

CATASTRO
PARCELARIO

.....
.....

..... CELP
..... 144
..... 5
..... 5

La Parcela Catastral

Mar del Plata, Octubre de 2004

La Parcela Catastral	1
OBJETIVO DEL CATASTRO – LEY 10.707.....	3
DEFINICIONES DE PARCELA SEGÚN LAS DISTINTAS LEYES DE CATASTRO DE LA PCIA DE BUENOS AIRES	3
LEY 4.331 (20 DE SEPTIEMBRE DE 1935)	3
LEY 5.124	3
LEY 5.738	3
LEY NACIONAL 20.440	3
LEY 10.707	4
PROYECTO DE LEY NACIONAL DE CATASTRO	4
Disp. 2010/94	4
REGLAMENTARIO DE LA LEY 10.707	4
CIRCULAR 4/94 – D.R.C.	4
INSTRUCCIONES PARA LA CONFECCIÓN DE CEDULAS CATASTRALES PARA CONSTITUIR EL ESTADO PARCELARIO	4
CIRCULAR Nº 2/94 – D.R.C.	5
COMISION 1	6
LEY 10.707, ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS, EFECTOS DE SU APLICACIÓN	6
COMISION 2	6
LA CEDULA CATASTRAL COMO CERTIFICADO CATASTRAL	6
EL CATASTRO Y LA PARCELA CATASTRAL	7
Definición.....	7
La Cédula Catastral.....	7
El Plano.....	8
Particularidades del Plano de mensura y la tarea agrimensural de la cual resulta la parcela catastral	9
Comentarios.....	9
Conclusiones.....	9
Charla - Debate.....	9

OBJETIVO DEL CATASTRO – LEY 10.707

El catastro 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...

DEFINICIONES DE PARCELA SEGÚN LAS DISTINTAS LEYES DE CATASTRO DE LA PCIA DE BUENOS AIRES

LEY 4.331 (20 DE SEPTIEMBRE DE 1935)

Artículo 8º Se considera parcela toda porción de terreno urbano, suburbano o rural, cerrada por una línea poligonal, ya sea baldía, edificada o cultivada, sin solución de continuidad, dentro de un término que puede ser la manzana, quinta, chacra, cuartel o sección según se trate de bienes urbanos, suburbanos o rurales.

Artículo 9º La parcela podrá ser formada por uno o más títulos de propiedad, no considerándose soluciones de continuidad las separaciones que dentro de una propiedad produzcan las corrientes de agua, canales o cualquier otro accidente geográfico, caminos generales, parciales o vecinales y las líneas ferroviarias que crucen la misma.

LEY 5.124

Artículo 10º Se considera parcela toda porción de terreno sin solución de continuidad, cerrada por una poligonal, de pertenencia a un solo dueño o de varios en condominio, por uno o más títulos y ubicada dentro de un término que puede ser manzana, quinta, chacra, cuartel o sección, según se trate, respectivamente, de bienes urbanos, suburbanos subrurales o rurales.

LEY 5.738

Artículo 10º Se considera parcela toda porción de inmueble sin solución de continuidad y de características uniformes, cerrada por una línea poligonal, de pertenencia a un solo dueño o de varios en condominio, por uno o más títulos y ubicada en un mismo Partido, dentro de un término que puede ser manzana, quinta, chacra, cuartel o sección, según se trate, respectivamente, de bienes urbanos, suburbanos, subrurales o rurales.

LEY NACIONAL 20.440

Artículo 5º Denomínase parcela la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral.

Artículo 6º Son elementos esenciales de la parcela:

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

LEY 10.707

Artículo 4º A los efectos de esta Ley, denominase parcela la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

Artículo 5º Son elementos esenciales de la parcela:

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

PROYECTO DE LEY NACIONAL DE CATASTRO

Artículo 4º A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites, correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico de un acto de mensura registrado en el organismo catastral.

Artículo 5º Son elementos de la parcela:

I.- Esenciales:

- La ubicación del inmueble.
- Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen.
- Las medidas lineales, angulares y superficiales del inmueble.

II.- Fundamentales:

- La valuación fiscal
- Sus linderos

Disp. 2010/94

REGLAMENTARIO DE LA LEY 10.707

Artículo 6º El plano de relevamiento establecido por el artículo 19º de la Ley 10.707, será transcrito en la Cédula Catastral. Para parcelas urbanas y suburbanas se representará el **ESTADO DE HECHO** que surja del relevamiento...

CIRCULAR 4/94 – D.R.C.

INSTRUCCIONES PARA LA CONFECCIÓN DE CEDULAS CATASTRALES PARA CONSTITUIR EL ESTADO PARCELARIO

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

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

CIRCULAR Nº 2/94 - D.R.C.

La Cédula Catastral... deberá completarse en los siguientes rubros.

Rubro 9 Croquis de la parcela catastral:

Deberá indicar con los elementos que surgen **de la mensura practicada por el Agrimensor: Rumbo, distancia a por lo menos una esquina**, ancho de la calle frentista, medidas, superficie y linderos, silueta del edificio, designación de la parcela y del macizo que la contiene.

La Circular 2/94, de la Dirección de Régimen Catastral, cuando se refiere a la **"Parcela Catastral"** (al margen de los distintos criterios sobre el tema), en la parte descriptiva expresa: **"...de la parcela mensurada por el Agrimensor..."** y en lo referente al croquis de la misma: **"Deberá indicar con los datos que surgen de la mensura practicada por el Agrimensor, rumbo, distancia a por lo menos una esquina, ancho calle frentista y su nombre actual, medidas, superficie y linderos, silueta del edificio...."**

Por su parte la Circular 4/94, de la Dirección de Régimen Catastral, reitera los términos: **"..de la mensura practicada por el Agrimensor.."**, en dos oportunidades y en **"Casos Especiales", "II - Edificio ocupando dos o más parcelas de distintos propietarios"** indica que **"deberá graficarse la invasión a la parcela lindera o de esta a la objeto de la Constitución"**.

Por todo lo expresado con anterioridad en la normativa vigente, quedan claras varias circunstancias:

- 1.- La vital importancia del Catastro en el perfeccionamiento de la determinación de los inmuebles.
- 2.- Que la Cédula Catastral es uno de los pilares del mismo, ya que el instrumento básico del régimen, el Certificado Catastral, es copia autenticada de ella.
- 3.- Que los datos del inmueble volcados a ella surgen de la **mensura practicada por el Agrimensor**.
- 4.- Que la documentación a ser registrada, es suscripta por el Agrimensor en pleno ejercicio profesional y bajo su total y exclusiva responsabilidad.

Si estamos de acuerdo que mensura, no es simplemente medir, es **"la inteligencia del título sobre el terreno"**, como afirmara Juan Segundo Fernández, o más precisamente, según el grupo de especialistas en Agrimensura reunidos en 1.987: **"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."**, en consecuencia en la Cédula Catastral, no cabe otra interpretación, deberán volcarse todos los elementos conducentes a lograr una correcta comparación del estado de hecho con el derecho.

¿Y como puede concretarse esto?

Solamente realizando el profesional Agrimensor una operación de **mensura** - aunque su efecto legal sea publicitar el estado de hecho de la parcela para

conocimiento de la sociedad - relevando y referenciando todos los elementos necesarios a tal fin, comparando la situación de hecho con la que surge de los títulos.

Del análisis de todo esto, no queda otra cosa que concluir que los Agrimensores tenemos a nuestro cargo una tarea de suma trascendencia, no solo en el ámbito valuatorio, sino y fundamentalmente en lo atinente a la determinación de la cosa inmueble para constituir y/o verificar el estado de hecho de las parcelas comparándolo con el derecho.

Creo debemos trabajar con un sentido integral ateniéndonos a las pautas y las normas legales en la materia, esto permitirá dignificar nuestra profesión, perfeccionar el Catastro y en especial brindarles a nuestros comitentes un instrumento apto que les permita apreciar el estado real del inmueble.

**CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA
PROPUESTAS DE LAS COMISIONES
PRIMERAS JORNADAS DE ANÁLISIS DE LA LEY 10.707
Y LAS INCUMBENCIAS PROFESIONALES**

Hotel Provincial

Sierra de la Ventana - 17 de julio de 1999

Por lo antes expuesto, se desprende sin lugar a dudas que "el acto de relevamiento parcelario" no es otra cosa que una **mensura**, y que el plano de relevamiento indicado en el Art. 19º, transcrito en la Cédula según disposición 2.010/94, debe reunir las características cartográficas correspondientes, ...

**COMISION 1
LEY 10.707, ASPECTOS POSITIVOS Y NEGATIVOS, EFECTOS DE SU
APLICACIÓN
COORDINADOR: Agrim. JULIO DEYMONNAZ**

2. Darle carácter de mensura al rubro 9 de la Cédula Catastral

**COMISIÓN 2
LA CEDULA CATASTRAL COMO CERTIFICADO CATASTRAL
COORDINADOR: Agrim. ERNESTO MOCCERO**

3. Por lo antes expuesto, se desprende sin lugar a dudas que "el acto de relevamiento parcelario" no es otra cosa que una **MENSURA**, y que el plano de relevamiento indicado en el Art. 19º, transcrito en la cédula según disposición 2.010/94, debe reunir las características cartográficas correspondientes, ...

...la esencia de lo que ES y DEBE SER la Constitución del Estado Parcelario:
UNA LABOR DE MENSURA.

Mal puede ser un relevamiento que no involucre **MENSURA**, si hay que determinar los **LIMITES DE LA PARCELA**. Tan claro esto está, que de solo leer el Art. 25º de la Ley 10.707, donde detalla como llenar la Cédula Catastral, en el inciso b) "... la ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del

inmueble con relación al TITULO JURIDICO, o la posesión ejercida, las medidas lineales, angulares y de superficie"

Es indubitable que debe realizarse **MENSURA**, pues debe replantearse el título jurídico, y confrontarlo con los hechos existentes, obteniendo la coincidencia o no del derecho de propiedad con la posesión ejercida, y resultando el Plano de la Cédula, ser el instrumento cartográfico que refleja la coincidencia o no, del contraste entre la situación de hecho y el derecho del propietario.

La Constitución del Estado Parcelario, hace al Catastro, y vino a satisfacer a mas de cien años los conceptos de Nicolás Avellaneda y Carlos Pellegrini cuando sostenían **"...QUE PREVIO A TODA TRANSMISION DE DOMINIO, DEBÍA REALIZARSE UNA MENSURA A EFECTOS DE EVITAR TRANSMITIR DERECHOS LITIGIOSOS."**

EL CATASTRO Y LA PARCELA CATASTRAL

El catastro es el registro **del estado de hecho** de la cosa inmueble.

De querer determinar los límites jurídicos de las parcelas, el Catastro sería un catastro de títulos y entonces no sería un registro del estado de hecho.

Por supuesto que para completar el objetivo del Catastro se debe relacionar el estado de hecho con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados.

Definición

La parcela se define como una **poligonal cerrada**, porque al determinarla no se puede asegurar que sus "Límites de hecho" coincidan con sus "Límites jurídicos".

Esto quiere decir que debemos determinar los límites jurídicos de la parcela para compararlos con los límites del estado de hecho, **pero la Parcela, por definición será la que surja de la poligonal cerrada que determinan los hechos.**

Todo lo dicho reafirma que la operación de Constitución del Estado Parcelario es una **MENSURA** ya que se debe determinar la parcela con los límites de hecho y también determinar la parcela definida por sus límites jurídicos para poder compararlas y determinar las diferencias entre una y otra.

La Cédula Catastral

En la Cédula Catastral, en el Rubro correspondiente a la Parcela Dominial se debe describir la parcela según su título, es decir será la parcela jurídica.

En el rubro correspondiente a la Parcela Catastral, se debe describir la parcela según los hechos existentes que la determinan.

Cuando sea posible modificar un hecho existente, por ejemplo un alambrado o

algo precario que fuera posible hacerlo coincidir con el límite jurídico, se dejará constancia que ese hecho existente se encuentra mal emplazado y que será llevado a su correcta ubicación, en caso contrario se indicará que se invade o se ocupa sin título la parcela lindera.

Debe dejarse constancia, en el rubro observaciones, de las situaciones particulares que diferencian a la parcela dominial de la parcela catastral.

Ante la ocupación de superficie fuera del dominio del titular, deberá dejarse constancia, en la cédula catastral.

Gráficamente se deberá decidir como se muestra esta circunstancia, normatizando el gráfico similar a lo que establece el plano de mensura.

La función de Catastro es dar a publicidad mediante el Certificado Catastral la situación del estado de hecho de la parcela. Debe quedar bien claro las diferencias entre el título y la ocupación real, pero no es su función buscar la solución.

Las partes conocedoras de la situación verán la forma de sanear sus títulos. El invadido le venderá al que invade la parte ocupada, el que invade tramitará por juicio de usucapión lo que ocupa sin título, o dejarán las cosas como están si la diferencia no es significativa, etc.

En definitiva, si lo que queremos es una definición de la "Parcela Catastral" debemos decir que ella es la determinada por los hechos existentes que indican la ocupación.

Ahora si además nos interesa saber cual es la información que se le debe proporcionar al Catastro entonces debemos tener en cuenta que también debemos determinar la parcela que surge de los títulos para poder compararla con la determinada por los hechos que surgen de la ocupación real y entonces indicar donde están las diferencias si existen.

El Plano

La ley define como "plano" al reflejo de los datos del relevamiento y reconocimientos de límites que el profesional practica directamente en el terreno (art. 6), por lo tanto es la representación gráfica del territorio.

Si existe este condimento, se impone incorporarle todos los atributos que un plano ostenta en el aspecto gráfico, por lo tanto se deberán completar las distancias a esquinas, los anchos de calles, medidas angulares, el replanteo de la medida de algún lindero que ofrece cierta observación, etc., es decir aportar datos que aporten objetivamente elementos que determinen la configuración de la parcela.

Para este fin es indudable definir los límites del inmueble, partiendo del "título de propiedad o de la posesión ejercida".

Los límites de la parcela deben ser muros, cercos, marcas, mojones y

accidentes naturales (art. 7).

Particularidades del Plano de mensura y la tarea agrimensural de la cual resulta la parcela catastral

El plano de mensura se ajusta a normas, por lo tanto requiere de condicionamientos a cumplir para poder publicitar la parcela que genera.

La parcela catastral es "solo" la determinación física-económica de un inmueble vinculado al título de propiedad o la posesión ejercida.

No requiere de condicionamientos a cumplir para lograr su publicidad catastral.

El plano de mensura determina la correspondencia entre el derecho emergente del título y la extensión territorial a que él se refiere. Las diferencias se subordinan a normativas que reglan en la materia.

La parcela catastral, si bien se basa en el dominio vigente, no tiene más límites que la realidad.

Comentarios

Si es en relación al "título de propiedad o posesión ejercida" se interpreta que es uno u otro, de ninguna manera las dos situaciones al mismo tiempo.

La primera de las opciones es la que define el derecho que el titular tiene con respecto al bien objeto del acto de constitución de estado parcelario y define la situación más general, la segunda solamente contempla al plano de posesión aprobado como antecedente.

En atención a esta posición podríamos decir, que toda superficie ocupada que supere el título invocado y afecte a justos títulos linderos o dominio público deberá dejarse indicado en el plano y en observaciones.

Con relación a los límites solo se deben reconocer como tal la superficie edificada y los muros que de ella se proyecten.

En lotes baldíos no existe tal justificación como para promover tal justificación.

La ocupación de superficie de otro titular deberá generar una nota que determine en calidad de que se ocupa la misma.

La demostración gráfica debe contemplar con líneas punteadas el título del titular del inmueble que produce la Constitución de Estado Parcelario.

Conclusiones

Charla - Debate

¿Importa a la matrícula que pasa posteriormente a la registración del Estado Parcelario, con la determinación que toma Catastro en virtud del conocimiento de la parcela catastral, ante acciones o decisiones que pueda emprender?

¿Conoce la matrícula la recomendación que realizó el Colegio de Escribanos de la Provincia a los notarios para que transcriba la parcela catastral en las escrituras que autorizan?

¿Que se opina de esta recomendación?

¿Que fin posterior puede adquirir el Estado Parcelario?

¿Que falta para que esto pueda suceder?