se debe consignar el que ha sido constituido en el título, por el titular o condóminio consignado. Indicar todas las inscripciones de dominio que constan en la carátula del plano. En caso de resultar insuficiente el espacio, continuar en el RUBRO 9 – OBSERVACIONES o en la planilla Anexa.

RUBRO 8: Indicar todos los planos antecedentes que tengan relación con la parcela.

RUBRO 9: LOS CASILLEROS RESERVADOS PARA LA NOMENCLATURA CATASTRAL, DEBEN LLENARSE CON CARACTERES DESTACADOS QUE PERMITAN SU COMODA VISUALIZACION.

RUBRO 10: Dibujar las parcelas, manteniendo las proporciones, y adecuándose al espacio destinado a tal fin, con indicación de medidas, superficie, linderos y rumbo. Podrá

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

reemplazarse el dibujo mediante copia, o fotocopia del plano, cuyas dimensiones respondan al espacio disponible. Debe estar perfectamente adherida y en escala tal que permita su correcta lectura.

RUBRO 11: Indicar el domicilio al cual se deban remitir las comunicaciones vinculadas con el Impuesto Inmobiliario, y toda otra notificación de índole fiscal o catastral que tenga relación con el bien.

RUBRO 12: Consignar todas las partidas inmobiliarias "origen" detalladas en la carátula del plano.

RUBRO 13: Transcribir la información del formulario valuatorio resumen (formularios 101 - 102 o 110) que responde al estado parcelario que se pretende constituir.

RUBRO 14: Indicar en forma afirmativa (S) o negativa (N), la existencia de infraestructura de servicios.

RUBROS 15, 16 y 17: Están RESERVADOS PARA USO DE LA D.P.C.T.

INSTRUCCIONES PARTICULARES

1. PLANOS DE INTEGRACION

Se deberán confeccionar tantas cédulas como parcelas resultan de la secuencia del plano, a saber:

a) Una cédula por cada una de las parcelas componentes de la integración, con designación catastral provisoria.

En el RUBRO 6 se indicará: "La parcela se integrará a la/s ----- formando la parcela -----"

b) Una cédula por cada parcela que resulte del "Plano de Mensura del Fraccionamiento. Incluyendo Parcelas integradas con designación catastral definitiva".

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Para las parcelas, producto de la integración, deben dejarse en blanco el RUBRO 7 "Dominio - Titular" y el RUBRO 11 "Domicilio Postal".

En el RUBRO 6 indicar: "La parcela ----- es la resultante, de la integración de las parcelas -----"

En los casos a) y b), y sin perjuicio de lo anterior, en el RUBRO 6 debe consignarse: Afectado por las Restricciones establecidas en los artículos 3° y 4° de la Resolución 12/63 de la Comisión Coordinadora Permanente - Decreto 10.152/57.

2. PLANOS DE MENSURA DIVISION Y ANEXION.

Se confeccionarán tantas cédulas como parcelas resulten del plano. En el RUBRO 6 se volcarán las restricciones resultantes para la transmisión del dominio.

3. PLANOS DE AFECTACION O DE MENSURAS PARCIALES.

Según su objeto:

a) Se generan parcelas susceptibles de apropiación privada o para integrar el dominio privado del Estado Nacional, Provincial o de los Municipios: SE CONFECCIONARAN LAS CEDULAS DE LAS PARCELAS ORIGINADAS NO CORRESPONDIENDO REALIZARLAS POR EL REMANENTE.

b) Se generan polígonos destinados a formar parte del dominio público del Estado Nacional, Provincial o de los Municipios: NO SE DEBEN CONFECCIONAR LAS CEDULAS CATASTRALES LEY 10.707.

En los casos a) y b), el Departamento Zona realizará los asientos correspondientes en la cédula origen.

4. PLANOS DE AFECTACION TOTAL.

Se aplicarán los análogos a los establecidos en a) y b) del Punto 6.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

5. PLANOS DE USUCUPACION

Se deberá confeccionar la cédula catastral conforme a las "Instrucciones Generales", DEJANDO EN BLANCO EL RUBRO 7.

II) CEDULAS CATASTRALES DE PROPIEDAD HORIZONTAL. PRESENTACION;

Una cédula catastral de parcela, y una cédula catastral de propiedad horizontal por cada una de las subparcelas resultantes del plano (Unidades de Dominio Exclusivo), con sus correspondientes fotocopias.

El profesional actuante, podrá presentar una (1) fotocopia más, la que le será devuelta intervenidas por el Departamento Zona, una vez constituido el estado parcelario, con la constancias de dicha operación. El original puede LLENARSE CON MAQUINA O MANUALMENTE CON LETRA NORMALIZADA (tinta azul o negra).

VUELCO DE LA INFORMACION

a) PLANOS DE PH NUEVOS

ANGULO SUPERIOR DERECHO (HOJA): Se utiliza para referencia el orden y la cantidad de hojas que componen la cédula catastral de cada Subparcela, teniéndose en cuenta que pueden integrarla uno o más anexos.

En el PRIMER CAMPO se indicará el número de orden de la hoja.

En el SEGUNDO CAMPO, el total de hojas que conforman la cédula de la Subparcela.

RUBRO 1: Indicar nombre y número del Partido, DEJANDO EN BLANCO EL CASILLERO CORRESPONDIENTE A "PARTIDA".

RUBRO 2: Transcribir la NOMENCLATURA DEFINITIVA asignada a la Parcela en el plano y la correspondiente a cada una de las Subparcelas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

RUBRO 3:Debe dejarse en blanco.

RUBRO 4:Primer campo: consignar la característica y el número del plano, y fecha de aprobación.Segundo campo: testar lo que no corresponda e indicar el número o letra de la unidad de dominio exclusiva y su estado constructivo. ("A CONSTRUIR", "EN CONSTRUCCION" o "CONSTRUIDA").Tercer campo: detallar los polígonos integrantes conforme a las planillas del plano de PH. Cuarto campo: consignar la superficie total de la unidad de dominio exclusivo.

RUBRO 5:Consignar las restricciones y afectaciones que correspondan a la subparcela.

RUBRO 6:Debe dejarse en blanco.

RUBRO 7:Transcribir el valor de cada subparcela que surge del formulario 108, DEJANDO EN BLANCO el cuadro destinado a "coeficiente".

RUBROS 8, 9 y 10:Están RESERVADOS PARA USO DE LA D.P.C.T.

RUBRO 11:Los CASILLEROS RESERVADOS PARA LA NOMENCLATURA CATASTRAL, DEBEN LLENARSE CON CARACTERES DESTACADOS QUE PERMITAN SU COMODA VISUALIZACION.

b) RATIFICACION DE PLANOS DE PH

Se deberán confeccionar únicamente la o las cédulas correspondientes a la o a las Unidades de Dominio Exclusivo que son materia y/o resultado de la ratificación. Hasta tanto se reglamente el procedimiento para la constitución del estado parcelario para los casos de ratificación, los asientos en las cédulas que coexistan con las confeccionadas por el profesional, serán realizadas por el Departamento Zona. La emisión de los Certificados se deberá realizar conforme a los procedimientos habituales, excepto para las Unidades que cuentan con la cédula confeccionada según el régimen de la Ley 10.707.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

c) PLANOS DE USUCAPION DE PH (Disp. 620/82)

Se deberá confeccionar la cédula catastral de Propiedad Horizontal, por la Unidad de Dominio exclusivo que se pretende prescribir, CONSIGNANDO LA INFORMACION CORRESPONDIENTE AL RUBRO 6 ("Domicilio Postal").

III) INFORMACION INCORPORADA DE OFICIO EN LAS CEDULAS.

Una vez que la cédula catastral confeccionada por el profesional entre en régimen, todo agregado que sea menester realizar en la misma, deberá efectuarse bajo constancia del responsable, estampada en dicho documento.

Agrim. Norberto A. Fernandino

Director Provincial. Dirección Provincial de Catastro Territorial

DECRETO 3.163

La Plata, 22 de Setiembre de 1995.

Visto lo establecido en el Decreto 1549/83. Reglamentario del Decreto-Ley 8912/77, y

CONSIDERANDO:

Que los antecedentes obrantes en el expediente 2207-2134/90 de los que resulta necesario, cuando se trate de mensurar tierras aluvionales otorgar a los Municipios un plazo razonable y perentorio para que se expidan, en búsqueda de una mayor eficacia y celeridad en los trámites;

Que asimismo se ha expedido la Asesoría General de Gobierno;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

Art. 1° - Modificase el artículo 8° del Decreto 1.549/83 el que quedara redactado de la siguiente manera:

"Artículo 8° - Los Organismos Provinciales no podrán aprobar operaciones de mensura para unificaciones y/o divisiones, sin el previo visto bueno del Municipio respectivo.

Cuando se tratare de mensuras destinadas a la unificación o división de terrenos aluvionales, los Municipios deberán expedirse en el plazo de sesenta (60) días hábiles. De no hacerlo en ese término, el trámite realizado por los Organismos Provinciales, quedará convalidado".

Art. 2° - El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno y Justicia.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Art. 3° - Regístrese, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y archívese.

Disposición 1.930/99 DG

CPA Boletín 86

[Ver Disposición 321/01](#)

[Ver Anexo Normas](#)

NORMAS PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE MENSURA

La Plata, 30 de diciembre de 1999.

Visto la necesidad de adecuar la confección de los planos de mensura y reestructurar la presentación y trámite de aprobación de los mismos, y

CONSIDERANDO:

Que a partir de la experiencia recogida en tantos años de funcionamiento se ha considerado indispensable adecuar al nuevo concepto la confección y presentación de los planos de mensura;

Que el Departamento Fiscalización Parcelaria ha efectuado el estudio necesario y confeccionado la propuesta de las "Normas para la confección y Presentación de Planos de Mensura";

Que las modificaciones que en dichas Normas se han plasmado, se enmarcan en las adecuaciones y restablecimiento de exigencias que la Dirección producirá a partir del 1° de enero del próximo año 2000;

Por ello,

EL DIRECTOR DE GEODESIA

DISPONE:

Artículo 1°: Aprobar las "Normas para la Confección y Presentación de Planos de Mensura" que fueran elaboradas por el Departamento Fiscalización Parcelaria cuyo texto se agrega como [Anexo](#).

Artículo 2°: Establecer que a partir del 1° de enero del próximo año 2000 los planos que ingresen a la Dirección para su trámite de aprobación deberán cumplir con las Normas aprobadas por el Artículo 1° de la presente.

Artículo 3°: Remítase para la toma de conocimiento al Consejo Profesional de Agrimensura y al

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Colegio de Ingenieros, ambos de la Provincia de Buenos Aires solicitando la publicación en los Boletines respectivos y su difusión entre todos los profesionales matriculados.

Artículo 4º: Regístrese, comuníquese y archívese.

Ing. Rubén O. DI GÉNOVA
Director de Geodesia

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

ANEXO Disposición 1.930/99 DG

NORMAS PARA LA CONFECCIÓN Y PRESENTACIÓN DE PLANOS DE MENSURA

(A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2000)

CONFECCIÓN DE LOS PLANOS DE MENSURA

1. Responsabilidad de los profesionales

Todos los datos consignados en los planos, en lo que respecta a la exactitud y fidelidad estará bajo la total y exclusiva responsabilidad del profesional actuante.

2. Elementos que constarán en los planos

2.1. Respecto a su dominio

- a) Consignar el nombre de partido, ciudad, villa, etc.
- b) Nombre o nombres del titular o titulares del dominio.
- c) Numero o números de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) Cuando la propiedad este integrada por mas de un asiento deberá hacerse un resumen donde conste lo que corresponde por cada uno de ellos.

2.2. Respecto a la mensura

Los planos de mensura se deberán confeccionar teniendo en cuenta las siguientes pautas:

- a) Se deberá indicar el objeto de la operación, como ser: mensura, división, unificación, etc.
- b) Las dimensiones longitudinales y superficiales deberán consignarse en el sistema métrico decimal.
- c) Deberán colocarse todos los ángulos internos, utilizando para ello, el sistema sexagesimal.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- d) Las escalas a usar para la representación de la parcela, serán preferentemente aquellas que relacionan la unidad con los números 10, 15, 20, 25, 30, 40, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85 o 90 seguidos de cero.
- e) La escala máxima admitida es 1:2500.
- f) Los deslindes de los partidos, cuando la propiedad se encuadre en mas de uno, deberán indicarse por medio de distancias parciales al esquinero más próximo.
- g) Deberá efectuarse un balance de superficie, indicando la que corresponde por título y la que corresponde por mensura, fijando en cada caso, si se ha producido diferencia en menos, excedente o sobrante.
- h) Cuando se consignen magnitudes (ángulos, longitudes, superficies) que puedan dar lugar a interpretaciones dudosas, se aclarara con sus denominaciones a que punto, línea o perímetro corresponde indicándose, para mayor claridad, los esquineros de mensura con letras de imprenta mayúscula.
- i) Cuando el profesional actuante realice la mensura con instrumental que permita volcar las coordenadas de los vértices podrá confeccionar una tabla adicional donde se identifiquen los puntos con las letras con que fueran designados los mismos en el polígono de mensura.
- j) En el caso de que dentro del polígono de mensura existan construcciones, ellas deben ser medidas perimetralmente y fijar su posición relativa dentro del mismo.
- k) Croquis de ubicación; se exigirá en aquellos casos en que no se cuente con dos (2) calles con número o nombre que se corten entre sí. En mensuras rurales frente a rutas bastará con la indicación de la progresiva kilométrica E INDICAR HACIA QUE LUGARES MAS PROXIMOS SE ENCUENTRA EN LA RUTA, caso contrario de indicara distancia a un punto fijo de referencia, por vía de acceso.
- l) Deberán volcarse todos los accidentes topográficos y elementos encontrados al practicarse el relevamiento en el terreno.
- m) Cuando la superficie a medir obligue a vincular la mensura, el profesional actuante estará obligado a solicitar de la Dirección de Geodesia los datos necesarios para su vinculación a la Red Geodésica de Alta Precisión de la Provincia de Buenos Aires siguiendo las pautas establecidas por la Disposición de la autoridad de aplicación dictada a tal efecto.
- n) Ochavas: Las ochavas de las manzanas forman parte de la vía pública. (1)
- o) Toda ochava se trazará por medio del corte de un (1) triángulo isósceles con vértice

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

en la esquina y cuyos lados iguales tendrán tres (3) metros de longitud. En las esquinas en consecuencia, la ochava tendrá 4,24 metros de longitud. Estas dimensiones podrán variar según los casos, de acuerdo a normas municipales propias. (1)

p) No se harán ochavas en las esquinas, cuyo ángulo sea superior a 135° sexagesimales. (2)

q) La distribución de títulos, leyendas, croquis, balances, etc. es facultativa del profesional actuante.

r) Croquis de mensura y de título deben tener igual orientación.

s) Los detalles, si los hubiere, se orientaran conservando su disposición original.

t) La firma original, la aclaración del nombre, el número de matrícula y el domicilio del profesional deberán ir agrupados. La firma original deberá consignarse únicamente en color negro.

u) El original del plano a tramitar deberá dibujarse sobre poliéster cuyas características técnicas reúnan las condiciones indispensables tales que sus caracteres permanezcan indelebles.

v) En lo que respecta a las tolerancias gráficas o diferencias que se encontraren en los planos entre las medidas consignadas en números y las que se interpretan mediante la escala usada para ejecutar la gráfica no podrá exceder del 2%. En cuanto a los ángulos no podrán sobrepasar el medio grado sexagesimal.

3. Formatos de los planos

En ningún caso se admitirán los planos de un oficio es decir que como mínimo el plano constará de dos oficios, uno para la carátula y otro para la mensura propiamente dicha.

Las dimensiones de las láminas se responderán a los formatos expuestos en el siguiente cuadro:

(1) (*) N. de A.: Inciso anulado por Disposición 321/01.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

(1) (*) N. de A.: Inciso anulado por Disposición 321/01.

(2) (*) N. de A.: Inciso anulado por Disposición 321/01.

ALTO Cm	ANCHO				
	40 cm 2 oficio	58 cm 3 oficios	76 cm 4 oficios	94 cm 5 oficios	112 cm 6 oficios
32 cm 1 oficio	A	B	C	D	E
48 cm 1 ½ oficios		E	G	H	I
64 cm 2 oficios			J	K	L
80 cm 2 ½ oficios				M	N
96 cm 3 oficios					O

Las dimensiones consignadas en el cuadro precedente, se medirán entre los bordes de las laminas y deberán respetarse estrictamente.

Cualquiera que sea el alto elegido para la lámina, la pestaña siempre tendrá un alto máximo de 1 oficio = 32 cm. En todo el alto de la lámina excedente, cuando la misma supere el oficio, el margen será de 1 cm como en toda los otros lados de la lámina,

Cuando la dimensión máxima establecida para la lamina resulte insuficiente para lo que se desea representar, el plano se dividirá en dos o más laminas parciales las que deberán presentarse simultáneamente estudiándose y resolviéndose en conjunto. Todas las láminas tendrán el mismo formato.

Cada una de estas se confeccionaran en la forma establecida para el caso general debiendo además la portada llevar un croquis del total del bien en el que se indicaran las partes que se han representado en cada una de las láminas.

La portada o carátula, el croquis de título y balance de superficies deberán realizarse en todas las láminas.

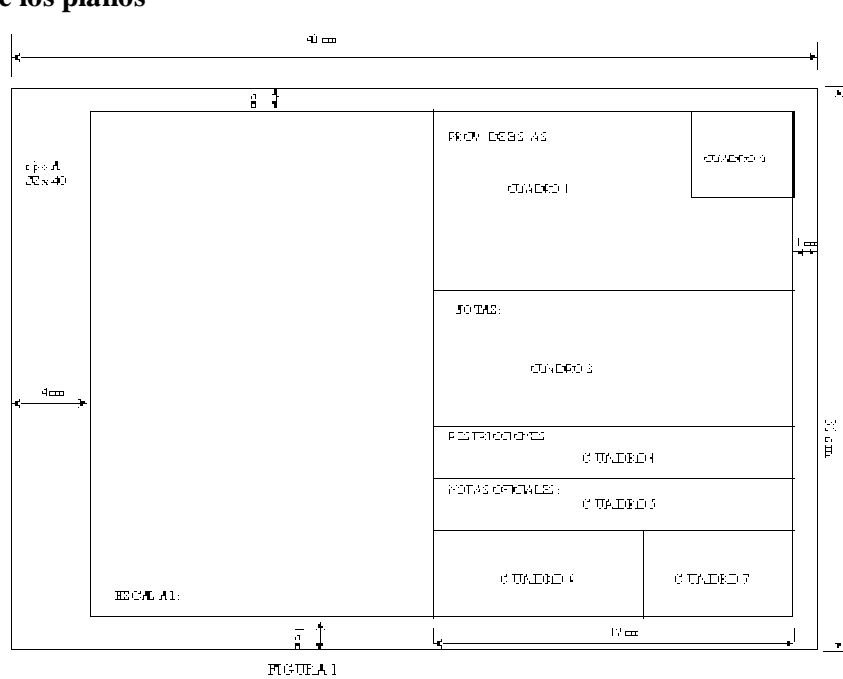
La altura máxima admitida es de 96 cm, quedando a cargo de la Dirección de Geodesia la decisión de autorizar con carácter de excepción que pueda sobrepasarse esta medida, cuando por la amplitud del fraccionamiento para mantenerse dentro de esta dimensión conspirare contra la claridad del trabajo. (1)

(1) (*) N. de A.: Texto de este último párrafo s/Disposición 321/01: "La Dirección de Geodesia podrá autorizar, con carácter de excepción, que puedan sobrepasarse las

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

dimensiones establecidas, cuando la amplitud del fraccionamiento, para mantenerse dentro de las mismas, conspire contra la calidad del trabajo, pero en ningún caso podrá superarse los 3 oficios en el alto (96 cm)".

4. Confección de los planos



La lámina tendrá un recuadro de línea gruesa dejando un (1) cm de margen en sus bordes derecho, inferior y superior. En su borde izquierdo, denominado pestaña, el margen deberá ser de cuatro (4) cm.

4.1. Sectores en que se dividen los planos de mensura

Las láminas de los planos están constituidas por dos sectores:

- Representación de la parcela mensurada
- Carátula o portada

En planos correspondientes a parcelas de áreas urbanas en algunos casos aparece también el sector de la planilla de los indicadores urbanísticos.

4.2. Respecto a la carátula

Las láminas deberán tener un recuadro de 17 cm de base por 30 cm de alto, el que se ubicará a la derecha del plano o en el espacio inferior derecho, según corresponda. Dentro de ésta se distribuirán los datos de dominio, notas, firma del profesional, fecha de mensura, cantidad de parcelas y los espacios reservados para restricciones, notas oficiales, nomenclatura catastral (origen y definitiva) y sello de aprobación. Esta portada se dividirá

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

paralelamente a la base en cinco (5) cuadros, los que en las referencias que siguen se considerarán numerados de arriba hacia abajo.

El cuadro superior N° 1:

CUADRO NUMERO 1

VARIABLE DE 7 a 15 cm	PROVINCIA DE BUENOS AIRES
	PARTIDO:
	LUGAR:
	OBJETO:
	PROPIETARIO:
	INSC. DE DOMINIO:
	BIEN:

Tendrá una altura de diez (10) cm. El que podrá modificarse de acuerdo a las necesidades del caso entre los siguientes valores: máximo quince (15) cm y un mínimo de 7 cm. En el mismo deberán constar, en las leyendas que a continuación se indican:

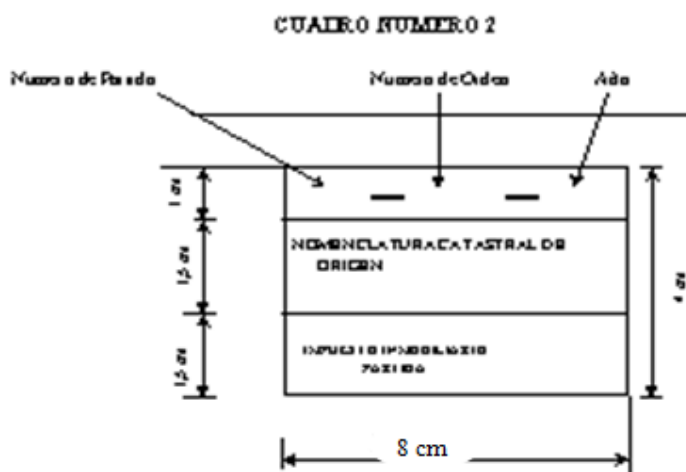
1. Arriba y a la izquierda se indicará: **PROVINCIA DE BUENOS AIRES**
2. Inmediatamente debajo y en dos renglones sucesivos se escribirá: **PARTIDO:** en el superior y **LUGAR:** en el inferior, dejándose a la derecha los espacios necesarios para anotar las leyendas que en cada caso requiera.
3. Debajo y a la izquierda se escribirá: **OBJETO:** anotándose en el mismo renglón si se trata de una mensura, mensura y división, etc.
4. Inmediatamente abajo se indicarán el o los titulares del dominio, anteponiéndoles la leyenda **PROPIETARIOS.**
5. En el espacio restante se distribuirán en la forma que resulte mas conveniente en cada caso las leyendas que a continuación se indican: **INSCRIPCION DE DOMINIO** y **BIEN.**

El cuadro N° 2:

En el ángulo superior derecho del Cuadro N° 1 se dibujará este recuadro N° 2 el que tendrá 4 cm. de alto por 8 cm de base el que se dividirá paralelamente a la base en 3 rectángulos

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

con las siguientes alturas: 1 cm en el primero y 1,5 cm los otros dos.

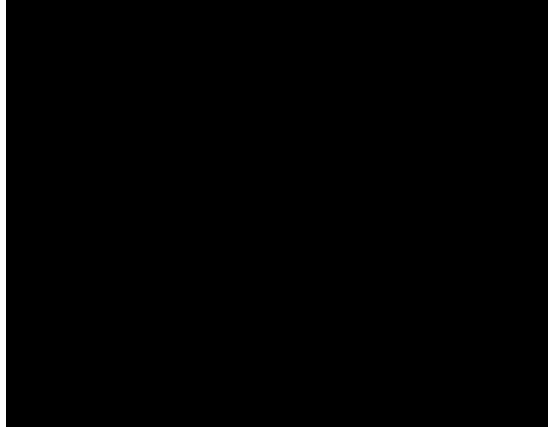


El primero de más arriba estará dispuesto para la anotación del número del plano, a la izquierda se anotará la designación numérica oficial del partido (3 dígitos) en que se encuentra ubicado el bien representado en el plano. A la derecha y con el mismo tipo de número utilizado anteriormente, se anotará el año en que sea aprobado el plano (4 dígitos). Entre ambas anotaciones se dejará un espacio de 3 cm de ancho que quedará reservado para el número de orden que le signe la autoridad de aplicación. El rectángulo central llevará como título la leyenda **NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN** para anotar debajo del mismo la nomenclatura correspondiente al estado parcelario existente con anterioridad a la modificación que la aprobación del plano pudiera introducir. El rectángulo inferior llevará como título la leyenda **IMPUESTO INMOBILIARIO** y debajo **PARTIDA** para indicar a continuación la que en cada caso correspondiera. Cuando el inmueble representado en el plano se encuentre ubicado parte en un partido y parte en otro se dibujarán, uno debajo de otro, dos rectángulos similares al primero, debiendo adaptarse las anotaciones de los mismos a lo que el caso requiera. Cuando se trate de un plano compuesto por más de una lámina se deberá realizar un rectángulo adicional de un (1) cm. de alto indicando el número de lámina y el total de las mismas.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).



Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).



IMPORTANTE

Sólo podrá modificarse la altura correspondiente a los cuadros N° 1 y N° 2 cuando los datos a consignar así lo requieran.

4.3. Respecto al sector de representación de la parcela

La distribución de títulos, leyenda, plano de ubicación, croquis, balances, o cualquier otro dato a los cuales no se le asigne una ubicación expresa y que son componentes del plano su ubicación será facultativa del profesional actuante.

La escala del plano se ubicara en la parte inferior izquierda.

Se deberá indicar el tipo de plano y las dimensiones de la lamina sobre la que se ha dibujado el plano en la parte superior de la pestaña.

El valor de las superficies de las parcelas resultantes de la operación practicada deberán indicarse dentro de la figura geométrica que las representa en el plano, sin perjuicio de su repetición en los balances cuando ello fuera necesario.

El plano, los croquis de ubicación y los detalles que fueren necesarios, se dibujaran de manera que tengan todos el mismo rumbo

Las leyendas deberán ser nítidas, escritas de modo que no perjudique la claridad del dibujo y ser leídas con facilidad.

Si la parcela mensurada se encuentra alcanzada por la exigencia de la vinculación se deberá incorporar en este sector el cuadro con las coordenadas surgidas de ese trabajo.

PRESENTACION DE LOS PLANOS DE MENSURAS

1.Generalidades

La presentación de los planos, para obtener el carácter de aprobado por parte de la Dirección se efectuará en todos lo casos en las ventanillas de atención al público del Departamento Fiscalización Parcelaria. Cualquiera que sea el objeto del plano y su grado de complejidad los mismos deberán tener, en todos los casos, un primer ingreso como proyecto y luego una vez autorizado, podrá presentarse el legajo como definitivo para la aprobación final.

Toda la documentación que se presente deberá llevar el correspondiente sellado de Ley.

2. Trámite del plano

2.1. Inicio del trámite

La tramitación se inicia con la nota presentación ([Disposición 2.195/92 DG](#)) y acompañando a la misma dos (2) copias simples del plano.

Para los casos de mensura y división se deberá presentarse, sin excepción, una copia visada por el Municipio respectivo en el cual consten todos los indicadores urbanísticos completos fijados por la Ordenanza respectiva.

2.2. Número provisorio

Al recibir la documentación, a la misma se le dará entrada con un número provisorio, el cual será su identificación durante toda su tramitación interna bajo el carácter de provisorio.

Este número provisorio se anotará en el mismo lugar estipulado en el cuadro N° 2.

2.3. Finalización del trámite

Una vez cumplimentados todos los aspectos técnicos del plano se autorizará la presentación del plano definitivo acompañado de su legajo final.

2.4. Presentación como definitivo

El legajo a presentar como definitivo deberá contar con: tres (3) copias enteladas, ocho (8) copias simples (1) y un (1) archivo vectorial en formato DXF (soporte magnético). ([Modificado por Disp. 1.593/05 DG](#))

En esta presentación se consignará en el Cuadro N° 5: **NOTAS OFICIALES** el número que se le asignara como provisorio al comienzo de la tramitación, con la siguiente leyenda: "El presente plano se tramitó bajo el número provisorio: *número de la visación*"

El espacio que ocupaba en el cuadro N° 2 el número provisorio se dejará en blanco para incorporar en él el número definitivo que le corresponderá al momento de su aprobación

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

final.

El legajo se completará con las copias intervenidas por las Reparticiones que correspondan en cada caso, cuyo detalle se agrega a continuación:

- Zona de Catastro con asignación de la nomenclatura catastral respectiva.
- Informe de dominio expedido por la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad. (2)
- Visado del Colegio Profesional respectivo. (3)
- Visado municipal conforme al [Decreto 3.163/95](#).
- Departamento Geodésico Topográfico en los casos en que el predio mensurado requiera una vinculación a la Red Geodésica de acuerdo a Disposición dictada a tal efecto. (4)
- Dirección de Planeamiento del Ministerio de Asuntos Agrarios; para los casos en que el predio se encuadre en el Art. 53º del Decr.-Ley 8.912/77 (bienes zonificados en Área Rural).
- Dirección de Vialidad Nacional o Provincial. Casos linderos y/o afectados por rutas nacionales o provinciales.
- Dirección Provincial de Hidráulica. Intervención en los términos de la [Ley 6.253](#) y la [Ley 6.254](#).
- Autoridad de aplicación en la determinación de la Línea de Ribera. (5)
- E.N.A.B.I.E.F. (Ente nacional Administrador Bienes del Ferrocarril). Bienes linderos a/o atravesados por vías de ferrocarril.
- CORFO-DELTA
- CORFO-RIO COLORADO.
- Ente Nacional, Provincial o Empresa propietaria de la servidumbre que afectara el predio.
- A.P.B. (Administración Portuaria Bonaerense). Corresponde este visado a las zonas de los puertos de San Nicolás, Zárate, Campana, San Isidro, Olivos, Dock Sud, La Plata, Mar del Plata y Coronel Rosales. (6)
- Dirección de Industrias. Bienes mensurados para Parques Industriales.
- Secretaría de Asuntos Municipales para las subdivisiones encuadradas como "Barrios Cerrados".

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

- Secretaría de Tierras y Urbanismo para subdivisiones en Clubes de Campo.
- Certificaciones de obras de infraestructura de servicios básicos si así correspondiere, en concordancia con los artículos que lo exigen en el Decr.-Ley 8.912/77, y su reglamentario 1.549/83 ^(7)
- **La autoridad de aplicación podrá requerir cualquier otra documentación que considere necesaria para el estudio y visación del plano respectivo.**

(1) (*) N. de A.: Según [Disp. 1.026/03 DG](#) en caso de cesión de Espacio de Reserva para Equipamiento Comunitario se debe presentar un mínimo de 10 copias simples.,

(2) (*) N. de A.: Según [Disposición Técnico Registral 16/92](#) y [Disposición Técnico Registral 3/93](#) y [Disposición Técnico Registral 14/2009](#)

(3) (*) N. de A.: Se debe acompañar el Form."Control Ley 10.321" según [Disposición 1.731/92 DG](#) visado por el Consejo Profesional de Agrimensura.

(4) (*) N. de A.: [Disposición 1.792/99 DG](#) y complementarias.

(5) (*) N de A: Según el Art. 18° del Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires, Ley N° 12.257, es la Autoridad del Agua (ADA).

(6) (*) En los casos requeridos s/ [Disposición 984/99](#) y su ampliatoria [Disposición 146/2000](#).

(7) (*) N. de A.: Según [Disposición 2.727/03](#) y/u otras normas legales vigentes para

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

emprendimientos no reglamentados por el Decr.-Ley 8.912/77.

2.5. Aprobación final

Cuando se hayan cumplimentado todos los aspectos el Jefe de Departamento o quien lo reemplace le dará el correspondiente visado final otorgándole el carácter de "**APROBADO**", aplicándole el sello y firma que lo acredite como tal.

En ese momento de darle el carácter de "**APROBADO**" la Dirección de Geodesia le asignará el número de orden definitivo con el cual se lo identificará en adelante y será incorporado al "**REGISTRO PROVINCIAL DE MENSURAS**" como **DOCUMENTO PUBLICO**.

2.6. Número definitivo

Como quedó expresado en el punto anterior en el momento en que el plano toma el carácter de aprobado y se transforma en documento público se le impondrá al mismo, el número definitivo que estará compuesto, como tradicionalmente se lo conoce, de la siguiente manera: **XXX - 0000 - 2000**

Los 3 primeros dígitos (XXX) corresponde al número que identifica al Partido donde se encuentra la parcela motivo del trabajo.

Cuatro dígitos para la numeración en orden correlativos de aprobado dentro del Partido a que corresponda.

Cuatro últimos dígitos que corresponden al año de su aprobación

3. Trámite de los planos de mensuras de parcelas con la exigencia de la vinculación

3.1. Documentación para la iniciación del trámite

La presentación deberá realizarse directamente en el Departamento Geodésico Topográfico con una nota solicitando la visación de la vinculación efectuada la cual será acompañada con 2 (dos) copias simples del plano, el gráfico donde conste el detalle de la vinculación, los disquetes con los archivos originales de esas mediciones y el comprobante del pago por el derecho al uso de la Red Geodésica de la Provincia.

Los disquetes deberán estar identificados con la nomenclatura del bien motivo del trabajo

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

y el nombre del Profesional actuante, debiendo quedar en las etiquetas un espacio amplio para incorporar allí el número provisorio con que se ingresará el trámite.

Este Departamento, una vez controlada la vinculación deberá observarla emitiendo opinión concreta o visar la copia del plano que luego el profesional deberá retirar a los efectos de incorporarla al legajo con el cual se tramita su aprobación final.

3.2. Croquis de la Aprobación final

El Jefe de Departamento es quién le otorgará el carácter de "APROBADO" y lo anotará en el "REGISTRO PROVINCIAL DE MENSURAS" de igual manera a lo expuesto en el punto IV.1.5.

La Plata, 12 de febrero de 2004.

Visto: la sanción de la Disposición 1.485/03, que trata de la presentación de los planos de mensura en dibujo asistido por ordenador, y

CONSIDERANDO:

Que si bien el período de aplicación de esta disposición fue relativamente corto, el mismo ha servido para evaluar la necesidad de realizar los ajustes necesarios que se deben, para que la misma pueda cumplir más eficazmente sus objetivos;

Que por economía procesal corresponde la derogación de la Disp. 1.485 y redactar una nueva norma que la reemplace;

Por ello,

EL DIRECTOR DE GEODESIA

DISPONE:

Artículo 1º: Derógase la [Disposición 1.485](#).

Artículo 2º: A partir del 1º de marzo de 2004, será optativo para el trámite ordinario y obligatorio para el electrónico e indispensable para ambos a partir del 5 de julio de 2004 la confección de todo plano de mensura que se presente para aprobación ante el departamento Fiscalización Parcela, en ajuste a los lineamientos del [Anexo 1](#)⁽¹⁾, que forma parte de ésta.

Artículo 3º: Las excepciones a esta norma serán dispuestas por acto administrativo de esta Dirección.

Integración de títulos de diferentes propietarios (integración de títulos).

Artículo 4º: Comuníquese a los departamentos de Fiscalización Parcelaria, Geodésico Topográfico, Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, Consejo Profesional de Agrimensura y Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Artículo 5º: Regístrese, publicítese y archívese.

Agrim. Alfredo BRAGA
Director de Geodesia
MIVSP de la Provincia de Buenos Aires

(1) (*) N. de A.: El Anexo I está compuesto por un **Instructivo de uso y 74 archivos** en formato **TEMPLATE.dwt** (plantillas), donde en grupos de 15 archivos se refieren a cada tipo de formato de plano y su Carátula correspondiente a utilizar: 15 a Carátula-Mensura , 15 a Carátula Usucapión, 15 a Oficiales para Mensura, 15 a Plano ley Pierri y 14 Optativas para Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, los cuales pueden consultarse en **Utilidades**.

A. R. B. A. Serie F N° 540075

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 MINISTERIO DE ECONOMIA
 DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

CEDULA CATASTRAL LEY 10.707

HOJA 1 DE 1

1 PARTIDO: 078 Olavarría PARTIDA

2 NOMENCLATURA CATASTRAL CIRCUNSCR. SECCION CHACRA QUINTA FRACCION MANZANA PARCELA
 II E 491 491at 10a

3 UBICACION DEL INMUEBLE
 CALLE: Av. de Los Trabajadores N° s/n
 ENTRE / ESQ. CALLE: España Y CALLE: 25 de Mayo
 LOCALIDAD: Olavarría CP: 7400

4 PARCELA DOMINIAL DESCRIPCION SEGUN XXXX/ Plano

CAR.	PARTIDO	Nº DE ORDEN	AÑO
	078	112	2011

DESIGNACION DEL BIEN
 Parcela 10a - Manzana 491at

MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE
 Frente: 6,44 mts. al SO linda con Calle.
 Costado: 35,80 mts. al NO linda con parcela 11 y parte de fondo parcelas 14.
 Cfrente: 6,44 mts. al NE linda con parcela 7b.
 Costado: 35,80 mts. al SE linda con parcela 10b.
 Superficie: 230,55 m²

5 PARCELA CATASTRAL MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE

6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

Resolución N° 12/65 - Art. 3: los planos aprobados por la aplicación de la presente disposición no producirán efecto hasta tanto se transmita el dominio en base a los mismos. Si la transmoción no abarcarse la totalidad de las parcelas de las parcelas integradas por distintos títulos, deberá constituirse el derecho real de condominio sobre las parcelas integradas no transferidas. Art. 4: en los casos a que se refiere el Art. anterior deben transmitirse separadamente las parcelas componentes, como así también describirse las parcelas definitivas que resulten de la integración.

7 DOMINIO - TITULAR

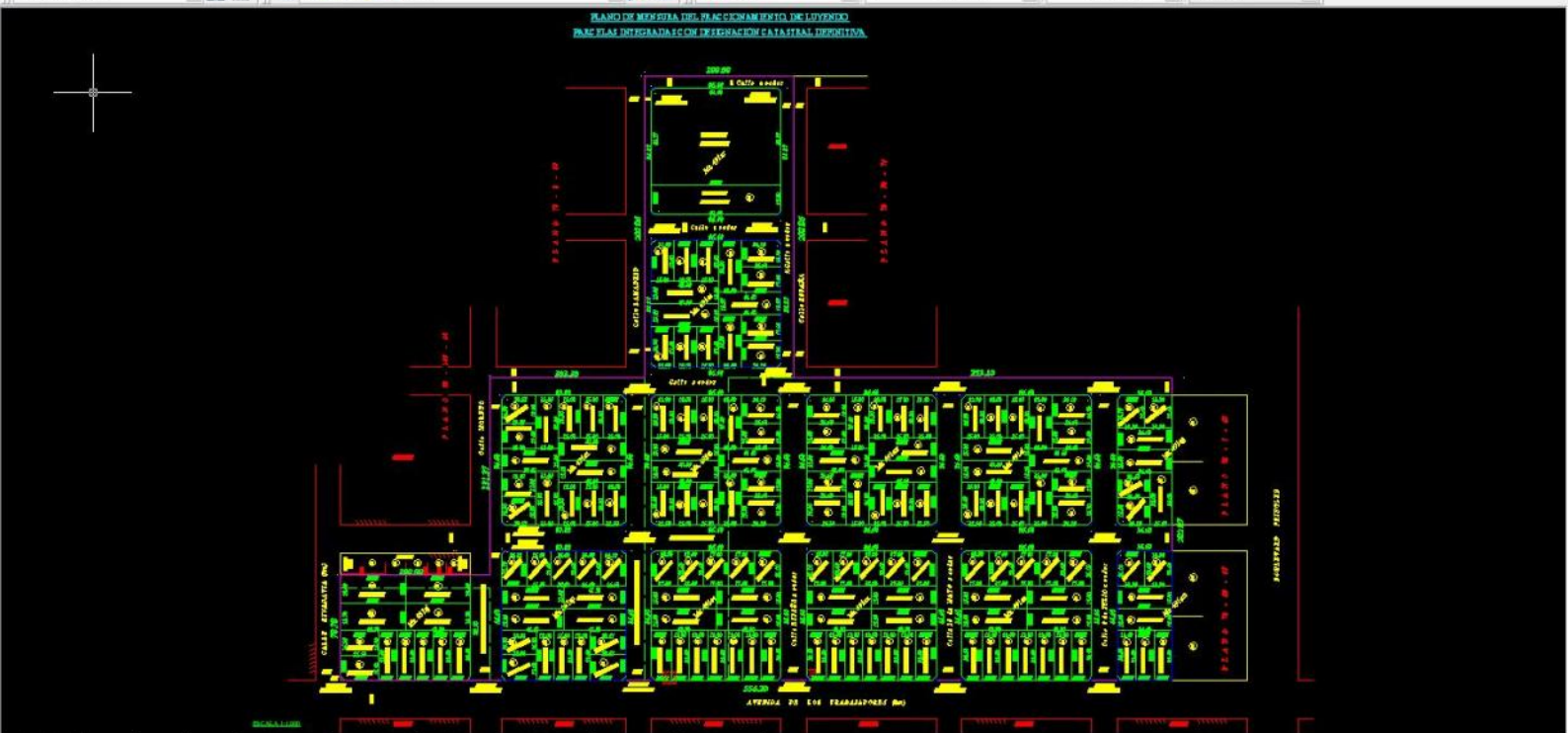
APELLIDO/S Y NOMBRES:	TIPO	NUMERO	AÑO
FALABELLA, Ricardo Enrique	Mat.	24918	
DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO: CUIT N°	Mat.	24919	

CALLE: Necochea
 N°: 2771 CUERPO: PISO: DTO.:
 LOCALIDAD: Olavarría PROVINCIA: Bs. As. C.P.: 7400

8 PLANOS ANTECEDENTES 78-25-59

REGISTRADO
 LEGAJO N°:
 FOLIO N°:
 FECHA:

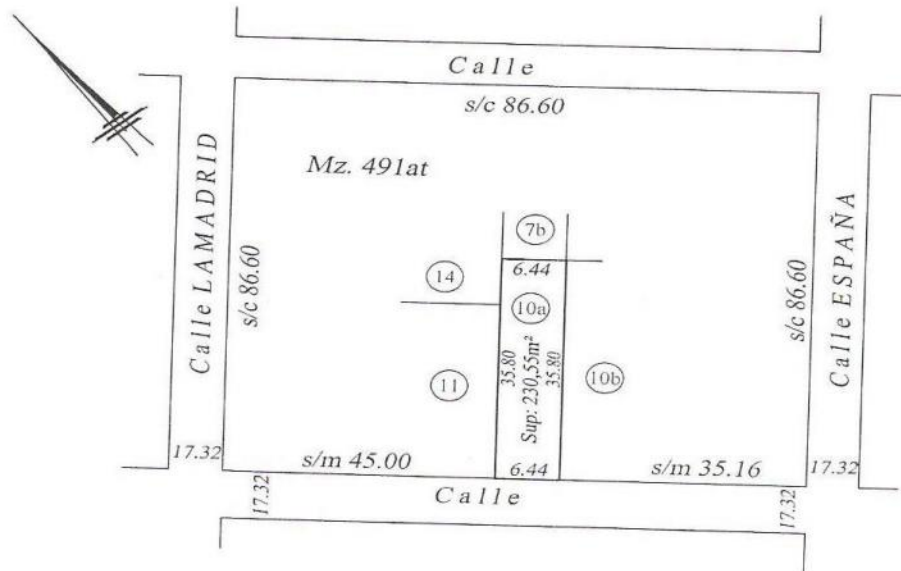
PARTIDO 078
 CIRC. II
 SECC. E
 CHACRA 491
 QUINTA
 FRACCION
 MANZ. 491at
 PARCELA 10a



All layers have been turned on.

Command:

9 CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIE Y LINDEROS)



10 INFRAESTRUCTURA: PAVIMENTO ALUMBRADO E.ELECTRICA AGUA CORRIENTE CLOACAS GAS

11 DOMICILIO POSTAL DESTINATARIO: FALABELLA, Ricardo Enrique

CALLE: Necochea Nº: 2771 CUERPO: PISO: DPTO.:
 LOCALIDAD: Olavarría PROV.: Bs. As. C.P.: 7400 C.C.:

12 ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO

ORIGENES

13 VALUACION BASICA

TIERRA: 10.700 EDIFICIOS: MEJORAS Y PLANTACIONES TOTAL: 10.700

14 OBSERVACIONES FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL

Parcela Baldia. CUIT:

15 MONTO IMPONIBLE

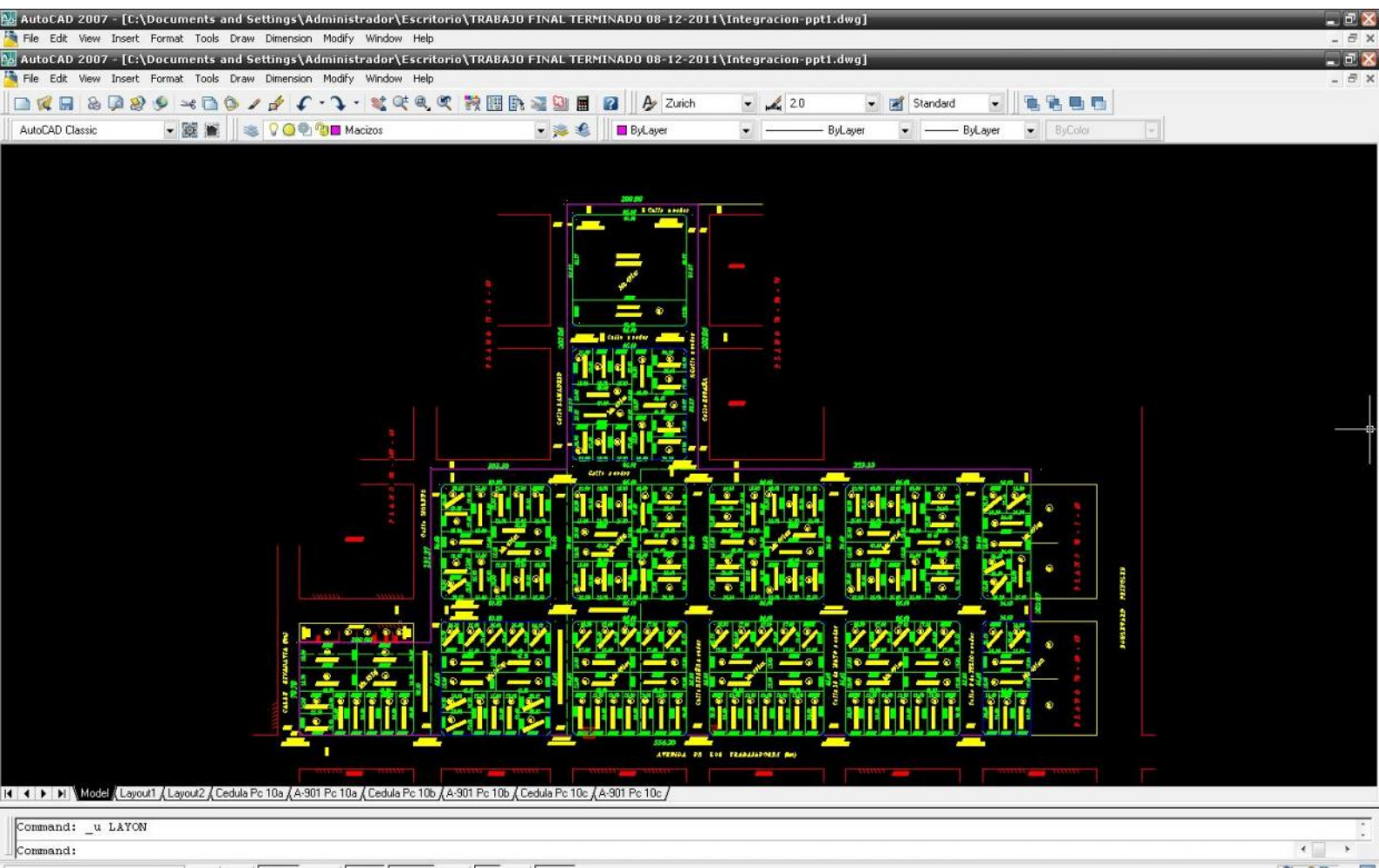
PARA IMPUESTO INMOBILIARIO PARA IMPUESTO DE SELLOS OTROS

16 CARACTERISTICA TRIBUTARIA EFECTIVIDAD

CODIGO: MES: AÑO:

17 OBSERVACIONES

18 LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION FIRMA AUTORIZADA Y SELLO



PARTIDO OLAVARRIA									
Partido	Partida	Circunscripción	Sección	Ch.	Qta.	Fracc.	Maz.	Parcela	Subparcela
078		II	E	491			491at	10a	

PROPIETARIO	APELLIDO Y NOMBRE	FALABELLA, Ricardo Enrique	DOC. DE IDENTIDAD	CUIT
UBICACION DEL INMUEBLE	PARTIDO OLAVARRIA	LOCALIDAD Olavarría	C P.	7400
	CALLE Av. de Los Trabajadores	Nº s/n	Piso	Dpto/Casa

INFRAESTRUCTURA										TIERRA					
Pavimento	Alum.Pub.	E.Elect	Agua Corriente	Cloacas	Gas Nat.	Coef. Ajuste	Valor Basico	Superficie m2	Valor						
SI	SI	SI	SI	SI	SI	0	0	230,55	10.700						

FORMULARIO																
EDIFICIO	TILDES	A														
		B														
		C														
		D														
		E														
	Suma de Puntos / Estado															
Data																
Data reciclado																
Superficie cubierta																
Superficie semicubierta																
INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	Heladera c/equip. central															
	Aire acondicionado															
	Calefacción central															
	Losa radiante															
	Horno incinerador															
	Agua caliente central															
	Baño principal															
	Baño secundario															
	Cámara frigorífica (Can/Sup)															
	Instalac. contra incendios															
	Ascensores	+ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Montacargas	+ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Piletas	A														
B																
C																

VALOR FISCAL EDIFICIO	
-----------------------	--

MEJORAS	Tanques (Cant /Cap m3)														
	Pavimentos	Rigido													
		Flexible													
	Silos	Hº Aº													
		Mampostería													
	Chapa														

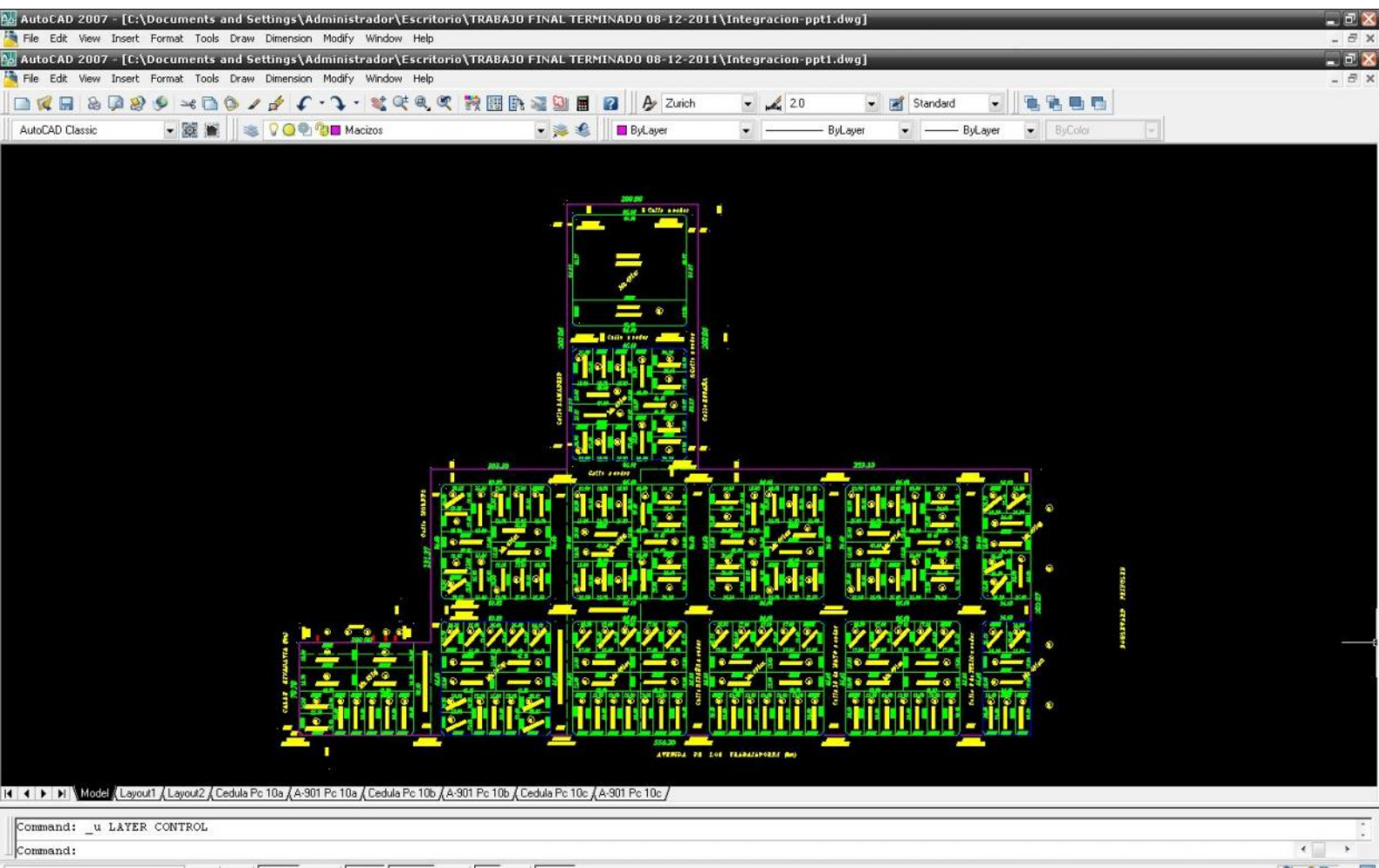
VALOR FISCAL MEJORAS	
----------------------	--

Postura y cría intensiva de aves de corral (*)	A
	B
	C

VALOR FISCAL (*)	
------------------	--

RESUMEN DE VALORES	VALUACION FISCAL	
	Tierra	10.700
	Edificio	
	Mejoras	
	Común (*) Postura	
	TOTAL	10.700

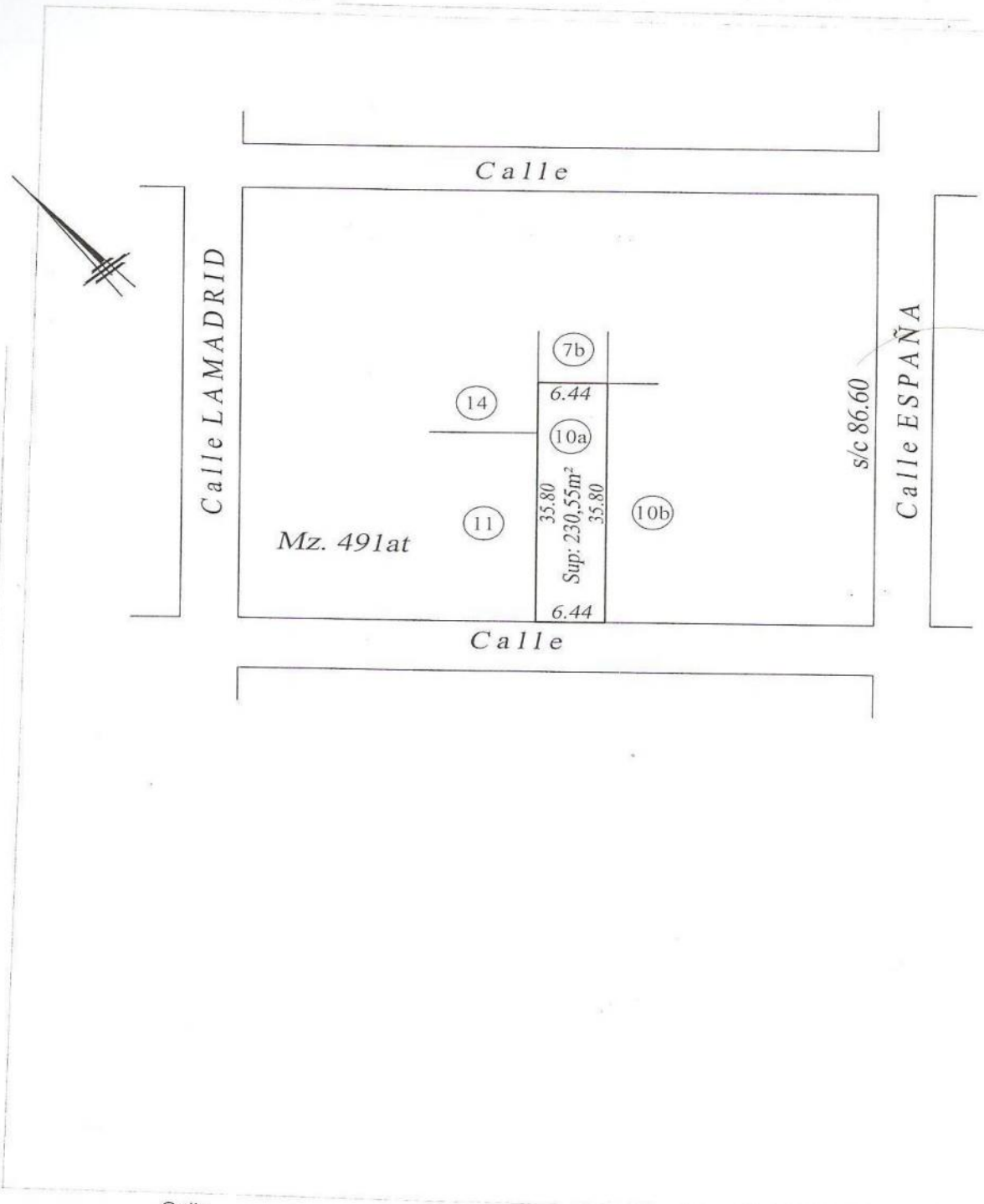
Formulario 915 \$ (pesos)
Observaciones Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: P100



11

Calle

A-901



Calle
11

Calle

VALIDO HASTA DOS PLANTAS

Destino principal del edificio					
DOMICILIO FISCAL: Calle					
Necochea				N°	
				2771	
Piso	Depto.	Localidad		Cod. Postal	
		Olavarría		7400	
Apellido y Nombre del Destinatario					
FALABELLA, Ricardo Enrique					

Suscribo la presente documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete.
Lugar y fecha: Olavarría, 05 de Agosto de 2011

APELLIDO Y NOMBRE DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE		MATRICULA N°		FIRMA Y SELLO
GIERGOFF, JORGE FLORENTINO		01642		
DOMICILIO		DOCUMENTO		
70 n° 787 - La Plata C.P. 1900		TIPO	N°	CUIT :
		DNI	14914687	

AutoCAD 2007 - [C:\Documents and Settings\Administrador\Escritorio\TRABAJO FINAL TERMINADO 08-12-2011\Integracion-ppt1.dwg]

File Edit View Insert Format Tools Draw Dimension Modify Window Help

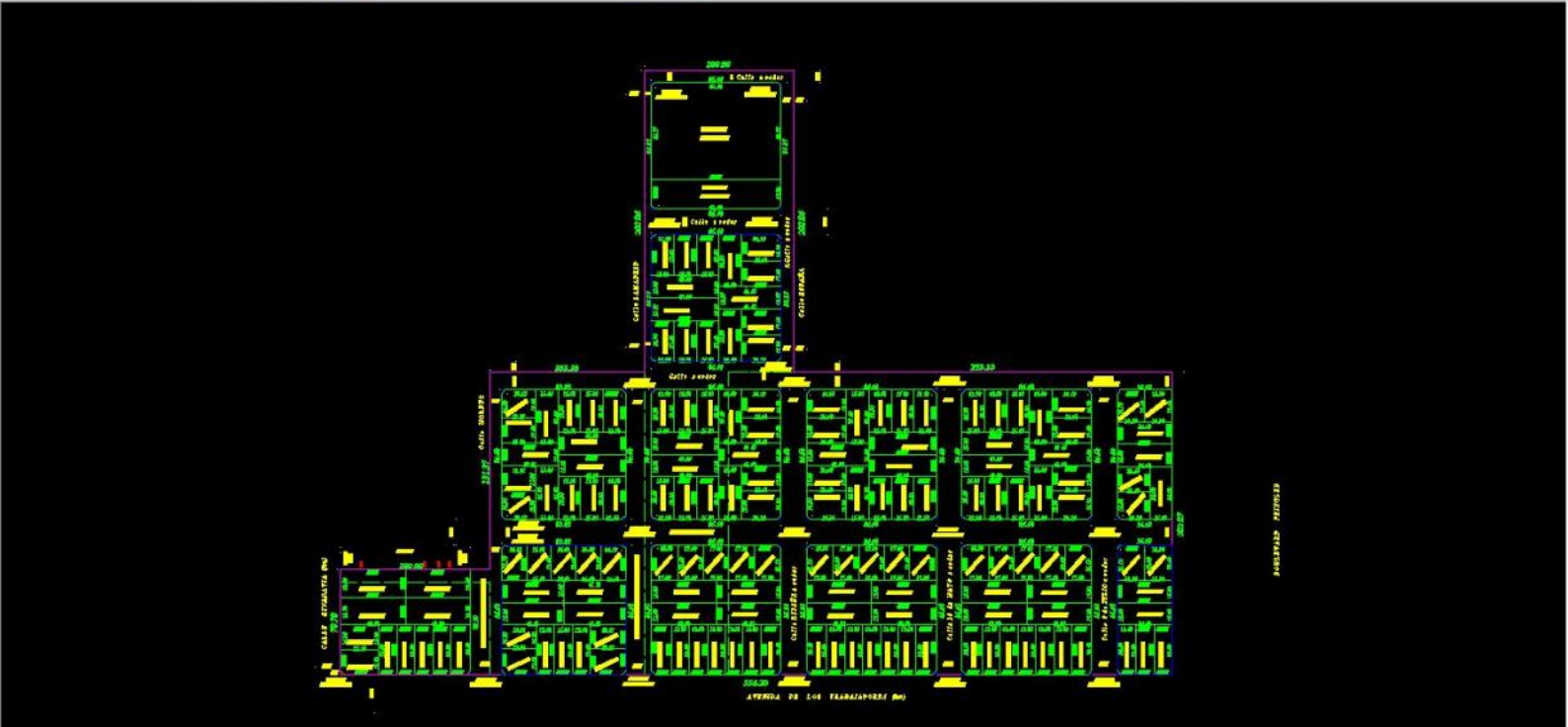
AutoCAD 2007 - [C:\Documents and Settings\Administrador\Escritorio\TRABAJO FINAL TERMINADO 08-12-2011\Integracion-ppt1.dwg]

File Edit View Insert Format Tools Draw Dimension Modify Window Help

AutoCAD Classic

Zurich 20 Standard

ByLayer ByLayer ByLayer ByColor



Model Layout1 Layout2 Cedula Pc 10a A-901 Pc 10a Cedula Pc 10b A-901 Pc 10b Cedula Pc 10c A-901 Pc 10c

Command: `_.mredo` Enter number of actions or [All/Last]: 1 LAYER CONTROL

Command:

Provincia de Buenos Aires Ministerio de Economía Dirección Provincial de Catastro Territorial Declaración Jurada Resumen	<h1 style="margin:0;">A-901</h1> 1 de 1 PARCELA URBANA O SUBURBANA	Espacio para sellado
---	---	----------------------

PARTIDO OLAVARRIA									
Partido	Partida	Circunscripción	Sección	Ch.	Qta.	Fracc.	Maz.	Parcela	Subparcela
078		II	E	491			491at	10b	

PROPIETARIO	APELLIDO Y NOMBRE ROSSOVICH de FALABELLA, María Angélica	DOC. DE IDENTIDAD CUIT
UBICACION DEL INMUEBLE	PARTIDO OLAVARRIA LOCALIDAD Olavarria	C.P. 7400
	CALLE Av. de Los Trabajadores	Nº s/n Piso Dpto/Casa

INFRAESTRUCTURA						TIERRA			
Pavimento	Alum.Pub.	E.Elect.	Agua Corriente	Cloacas	Gas Nat.	Coef. Ajuste	Valor Básico	Superficie m2	Valor
SI	SI	SI	SI	SI	SI	0	0	306,45	13.100

FORMULARIO																
EDIFICIO	TILDES	A														
		B														
		C														
		D														
		E														
	Suma de Puntos / Estado															
	Data															
	Data reciclado															
	Superficie cubierta															
	Superficie semicubierta															
INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	Heladera c/equip. central															
	Aire acondicionado															
	Calefacción central															
	Losa radiante															
	Horno incinerador															
	Agua caliente central															
	Baño principal															
	Baño secundario															
	Cámara frigorífica (Can/Sup)															
	Instalac. contra incendios															
	Ascensores	+ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Montacargas	+ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Piletas	A														
B																
C																

VALOR FISCAL EDIFICIO																
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MEJORAS	Tanques (Cant /Cap m3)														
	Pavimentos	Rigido													
		Flexible													
	Silos	Hº Aº													
		Mamposteria													
	Chapa														

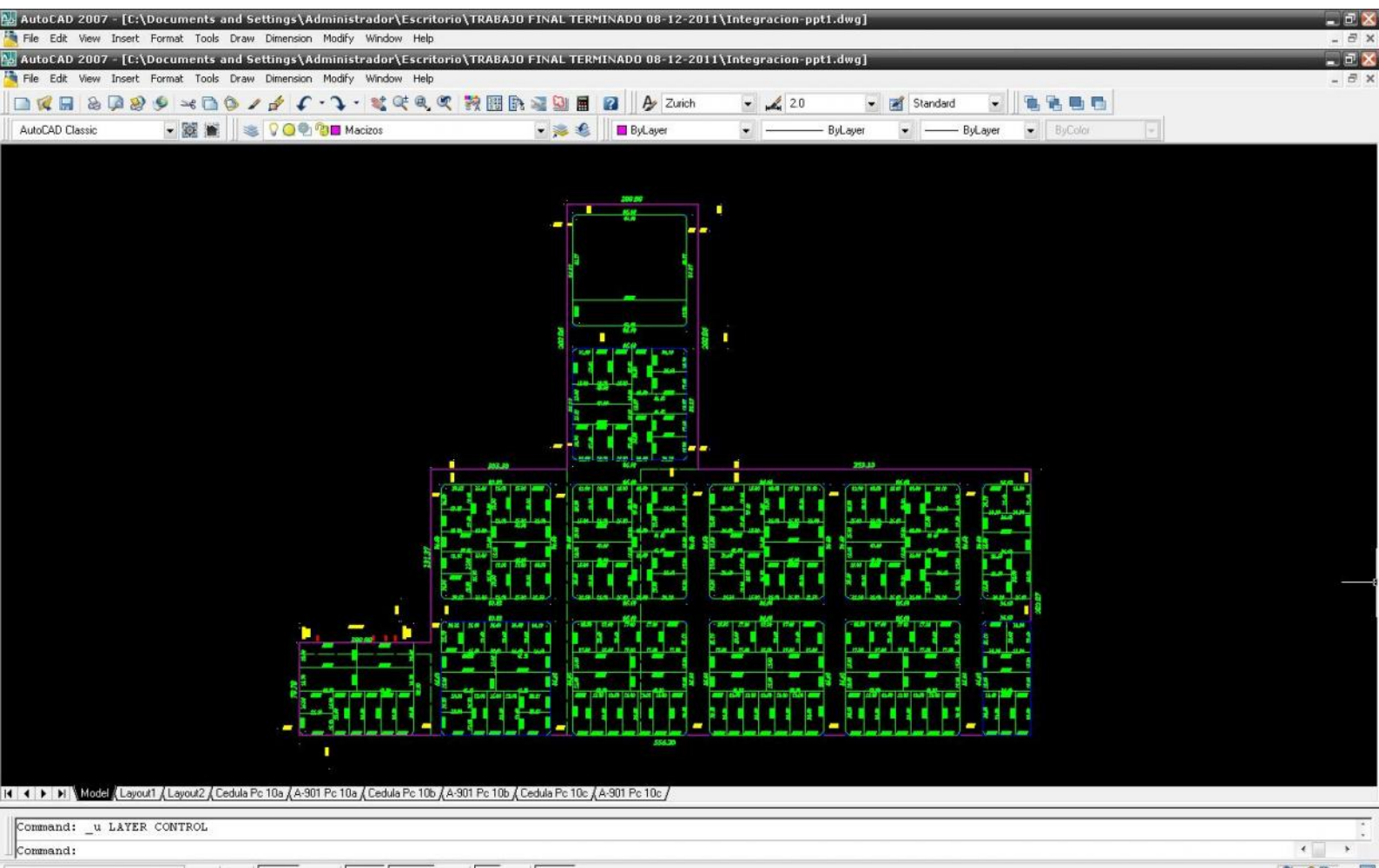
VALOR FISCAL MEJORAS																
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

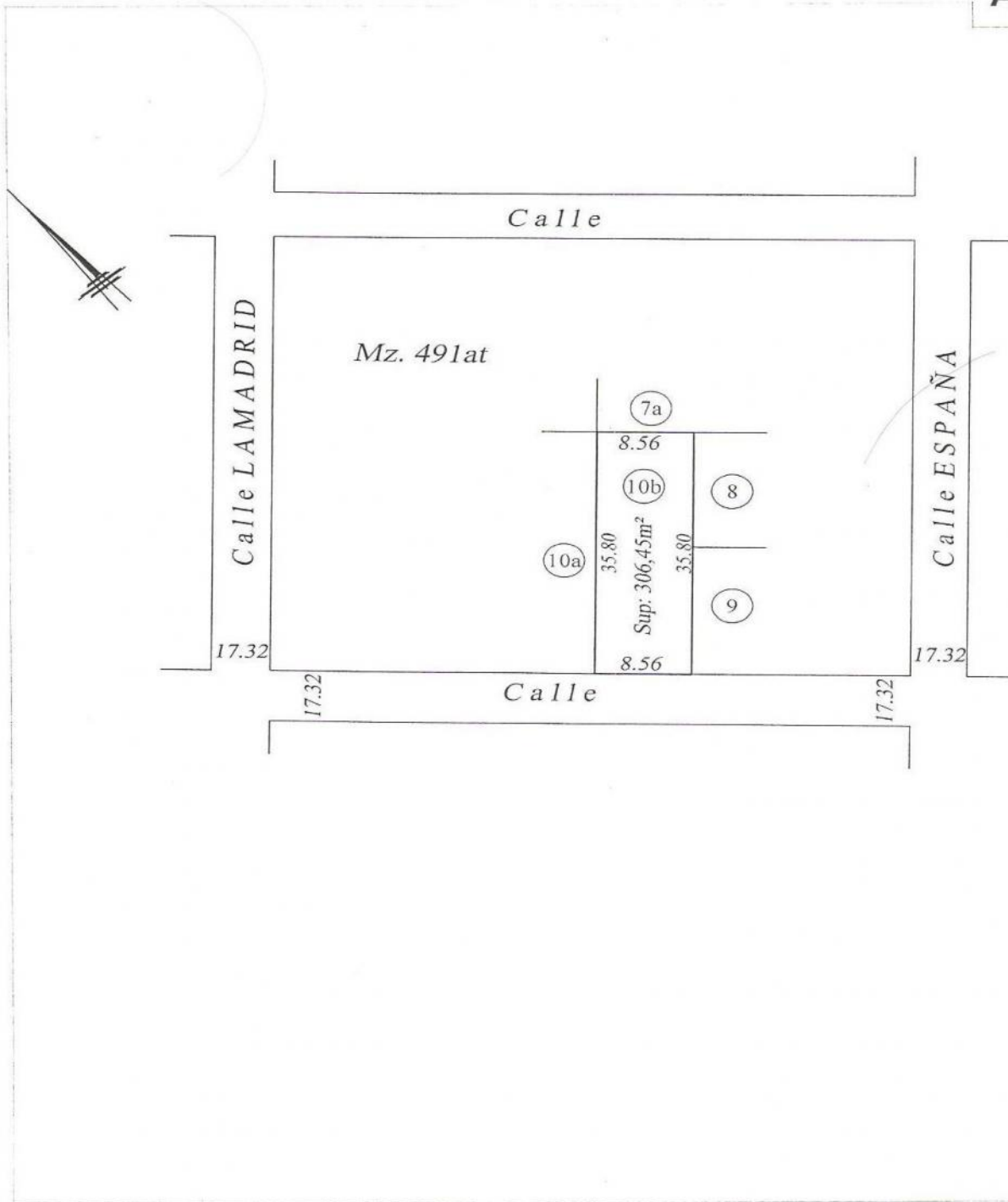
Postura y cría intensiva de aves de corral (*)	A														
	B														
	C														

VALOR FISCAL (*)																
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

RESUMEN DE VALORES	VALUACION FISCAL																
	Tierra																13.100
	Edificio																
	Mejoras																
	Común																
	(*) Postura																
TOTAL																13.100	

Formulario 915 \$ (pesos)	
Observaciones	
Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: P100	



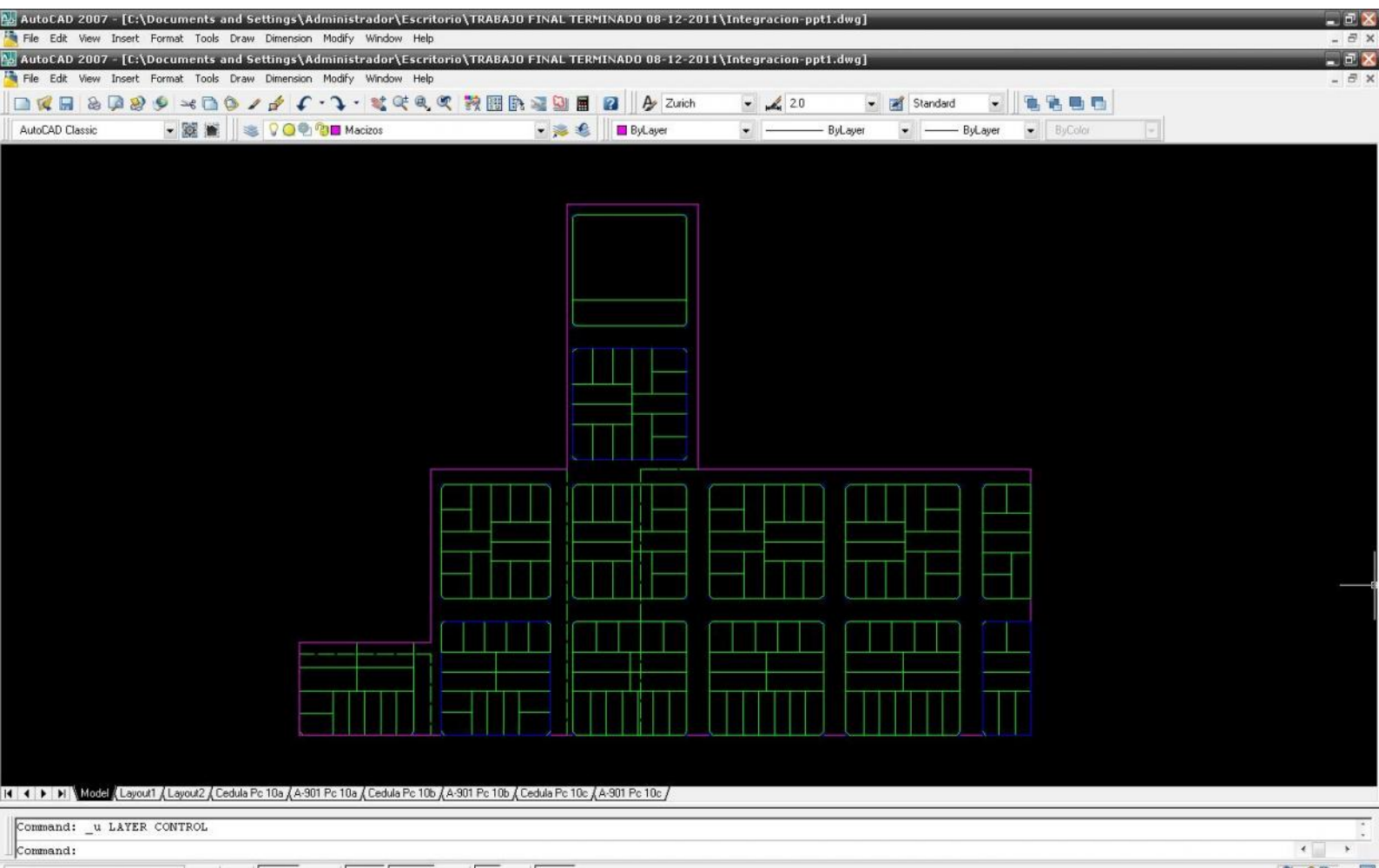


VALIDO HASTA DOS PLANTAS

Destino principal del edificio			
DOMICILIO FISCAL: Calle			Nº
Necochea			2771
Piso	Depto.	Localidad	Cod.Postal
		Olavarria	7400
Apellido y Nombre del Destinatario			
ROSSOVICH de FALABELLA, María Angélica			

Suscribo la presente documentación en su aspecto tecnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete.
 Lugar y fecha: Olavarria, 05 de Agosto de 2011

APELLIDO Y NOMBRE DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE		MATRICULA Nº	FIRMA Y SELLO
GIERGOFF, JORGE FLORENTINO		01642	
DOMICILIO		DOCUMENTO	
70 nº 787 - La Plata C.P. 1900		TIPO	Nº
		DNI	14914687
		CUIT :	



A. R. B. A. Serie F N° 540076

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 MINISTERIO DE ECONOMIA
 DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

CEDULA CATASTRAL LEY 10.707

HOJA 1 DE 1

1 PARTIDO: 078 Olavarría

2 NOMENCLATURA CATASTRAL

CIRCUNSCR.	SECCION	CHACRA	QUINTA	FRACCION	MANZANA	PARCELA
II	E	491			491at	10b

3 UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE: Av. de Los Trabajadores

ENTRE / ESQ. CALLE: España

LOCALIDAD: Olavarría

N°: s/n

Y CALLE: 25 de Mayo

CP: 7400

4 PARCELA DOMINIAL

DESCRIPCION SEGUN XXXX/ Plano

DESIGNACION DEL BIEN

Parcela 10b - Manzana 491 at

MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE

Frente: 8,56 mts. al SO linda con Calle.
 Costado: 35,80 mts. al NO linda con parcela 10a.
 Cfrente: 8,56 mts. al NE linda con parte parcela 7a.
 Costado: 35,80 mts. al SE linda con fondo parcela 8 y parcela 9.
 Superficie: 306,45 m²

5 PARCELA CATASTRAL MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE

6 RESTRICCIONES Y AFECTACIONES

Resolución N° 12/65 - Art. 3: los planos aprobados por la aplicación de la presente disposición no producirán efecto hasta tanto se transmita el dominio en base a los mismos. Si la transmoción no abarcarse la totalidad de las parcelas de las parcelas integradas por distintos títulos, deberá constituirse el derecho real de condominio sobre las parcelas integradas no transferidas. Art. 4: en los casos a que se refiere el Art. anterior deben transmitirse separadamente las parcelas componentes, como así también describirse las parcelas definitivas que resulten de la integración.

7 DOMINIO - TITULAR

APELLIDO/S Y NOMBRES: ROSSOVICH de FALABELLA, Maria Angélica

DOCUMENTO DE IDENTIDAD TIPO: CUIT N°

CALLE: Necochea

N°: 2771 CUERPO: PISO: DTO:

LOCALIDAD: Olavarría PROVINCIA: Bs. As. C.P: 7400

TIPO	NUMERO	AÑO
F°	620	1960

8 PLANOS ANTECEDENTES 78-25-59

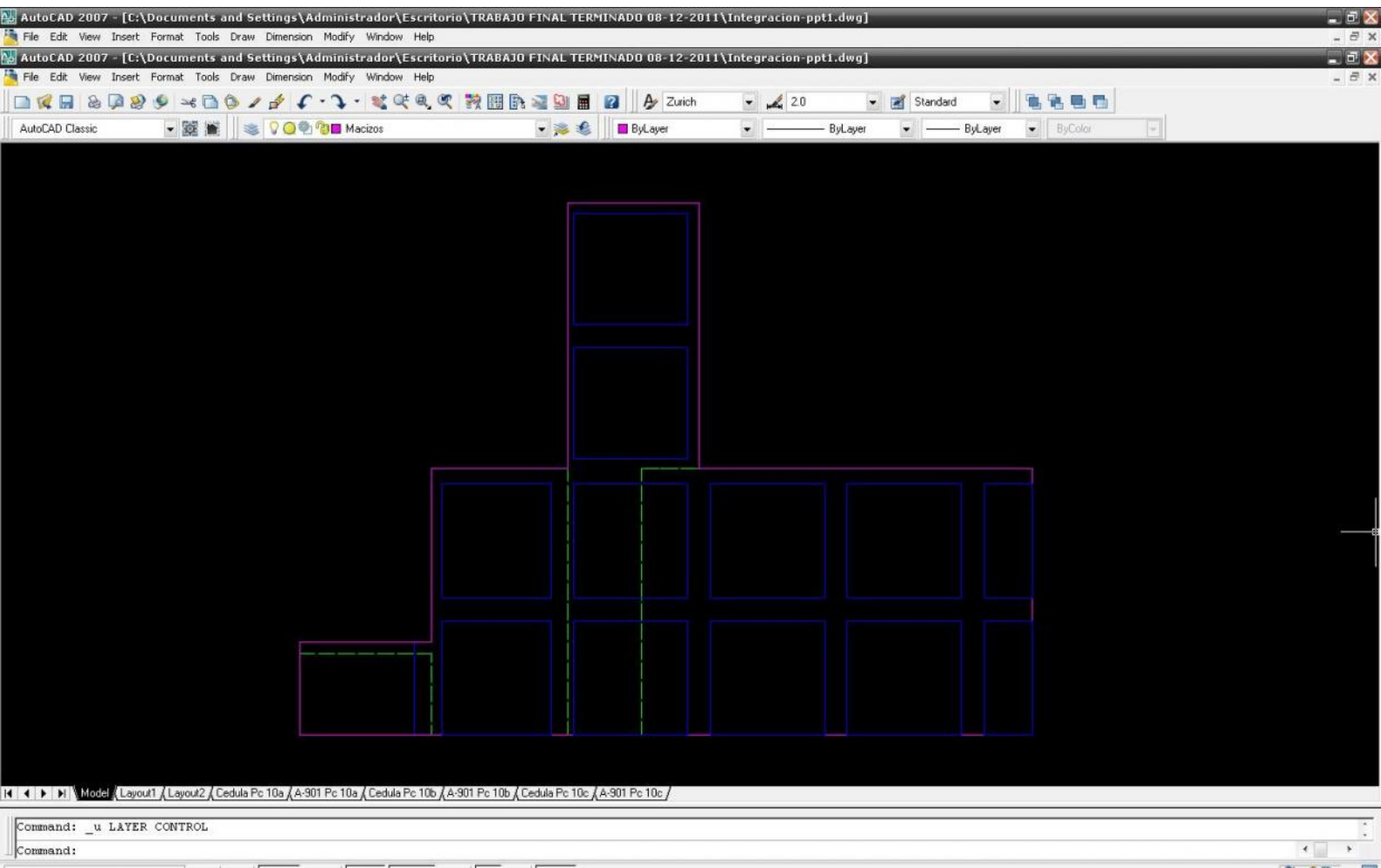
REGISTRADO

LEGAJO N°:

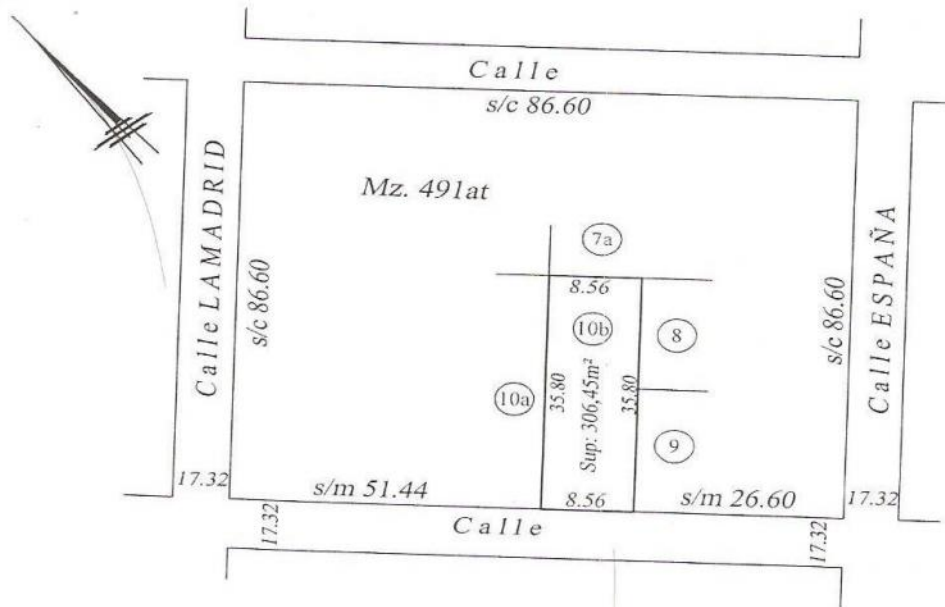
FOLIO N°:

FECHA:

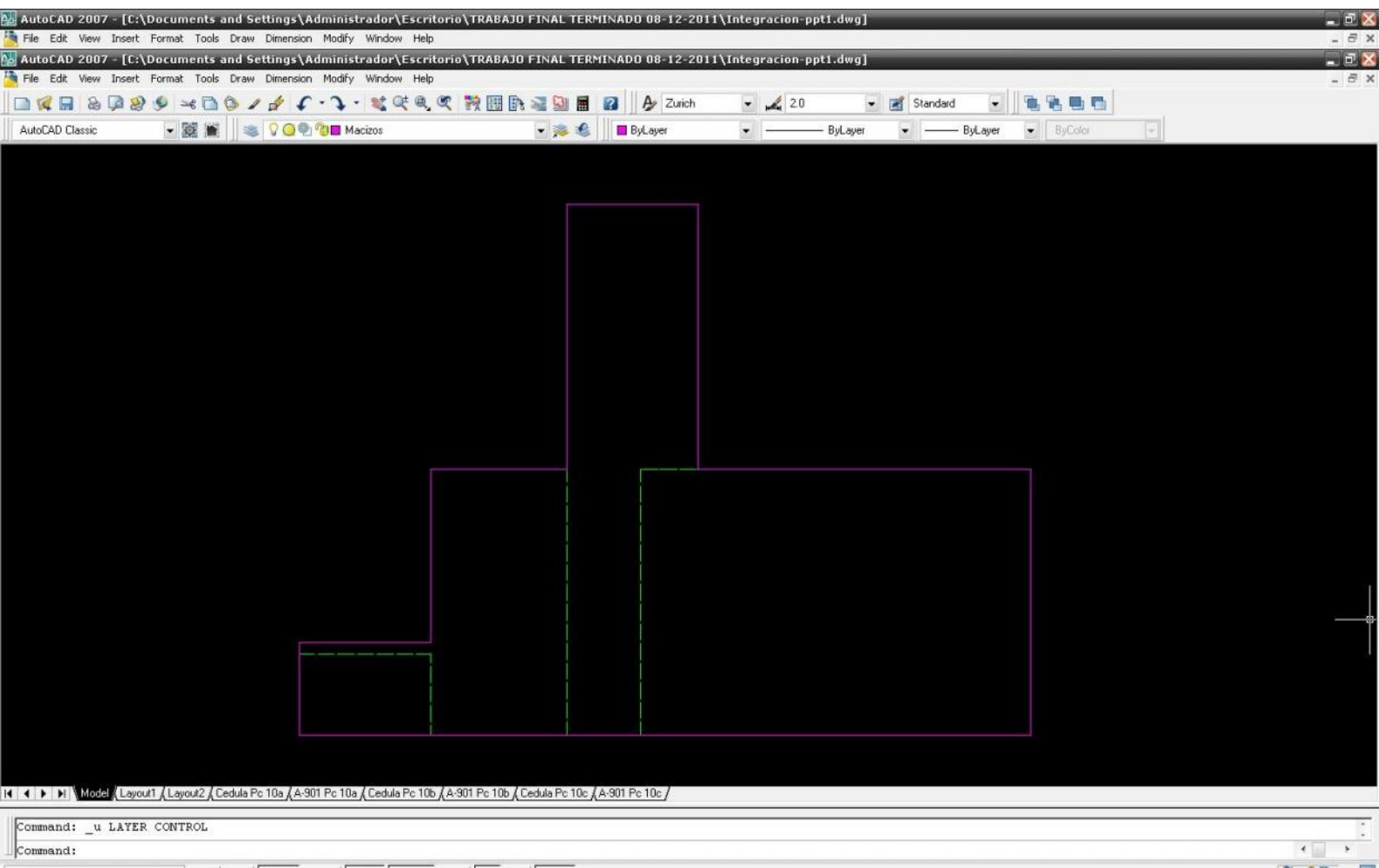
PARTIDO	078
CIRC.	II
SECC.	E
CHACRA	491
QUINTA	491at
FRACCION	491at
MANZ.	491at
PARCELA	10b



9 CROQUIS DE LA PARCELA CATASTRAL (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIE Y LINDEROS)



10	INFRAESTRUCTURA: PAVIMENTO	X	ALUMBRADO	X	E.ELECTRICA	X	AGUA CORRIENTE	X	CLOACAS	X	GAS	X
11	DOMICILIO POSTAL	DESTINATARIO: ROSOVICH de FALABELLA, María Angélica										
	CALLE: Necochea			Nº: 2771	CUERPO:		PISO:	DPTO.:				
	LOCALIDAD: Olavarría			PROV.: Bs. As.			C.P.: 7400	C.C.:				
12	ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO											
	ORIGENES											
13	VALUACION BASICA											
	TIERRA:	EDIFICIOS:			MEJORAS Y PLANTACIONES			TOTAL:				
	13.100							13.100				
14	OBSERVACIONES						FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL					
	Parcela Baldía.						CUIT:					
15	MONTO IMPONIBLE											
	PARA IMPUESTO INMOBILIARIO				PARA IMPUESTO DE SELLOS				OTROS			
16	CARACTERISTICA TRIBUTARIA						EFECTIVIDAD					
	CODIGO:						MES:		AÑO:			
17	OBSERVACIONES											
18	LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION						FIRMA AUTORIZADA Y SELLO					



Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Economía

A-901 1 de 1



Dirección Provincial
de Catastro Territorial

PARCELA
URBANA O
SUBURBANA

Declaración Jurada Resumen

Espacio para sellado

PARTIDO OLAVARRIA

Partido	Partida	Circunscripción	Sección	Ch.	Qta.	Fracc.	Maz.	Parcela	Subparcela
078		II	E	491			491at	10c	

PROPIETARIO APELLIDO Y NOMBRE **FALABELLA, Ricardo Enrique** DOC. DE IDENTIDAD **CUIT**

UBICACION DEL INMUEBLE PARTIDO OLAVARRIA LOCALIDAD **Olavarría** C.P. **7400**
CALLE **Av. de Los Trabajadores** N° s/n Piso Dpto/Casa

INFRAESTRUCTURA							TIERRA			
Pavimento	Alum.Pub.	E.Elect.	Agua Corriente	Cloacas	Gas Nat.	Coef. Ajuste	Valor Basico	Superficie m2	Valor	
SI	SI	SI	SI	SI	SI	0	0	537	22.339	

FORMULARIO

EDIFICIO	TILDES	A																
		B																
		C																
		D																
		E																
	Suma de Puntos / Estado																	
	Data																	
	Data reciclado																	
	Superficie cubierta																	
	Superficie semicubierta																	

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS	Heladera c/equip. central																	
	Aire acondicionado																	
	Calefacción central																	
	Losa radiante																	
	Horno incinerador																	
	Agua caliente central																	
	Baño principal																	
	Baño secundario																	
	Cámara frigorífica (Can/Sup)																	
	Instalac. contra incendios																	
	Ascensores	+ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/ de 4 pers.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Montacargas	+ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
		-/ de 3 tons.	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C	P	C
	Piletas	A																
B																		
C																		

VALOR FISCAL EDIFICIO

MEJORAS	Tanques (Cant /Cap m3)																
	Pavimentos	Rigido															
		Flexible															
	Silos	Hº Aº															
		Mampostería															
	Chapa																

VALOR FISCAL MEJORAS

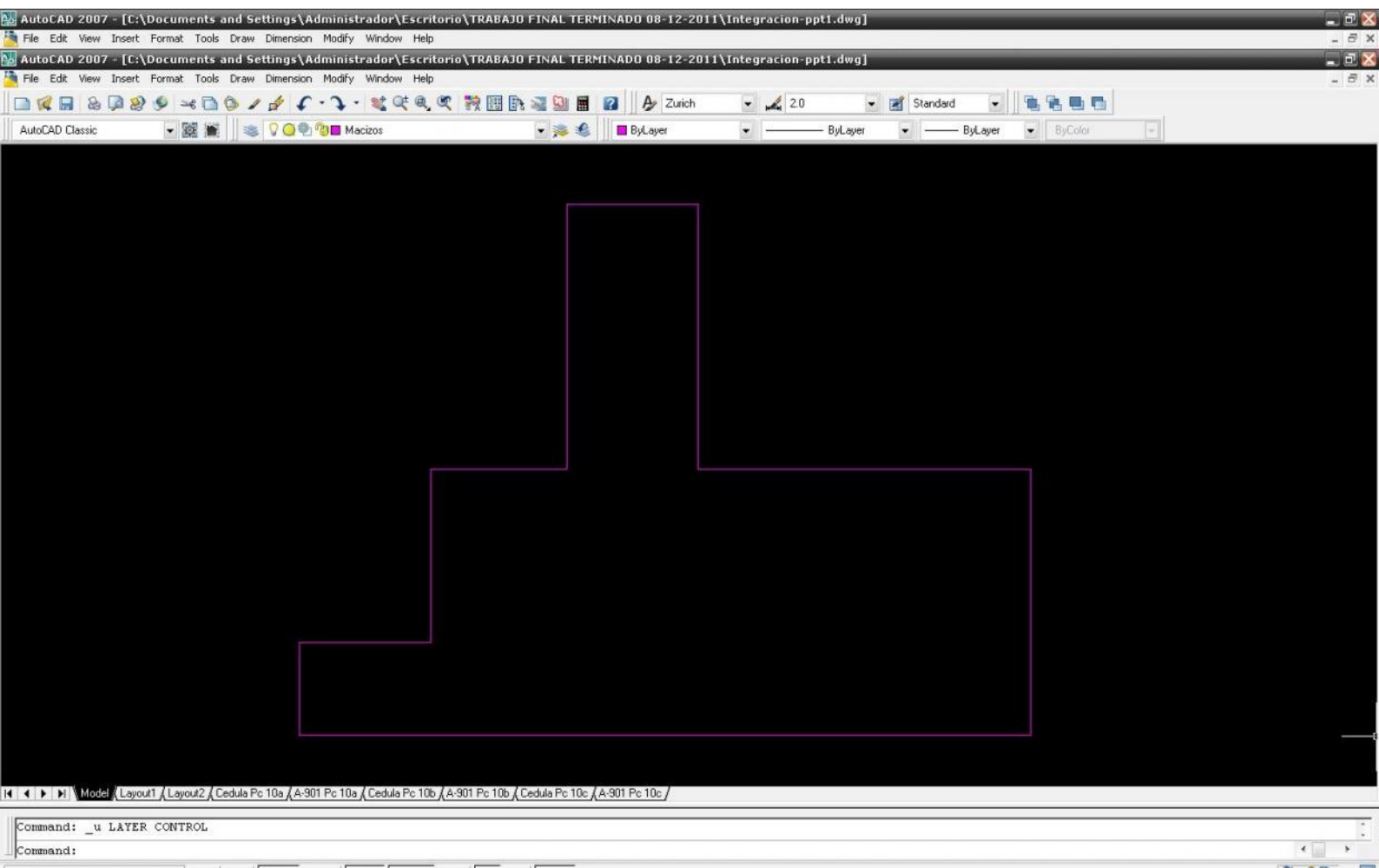
Postura y cría intensiva de aves de corral (*)	A															
	B															
	C															

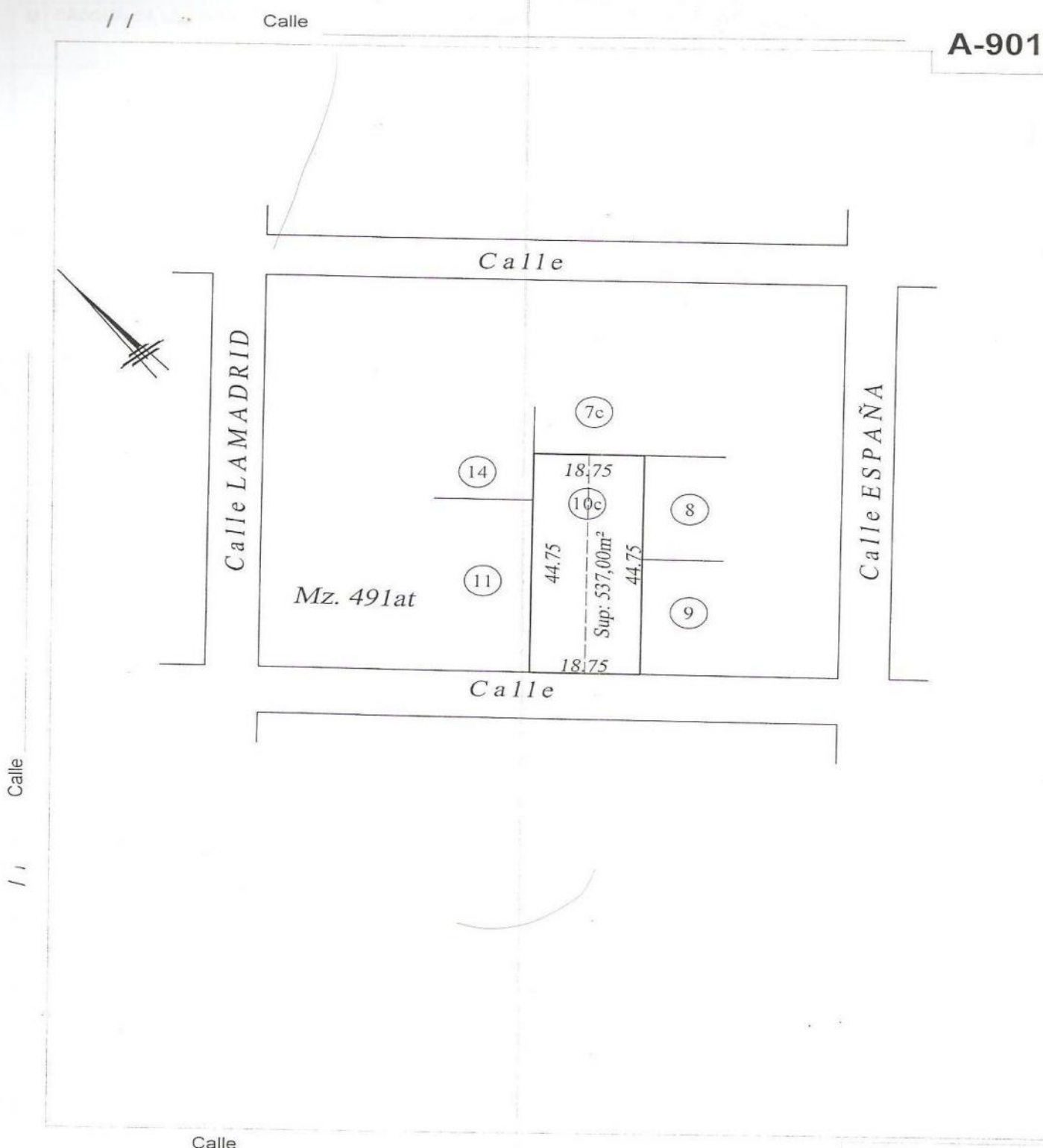
VALOR FISCAL (*)

RESUMEN DE VALORES	VALUACION FISCAL	
	Tierra	22.339
	Edificio	
	Mejoras	
	Común	
	(*) Postura	
TOTAL	22.339	

Formulario 915 \$ (pesos)

Observaciones
Disposición 78/06 - Código nomenclador por destino: P100





VALIDO HASTA DOS PLANTAS

Destino principal del edificio			
DOMICILIO FISCAL: Calle		Nº	
Necochea		2771	
Piso	Depto.	Localidad	Cod Postal
		Olavarria	7400
Apellido y Nombre del Destinatario			
FALABELLA, Ricardo Enrique			

Suscribo la presente documentación en su aspecto tecnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete.
 Lugar y fecha: Olavarria, 05 de Agosto de 2011

APELLIDO Y NOMBRE DEL PROFESIONAL INTERVINIENTE		MATRICULA Nº	FIRMA Y SELLO
GIERGOFF, JORGE FLORENTINO		01642	
DOMICILIO		DOCUMENTO	
70 n° 787 - La Plata C.P. 1900		TIPO	Nº
		DNI	14914687
		CUIT :	

9 CROQUIS DE LA PARCÉLA CATASTRAL (CON SUS MEDIDAS LINEALES, SUPERFICIE Y LINDEROS)



10	INFRAESTRUCTURA: PAVIMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO	<input checked="" type="checkbox"/>	E.ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA CORRIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	CLOACAS	<input checked="" type="checkbox"/>	GAS	<input checked="" type="checkbox"/>
11	DOMICILIO POSTAL DESTINATARIO:	FALABELLA, Ricardo Enrique										
CALLE: Necochea												
LOCALIDAD: Olavarria												
				Nº: 2771			CUERPO:		PISO:		DPTO.:	
				PROV.: Bs. As.			C.P.: 7400		C.C.:			
12	ANTECEDENTES DE EMPADRONAMIENTO											
ORIGENES	78	9133	78	1340								
13	VALUACION BASICA											
TIERRA:	EDIFICIOS:			MEJORAS Y PLANTACIONES			TOTAL:					
22.339							22.339					
14	OBSERVACIONES						FIRMA Y SELLO DEL PROFESIONAL					
Parcela Baldía.						CUIT :						
15	MONTO IMPONIBLE											
PARA IMPUESTO INMOBILIARIO				PARA IMPUESTO DE SELLOS				OTROS				
16	CARACTERISTICA TRIBUTARIA						EFECTIVIDAD					
CODIGO:						MES:			AÑO:			
17	OBSERVACIONES											
18	LUGAR Y FECHA DE LA EXPEDICION						FIRMA AUTORIZADA Y SELLO					

RESOLUCION N° 16/92 DE LA C.C.P.
DECRETO 10.192/57

Arba
Agencia de Recaudación
Municipal de Buenos Aires

Producida por la GERENCIA GENERAL de
INFORMACIÓN de DESARROLLO TERRITORIAL

Para información de la DIRECCION PROVINCIAL
DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

AREA:

Depto.de Servicios de Registración II

COMUNICACION SOBRE PLANO

78

112

2011

Ratificación N°

Aprobado el 23/08/2011

En el día _____ se registra bajo el

LEGAJO N° _____ el plano de referencia que afecta a las inscripciones:

F° 620 año 1960 - Matriculas 24918 - 24919 - 24765 (78).-

Designación del bien: Lote 7a Cha. 491 - Esquina Oeste de la Frac. C pte. lote 8b Cha. 491 -

Lote 4a Cha. 491 - Fraccion de Cha. 491 terreno pte. Frac. C

Nomenclatura Origen: Circ. II; Sec. E; Ch. 491; Frac. I; Pcs. 8a, 9b, 4a, 7a.-

Nomenclatura Actual: Circ. II; Sec. E; Ch. 491; Mz. 491at; Pc. 10a y 10b

Nomenclatura Posterior a la transmisión de Dominio: Circ. II; Sec. E; Ch. 491; Mz. 491at; Pc. 10c

(Deberán transcribirse el rubro "Inscripción de Dominio" del plano)

del PARTIDO: 078 - OLAVARRIA

cuyo objeto es MENSURA, UNIFICACION, INTEGRACION Y DIVISION

y que origina 166

Parcelas

y _____

Profesional actuante GIERGOFF, JORGE FLORENTINO

Título DIRECTOR DE TRABAJO FINAL

Matrícula 01642

Dto. 05

Resolución N° 12/65 - Art. 3: los planos aprobados por la aplicación de la presente disposición no producirán efecto hasta tanto se transmita el dominio en base a los mismos. Si la transmisión no abarcará la totalidad de las parcelas de las parcelas integradas por distintos títulos, deberá constituirse el derecho real de condominio sobre las parcelas integradas no transferidas. Art. 4: en los casos a que se refiere el Art. anterior deben transmitirse separadamente las parcelas componentes, como así también describirse las parcelas definitivas que resulten de la integración.

Depto.de Servicios de Registración II

firma y sello

SW - 6.5.5.1

Etapas del Proceso de Ordenamiento	APROBADA POR		
	Instrumento legal	Numero	Vigente a partir del
Delimitación de Áreas	ORDENANZA	104 y 120	1979
Zonificación SA/Usos	ORDENANZA	105 y 121 168 y 177	1979 1981

UBICACION	
Area:	URBANA 5ª Su 2
Zona:	4 Comercial 3 - Zona: 8 Residencial 4
Distrito:	B
Usos permitidos:	Z 4: 1-2-5a9-11a21 Z 8: 1-5-9-11a14-16a20
Usos prohibidos:	Z 4: 3-4-10-22a27 Z 8: 2a4-6a8-10-15-21a27

SERVICIOS ESENCIALES				
	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energia Eléctrica y Alumbrado Público
Previsto para la zona	SI	SI	SI	-----
Existentes	NO	NO	NO	NO

INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACION								
	Densidad Neta Máx.		F.O.T. MAX.		F.O.S. MAX.		DIMENS. MIN. PARCELAS	
	Z4	Z8	Z4	Z8	Z4	Z8	Ancho	Superficie
Potencial	250	150	1	0.6	0.6	0.4	15,00m.	375.00 m ²
Actual	100	99	0.6	0.6	0.6	0.4	15,00m.	375.00 m ²

VISACION ORGANISMO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO	CONVALIDACION DIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANO
APROBACION MUNICIPAL	

78 - 112 - 2011

Nomenclatura Catastral de Origen

CIRCUNSCRIPCION:II

FRACCION: I

SECCION: E

CHACRA: 491

PARCELAS: 8a-8b-4a-7a

Partida Inmobiliaria

Nº: 9.133 - 1.340 - 10.223 - 8.998

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PARTIDO: ***OLAVARRÍA***

LUGAR: ***EJIDO***

OBJETO: ***MENSURA, UNIFICACION, INTEGRACION y DIVISION***

PROPIETARIOS:

①
María Angelica ROSSOVICH
de FALABELLA

INSC. DE DOM.: F° 620 / 960

BIEN: Lote 7a - Cha. 491

②
Ricardo Enrique
FALABELLA

INSC. DE DOM.:

Mat. 24918 y 24919 (78)

BIEN: Esquina Oeste de la Frac. C
Pte. lote 8b-Ch.491, Lote 4a-Ch.491

③
Emigigdio Nicolás
FALABELLA

INSC. DE DOM.: Mat. 24765 (78)

BIEN: Fraccion de Ch. 491
Terreno pte. Fraccion C

- NOTAS:
- Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios
 - Domicilio del Propietario: Necochea 2771 - Olavarría-
 - Ochavas de acuerdo a Ordenanza Municipal 190 / 1951.-
 - A pedido Municipal se amplía calle Moreno de 17.92mts. a 20.90mts.-
 - Los espacios verdes y reserva fiscal serán cedidos en forma proporcional por los titulares de dominio.-
 - Cumple Resolución 16/92 de la C.C.P.-
 - Plano Antecedente: 78-25-59.-

Cantidad de Parcelas: 166
Fecha de mensura: Junio de 2011

Branca Lucas - Martiarena Pedro S.
Trabajo Final - Estudiantes de Agrimensura (U.N.L.P.)
N° de alumnos: 54.223/9 - 54.226/2

RESTRICCIONES:

- La vivienda existente en las parcelas 13 y 14 de la Mza. 491av, será demolida, previo a la venta de las mismas.-
- Resol. Nº 12/65 Art. 3º: Los Planos aprobados por aplicación de la presente disposición no producirán efecto hasta tanto se transmita el dominio en base a los mismos. Si la transmisión del dominio no abarca a la totalidad de las parcelas integradas por distintos títulos, deberá constituirse el Derecho Real de Condominio sobre las parcelas integradas no transferidas.
- Art. 4º: En los casos a que se refiere el art. anterior deben transmitirse y describirse separadamente las parcelas componentes, como así también describirse las parcelas definitivas que resulten de la integración.-

NOTAS OFICIALES: El presente plano se tramitó bajo el N° Provisorio: 978-2011

NOMENCLATURA CATASTRAL

PARTIDO: OLAVARRIA

CIRCUNSCRIPCION: II

MANZANA: varias

SECCION: E

CHACRA: 491

Cumple Disp. N° 313/04.

ARCHIVO

Fecha:

Hora:

BALANCES DE SUPERFICIES

①

SUP. S/ MENSURA (suma de parcelas)	42.352,07 m ²
SUP. S/ MENSURA (ochavas a ceder)	75,00 m ²
SUP. S/ MENSURA (calles a ceder)	17.571,55 m ²
<hr/>	
SUP. TOTAL S/ MENSURA	59.998,62 m ²
SUP. S/ TITULO	60.000,00 m ²
DIFERENCIA en menos:	1,38 m ²

②

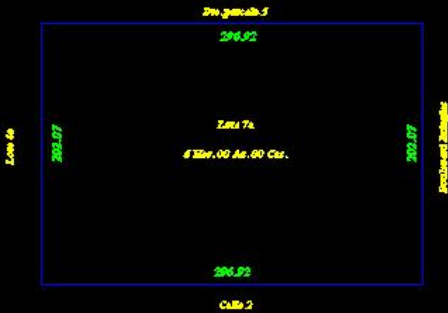
SUP. S/ MENSURA (suma de parcelas)	21.597,09 m ²
SUP. S/ MENSURA (ochavas a ceder)	43,75 m ²
SUP. S/ MENSURA (calles a ceder)	8.580,20 m ²
SUP. S/ MENSURA (Espacio Verde a ceder)	5.611,49 m ²
SUP. S/ MENSURA (Reserva Fiscal a ceder)	1.725,75 m ²
<hr/>	
SUP. TOTAL S/ MENSURA	37.558,28 m ²
SUP. S/ TITULO (P or suma)	37.558,00 m ²
DIFERENCIA en más:	0,28 m ²

③

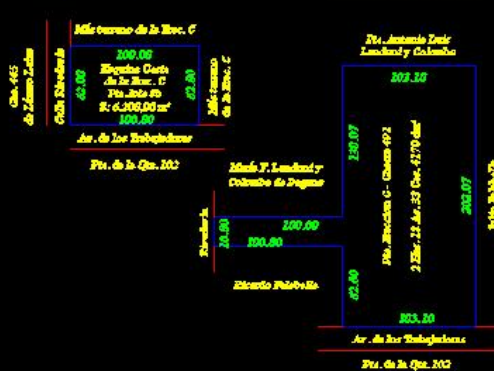
SUP. S/ MENSURA (suma de parcelas)	15.107,48 m ²
SUP. S/ MENSURA (ochavas a ceder)	25,00 m ²
SUP. S/ MENSURA (calles a ceder)	6.570,93 m ²
<hr/>	
SUP. TOTAL S/ MENSURA	21.703,41 m ²
SUP. S/ TITULO	21.833,4170 m ²
DIFERENCIA en menos:	130,0070 m ²

CROQUIS S/ TITULO

Folio 620 / 960 (78)



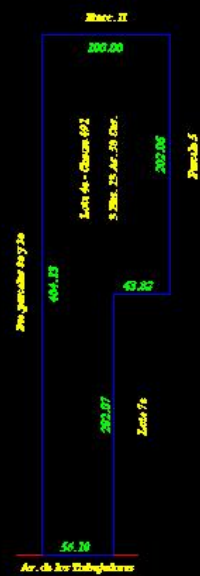
Matrícula 24.918 (78)



Matrícula 24.765 (78)

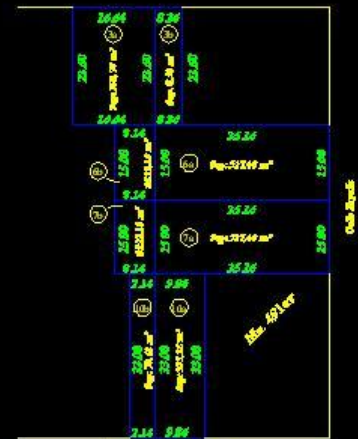
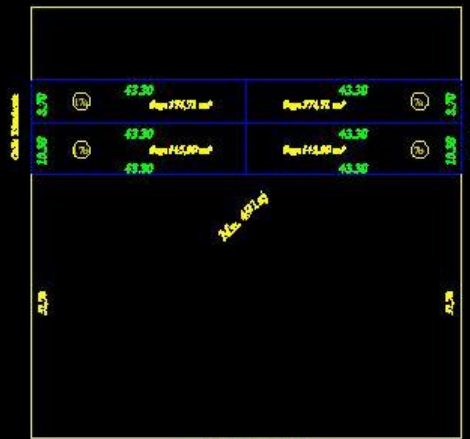


Matrícula 24.919 (78)



DETALLE DE INTEGRACIÓN

TITULAR	Mza.	PARCELAS COMPONENTES		PARCELAS INTEGRADAS	
		DESIG.	SUPERFICIE	DESIG.	SUPERFICIE
2	491 at	4a	230,55	4c	537,00
1	491 at	4b	306,45		
1	491 at	7a	527,40	7c	624,00
2	491 at	7b	96,60		
1	491 at	10a	230,55	10c	537,00
2	491 at	10b	306,45		
2	491 av	3a	392,70	3c	401,20
1	491 av	3b	8,50		
1	491 av	6a	527,40	6c	649,50
2	491 av	6b	122,10		
1	491 av	7a	527,40	7c	649,50
2	491 av	7b	122,10		
1	491 av	10a	325,38	10c	396,00
2	491 av	10b	70,62		
3	491 aj	7a	376,71	7c	822,70
2	491 aj	7b	445,99		
3	491 aj	17b	376,71	17c	822,70
2	491 aj	17a	445,99		



Anexo 26 de Topografía

Anexo 26 de Topografía