

**JOSE MARIA TONELLI**

# **TEMAS DE CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**(Prólogo del Agrimensor Alberto Luis Martini)**

## **Incluye:**

- La constitución del Estado Parcelario.
- La verificación de la subsistencia del Estado Parcelario.
- Metodologías de su determinación.
- Procedimientos de sus formas de registración.
- Sugerencias previas a realizar antes de la reglamentación de la Ley 26.209, en aquellas provincias que aún no cuenten con Ley de Catastro propia.
- La Publicidad Catastral.
- El Certificado Catastral - La Cédula Catastral.
- La necesaria municipalización o descentralización desde el Catastro provincial hacia los municipios.
- Las modificaciones sufridas por la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires.
- Las propiedades inmobiliarias urbanas que por una razón u otra no estén alcanzadas por los requerimientos para la determinación de su Estado Parcelario y por lo tanto no tributan en forma actualizada.
- La Medianería es un límite
- El Catastro y las políticas sociales
- Las resoluciones 850/09 y 1781/012 del Ministerio de Educación de la Nación.
- Los pueblos fantasmas de la Provincia de Buenos Aires.
- Conclusiones.

## ÍNDICE

Prólogo	4
Datos de la trayectoria profesional del autor	9
Introducción	15
Advertencias	16
A modo de prefacio	17
La determinación del Estado Parcelario por constitución o verificación de su subsistencia y la Publicidad Catastral	21
Determinación del Estado Parcelario por constitución o verificación de su subsistencia	31
¿Cómo hacemos ahora?: (A partir de la vigencia de las leyes de catastro)	39
Procedimientos para registrar las parcelas surgidas de planos de mensura anteriores a la Ley 10.707 (planos archivados)	42
Procedimientos para registrar planos de mensura aprobados con posterioridad a la vigencia de la ley 10707 (planos registrados)	46
Dos sugerencias que pueden ayudar a la puesta en marcha de la Ley 26.209. En aquellas provincias o jurisdicciones que no cuenten con ley provincial de Catastro	49
La Publicidad Catastral	62
El Certificado Catastral	68
El municipio y la Publicidad Catastral	80
Las modificaciones de la Ley 10.707 (Según texto actualizado y publicado por el Ministerio de Economía al año 2013)	108
Análisis de las modificaciones del articulado de la Ley 10.707	110
Análisis de los artículos modificados o incorporados	111
Las propiedades inmobiliarias urbanas que por una razón u otra no estén alcanzadas por los requerimientos para la determinación de su Estado Parcelario y por lo tanto no tributan en forma actualizada	125
La Medianería es un límite	127

El Catastro y las políticas sociales	132
Las resoluciones 850/09 y 1781/12 del Ministerio de Educación de la Nación	138
Los pueblos fantasmas de la Provincia de Buenos Aires	143
Conclusiones	144

## **-PRÓLOGO-**

En la ciudad de los Alcanforeros 25 de mayo, un 21 de agosto de 1939 nació José María Tonelli, egresado con el título de Agrimensor en la Universidad Nacional de La Plata en 1966. Se trata de un profesional con vasta trayectoria en la actividad pública y privada, antecedentes que le permitieron, con su activa participación y su lucha incansable e irrenunciable junto a otros destacados colegas, constituirse en una de las personalidades fundamentales que lograron primero con la Ley 10.321 de Colegiación Profesional y luego con la Ley 10.707 de Catastro Territorial, una profunda transformación de la Agrimensura en la Provincia de Buenos Aires.

Cuando mi estimado amigo y colega “Bocha” Tonelli me ofreció prologar la obra de su autoría “Temas de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires”, la rechacé de plano por considerar no estar suficientemente preparado para opinar con autoridad sobre la misma. Fue necesario que el autor me informara que uno de sus objetivos principales es llegar a la comunidad agrimensural y sobre todo a los nuevos egresados de la forma más simple posible, motivo por el cual entendía como razonable contar con mi sencilla participación, teniendo en cuenta la antigüedad en el ejercicio profesional y la experiencia técnica adquirida por mí en la realización de trabajos de determinación del Estado Parcelario (constitución o verificación de subsistencia) desde la puesta en vigencia de la Ley 10.707, propuesta que me hizo recapacitar y aceptarla con beneplácito.

Antes de entrar en el análisis de “Temas de Catastro Territorial” y en especial la determinación del Estado Parcelario (constitución o subsistencia) es necesario mencionar que el Catastro de la Provincia de Buenos Aires es uno de los más avanzados del continente. Por ello considero interesante hacer un resumen sintético de las normas que permitieron contar con un catastro de excelencia.

El 24/09/1824 surge el primer antecedente, se crea la “Comisión Topográfica de Buenos Aires” encargada de reunir datos para conformar el plano topográfico, comisión que por Decreto de fecha 26/06/1926 se transformó en el “Departamento Topográfico de la Provincia”.

El 31/10/1870 se sanciona la Ley 695 donde se establecen la forma y dimensiones de los solares, quintas y chacras integrantes de los ejidos de los pueblos, disponiendo de la ejecución de mensuras y confección de planos correspondientes, disposiciones que sin ninguna duda constituyen el

primer antecedente normativo del ordenamiento territorial y uso del suelo.

El 20/09/1935 se sanciona la Ley 4.331, creando el Catastro Parcelario de la Provincia, como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal. El mismo surgió de la necesidad de contar con un ordenamiento que permitiera lograr un exacto conocimiento del recurso inmobiliario y que a la vez otorgara justicia, equidad y certeza.

En el año 1947 se sanciona la Ley 5.124 de Reestructuración del Catastro Parcelario (corrección y ampliación de la Ley 4.331), que en su artículo 1º amplía la base del sistema inmobiliario desde el punto de vista de policía y ordenador del dominio e incorpora el “Régimen Catastral” y el “Certificado Catastral”, artículos 44 y 45 respectivamente. Más adelante veremos como el mencionado documento cumple un rol fundamental en la Ley 10.707.

En año 1953 se sanciona la Ley 5.738 ratificando las prescripciones de la Ley 5.124 en sus capítulos I a III, V y VI y perfeccionando el sistema valuatorio en lo concerniente a la valuación parcelaria en su capítulo IV.

Hasta la vigencia de la Ley 5.738 inclusive, los planos de modificación parcelaria de cualquier naturaleza realizado por Agrimensor, eran aprobados por organismos competentes y las copias se distribuían al comitente, al profesional para su archivo, Catastro reservaba copias para su archivo y enviaba copia al Registro de la Propiedad para que proceda a su protocolización y lo relacionara con el título de origen que sirviera de base para confección del mencionado plano. Los planos protocolizados permanecían en el tiempo hasta que una nueva mensura los modificara parcial o totalmente, acto que generaba una nueva protocolización y así sucesivamente.

Es importante destacar que, en el momento de la protocolización, las nuevas parcelas originadas se vendían o se hipotecaban muchas veces, sin que se revisara el estado de hecho en que las mismas se encontraban en el territorio. Queda claro que las parcelas originadas se seguían transmitiendo en concordancia con ese plano, cuando con seguridad por distintas circunstancias (toma de posesión, accesiones que invadieron o fueron invadidas por sus linderos, etc.), las mismas ya se encontraban modificadas en el terreno. En concreto en estos casos la actividad catastral no se encontraba extinguida, es por ello que hasta la vigencia de la Ley 5.738 hemos contado con un **CATASTRO-ARCHIVO**.

El 27/10/1988 se sanciona la Ley 10.707 de Catastro Territorial -vetada parcialmente por Decreto 5998- en cuyo texto original se sustituyen los artículos 11, 12, 51, 64, 67 y 86. Más tarde, el 5 de agosto de 1993 se aprue-

ba la Ley 11.432 que entre otras cuestiones reincorpora casi todos los artículos vetados y agrega el artículo 52 bis. Se promulga por Decreto 3374/93 y la Ley 10.707 (T.O por Ley 11.432) se reglamenta por Decreto 1736/94 y la misma se pone en vigencia el 17/10/1994.

Se transcribe parcialmente el Art. 1º que dice: “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...”.

Para dar cumplimiento al mismo el Organismo Catastral reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes con importantes finalidades, entre ellas se destacan la determinación del Estado Parcelario (constitución o verificación de subsistencia) y dar a publicidad el estado de hecho de la cosa inmueble.

Esta definición nos hace comprender que el catastro se forma con la conformación del estado de hecho de la cosa inmueble en el territorio y en relación con los derechos emanados de su título de propiedad o de la posesión ejercida.

La vigencia de la Ley 10.707 cambia sustancialmente la vieja idea de **CATASTROS-ARCHIVO**, para reemplazarlo por el concepto de **CATASTROS-REGISTRO**.

En concordancia con el autor de la obra, estimo que, para determinar el Estado Parcelario, el Agrimensor al constituirse en el lugar para efectuar el relevamiento del estado de hecho de la cosa inmueble, debe replantear el título y si constata que ambos coinciden, la poligonal que circunscribe a la parcela es una poligonal de límites. Cuando en cambio los hechos y derechos no coinciden, la parcela estará envuelta por una poligonal cerrada, situación que se produce debido a que el Agrimensor al relevar los hechos comprueba que la parcela contiene dominio o posesión correspondientes a distintos propietarios o porque parte del derecho correspondiente a la parcela analizada está contenida o poseída dentro de otra parcela que podría ser lindera o no, circunstancia que generará un nuevo inmueble recién cuando se hubieren saneados los problemas señalados.

Cabe mencionar que la determinación del Estado Parcelario (constitución o subsistencia) solo se logra por comparación entre el estado de hecho de la cosa inmueble y el replanteo de su título, el que no puede obtenerse si el Agrimensor no realiza una mensura, la que acertadamente el

autor de la obra define como mensura de diagnóstico y publicidad. Es decir, determinar el Estado Parcelario tiene como objetivo principal diagnosticar, publicitar y dar fecha cierta; ello permite llevar a cabo en los dos casos la transacción inmobiliaria y en el caso de la poligonal cerrada, permite al futuro adquirente decidir si avanza o desiste de la transacción. De avanzar con la transmisión de dominio, como sucede en la mayoría de los casos, tiene la posibilidad en el futuro de producir el saneamiento del bien relevado.

El Certificado Catastral, incorporado en la Ley 5.124 de Catastro Territorial, como instrumento básico del Régimen Catastral, perdía valor por falta de actualización. Con la vigencia de la Ley 10.707 y su homóloga la Ley Nacional 26.209 adquiere una importancia vital, porque el mismo es una síntesis publicitaria del estado actual de hecho de la cosa inmueble, donde a través de la Cédula Catastral el Agrimensor transcribe sus coincidencias o diferencias constatadas con su título de propiedad y/o con un estado parcelario que se hubiere constituido con anterioridad (en concreto el certificado catastral es una copia autenticada de la Cédula Catastral confeccionada por el Agrimensor). También resulta necesario como se menciona que con anterioridad a la Ley 10.707, los planos de modificaciones parcelarias solo eran archivados en Catastro y protocolizados en el Registro de la Propiedad. Hoy a la luz de la Ley 10.707 para que dichos planos, aún cuando estuvieran aprobados, cobren vigencia, deben estar registrados en el organismo catastral. Es decir que los planos aún aprobados por el organismo competente no resultan idóneos hasta su registración.

Otro de los objetivos principales del autor de la obra “Temas del Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires” es, como ocurrió precedentemente, analizar la determinación del Estado Parcelario y, primordialmente, mostrar la importancia y trascendencia de la publicidad catastral al solo efecto de las transacciones inmobiliarias (transmisiones-modificaciones o constituciones de derechos reales sobre inmuebles).

Considero interesante, por mi desempeño como ex Sub Director de catastro de la comuna de La Plata que el autor proponga que en el futuro se pueda extender la determinación del Estado Parcelario a los Municipios, debido a que diversas actuaciones de significativa trascendencia municipal, vinculan fuertemente al catastro con dichos organismos; que realice sugerencias (que en su momento fueron muy útiles para la sanción de la Ley 10.707) y también que vierta importante opinión sobre las modificaciones que ha tenido la Ley 10.707 desde su vigencia a la fecha.

Por último como contribución final , el autor se refiere ampliamente a los siguientes temas: “La Medianería es un límite”, “El Catastro y Políticas Sociales”, “Las Resoluciones 850/09 y 1781/12 del Ministerio de Educación de la Nación” y “Los Pueblos Fantasma de la Provincia de Buenos Aires”; en todos ellos realiza definiciones de suma importancia que demuestran concretamente, en el primer caso de la Medianería, que la misma es un límite, por lo cual es necesaria una mensura y en un juicio medianero, para que el mismo sea válido, es indispensable la intervención de un Profesional de la Agrimensura; en el segundo tema advierte sobre la necesidad de eliminar las exenciones en la determinación del Estado Parcelario para cumplir estrictamente la Ley 10.707; en el tercer caso las Resoluciones 850/09 y 1781/012 ratifican las incumbencias de los Agrimensores en estudio de títulos y en el último tema manifiesta la posibilidad de eximir de cualquier tipo de contribución y gravamen a los pueblos fantasmas de la Provincia de Buenos Aires.

Como conclusión quiero dejar sentado mi profundo agradecimiento al Agrimensor Tonelli por su obra, “Temas del Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires”, que comparto en su totalidad y que seguramente trascenderá en la comunidad agrimensural y contribuirá para aclarar en caso de duda, muchos aspectos de orden técnico, jurídico catastral y responsabilidad profesional, en el cumplimiento de la aplicación de la Ley de Catastro Territorial 10.707.

***Alberto Luis Martini***

*La Plata, febrero de 2016*

## DATOS DE LA TRAYECTORIA PROFESIONAL DEL AUTOR



**JOSÉ MARÍA TONELLI**  
Agrimensor, UNLP 1966

### Experiencia:

Dentro de la actividad privada realizó los trabajos habituales del ejercicio profesional, tales como mensuras de toda naturaleza, asesoramientos, valuaciones catastrales, peritajes, etc.

En el campo de la Topografía y del Catastro ejecutó trabajos de diversas naturalezas, entre los que pueden destacarse:

- La ubicación de las Trazas y Relevamiento Planialtimétrico de las líneas de Alta Tensión Chocón - Buenos Aires (500 kV) en su tramo Henderson - Chocón (800 km) con el carácter de contratista de la empresa Adelphia SA, en sociedad con el Agrimensor Arturo M. Urbiztondo.
- El replanteo y selección de Traza de las líneas de alta tensión que circulan dentro de la provincia de Entre Ríos correspondientes a la presa de Salto Grande (300 km) en carácter de coordinador general de la empresa S.A.I.E.R. S.R.L.
- La inspección general de la determinación de la Traza y Relevamiento Planialtimétrico de las líneas ALICURA – ABASTO (500 kV – 1900km), para la UTE CITAMP SA, con el carácter de contratado en sociedad con el Agrimensor Arturo M. Urbiztondo.
- Selección de Traza y Relevamiento Planialtimétrico de la L.A.T. 220 kV. MENDOZA – SAN JUAN– 173 Km. -Vinculaciones planialtimétricas y cierres por coordenadas. Proyecto de Consultoría para llamado a Licitación- Detalles de Cruces y Planos de Accesos.Comitente: LATINO

## DATOS DE LA TRAYECTORIA PROFESIONAL DEL AUTOR

---

CONSULT S.A. con destino a A. y E.E. de la Nación, en sociedad con el Agrimensor Carlos López Guidi.

- Selección de Traza y Relevamiento Planialtimétrico de la L.EA.T. 500 kV.ROSARIO-RIO TERCERO - Ejecución de Estudios Catastrales y Dominiales. Comitente: INCONAS SA con destino a A. y E. E. de la Nación. en sociedad con el agrimensor Carlos López Guidi.
- Relevamiento Planialtimétrico definitivo y Replanteo de Estructuras da la L.A.T. 330 kV. FUTALEUFU – PTO. MADRYN. 175 Km. dobles - Se abrieron 350 Km. de picadas manuales. Comitente: SADE SA con destino a A. y E. E. de la Nación. en sociedad con el agrimensor Carlos López Guidi.
- Realización de la Selección de Traza, Relevamiento Planialtimétrico y Replanteo de Estructuras de las siguientes LL. AA. TT 132 kV: Tendido de línea de MEDANITO – PUERTO HERNÁNDEZ (Pcia. De Neuquén) y AZUL – OLAVARRIA. - Comitente: SADE S.A. Ambos trabajos fueron realizados en sociedad con el Agrimensor Carlos López Guidi.
- Modificación y adaptación para llevar a cabo el relevamiento del pliego, originalmente elaborado por HIDRONOR SA con el objeto que los contratistas pudieran efectuar los relevamientos de cada uno de sus tramos. El trabajo fue elaborado por contrato con la UTE CITAMP SA. El relevamiento topográfico y proyecto de 800 cuabras de pavimento como contratista de la Municipalidad de La Plata, en sociedad con el Agrimensor Arturo M. Urbiztondo y el Ingeniero Civil Roberto O. Amado.
- La ejecución del Catastro Parcelario de la Zona III de la Provincia del Río Negro, como contratista de esa provincia, en sociedad con los Agrimensores Arturo M. Urbiztondo y Obdulio Hernández Dufour.

En la función pública se desempeñó en tareas diversas y de distintas naturalezas. Se destacan:

- La inspección del plan de perfeccionamiento del Catastro Económico de la Provincia de Buenos Aires en su primera etapa. Cargo obtenido por concurso en el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires.
- Se desempeñó como auxiliar docente rentado de la Cátedra de Planeamiento y Dibujo Topográfico de la Facultad de Ingeniería de la U.N.L.P.
- Se desempeñó como Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de 25 de Mayo, Provincia de Buenos Aires.
- Fue asesor de la Secretaria de Planeamiento y Gestión del Ministerio de Obras

y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires. Esta asesoría tuvo como objeto la confección de un proyecto de Ley Provincial de Cartografía, que se encuentra publicado en el Boletín Nº 9 del C.P.A. página 18 y siguientes, bajo el título “Creación de la Dirección Provincial de Geodesia”.

- Asesor en materia de Catastro del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Asesor técnico contratado de la Comisión de Asuntos Municipales de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires. Asesor en materia de Catastro de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Consultor en temas específicos de Catastro para el proyecto de fortalecimiento y transformación del Catastro de Buenos Aires, contratado dentro del convenio entre el Banco Mundial y esa provincia.

En el campo de la legislación profesional es coautor del proyecto de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia, en conjunto con los Agrimensores José Luis Rodríguez Álvarez y Umberto Valentín Enriquez. Participó en la confección del proyecto, puesta en marcha y redacción de la Ley 10.321 de creación del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires. Es autor del anteproyecto de la modificación del Artículo 4º de la Ley 10.321, que se aprobó como Ley 14.471.

Es autor de la ordenanza de Catastro Territorial del Partido de 25 de Mayo sancionada y promulgada bajo el número 2760/03. Redactó los proyectos de Ley: “Organización de los Catastros Municipales” y “Ley de Cartografía de la Provincia de Buenos Aires”. Estos proyectos fueron presentados ante la H. Legislatura de Buenos Aires y están publicados en el Boletín Nº 9 del C.P.A. (páginas 16 a 24) como copias del Diario de sesiones de la H.C de Diputados de Bs. As.

Ha efectuado diversos cursos de capacitación profesional. Ha participado y organizado congresos vinculados a temas de agrimensura. Ha dictado cursos y conferencias, entre los que se destacan:

- El 2º Congreso Provincial de Agrimensura realizado en La Plata, el día 13 de octubre de 1978, en calidad de participante.
- Participó de las primeras Jornadas Técnicas del Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, Ley 8.912, el 13 de junio de 1978.
- El III Congreso Provincial de Agrimensura, celebrado en La Plata los días 4, 5 y 6 de septiembre de 1980, en calidad de coordinador.
- En la Primera Jornada Agrimensural Bonaerense, realizada en la ciudad

de La Plata, los días 27 y 28 de noviembre de 1981, en carácter de disertante invitado.

- En el IV Congreso Provincial de Agrimensura celebrado en la ciudad de La Plata, los días 9, 10 y 11 de diciembre de 1982, en carácter de disertante.
- En la Jornada Agrimensural 1984, celebrada en la ciudad de 25 de Mayo, en homenaje al 148º aniversario de la fundación del partido, los días 8, 9 y 10 de noviembre de 1984, como organizador.
- En las Jornadas Bonaerenses de Divulgación Catastral realizadas en la ciudad de Mar del Plata, en diciembre de 1989, en calidad de disertante.
- En el VIII Congreso Nacional y 2º Latinoamericano de Agrimensura realizado en la ciudad de Villa Carlos Paz, provincia de Córdoba, del 9 al 12 de setiembre de 1992. En el mismo disertó sobre el tema “El Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y la Ley 10.707”. La disertación aludida fue realizada en conjunto con el Agrimensor Umberto V. Enriquez, con quién también compartió la autoría del trabajo.
- Curso de “Valuaciones urbanas, rurales e impuestos”, realizado en la ciudad de Luján en el mes de noviembre de 1995, en calidad de participante.
- En el IX Congreso Nacional y IV Latinoamericano de Agrimensura, realizado del 28 al 31 de mayo de 1997, en la ciudad de Villa Carlos Paz, provincia de Córdoba, República Argentina, en carácter de miembro activo.
- En las II Jornadas Nacionales de Propiedad Horizontal, de homogeneización de criterios sobre el contenido técnico legal en aspectos básicos del Plano de Mensura de Inmuebles, en el marco de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal, durante los días 3 y 4 de julio de 1997, en la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe, en carácter de representante de la Dirección Provincial de Catastro Territorial de la provincia de Buenos Aires.
- En la VI Semana Nacional de Cartografía y I Jornadas del Instituto Geográfico Militar de la República Argentina, disertando sobre el tema “Antecedentes, Actualidad y Futuro del Catastro Territorial”, el 22 de agosto de 1997.
- Formó parte del Comité Científico y del Comité Ejecutivo del Congreso de Catastros Municipales organizado por el CPA en la ciudad de Mar del Plata durante los días 30 de noviembre y 1 y 2 de diciembre del año 2006. En dicho Congreso fue disertante sobre el tema “Régimen Catastral Municipal”.
- Participó del X Congreso Argentino y VII Latinoamericano de Agrimensura llevado a cabo en Santa Fe durante los días 22 al 25 de Octubre de 2008. En el mismo disertó sobre el tema: “Análisis de las transacciones inmobiliarias antes y después de la sanción del Código Civil”. Sus efectos nocivos para la

agrimensura. La importancia de la modificación del artículo 2505 del C.C. según Ley 17.711. Los aciertos de las leyes de catastro y la importancia de la publicidad catastral”.

En el campo de la actividad política profesional, fue vicepresidente del Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires. Y presidente de la Zona del Centro del mismo Colegio con cabecera en la ciudad de 25 de Mayo.

Ha sido varias veces Presidente del Distrito I del CPA, Vicepresidente y Secretario de su Consejo Superior, Secretario del Honorable Tribunal de Disciplina, etc.

Se ha desempeñado como Presidente de la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) y como Director de la Caja de Previsión Social para profesionales de la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería.

Fue distinguido en numerosas oportunidades, entre las que se destacan:

- El día 27 de abril de 1996 recibió del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires, Distrito I, un homenaje que dice: “Las autoridades y matriculados del Distrito I, en reconocimiento a la labor desarrollada en el ámbito de la Agrimensura general y con especial empeño en relación al dictado e implementación de la Ley 10.707 de la Provincia de Buenos Aires, le otorgamos al insigne colega, la presente distinción. Mercedes 27 de abril de 1996”.
- El día 17 de octubre de 2014, con motivo de cumplirse 20 años de la puesta en marcha de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia, recibió del Consejo Profesional de Agrimensura un homenaje que dice: “Al Agrimensor José M. Tonelli por su compromiso y labor inquebrantable para alcanzar la puesta en vigencia de la Ley 10.707, en pos de la seguridad jurídica de los ciudadanos de la Provincia de Buenos Aires y del crecimiento del rol social de la Agrimensura”.
- El 20 de diciembre de 2014, recibió del distrito I del CPA un homenaje que dice: “Nuestro reconocimiento a la trayectoria, el esfuerzo y la dedicación entregada para el engrandecimiento de la Agrimensura”.
- En noviembre de 2017 recibió un homenaje del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires que dice: “En reconocimiento a la labor que sentó las bases de nuestra institución. “No olvide-

mos que toda obra grande es producto de la acción, no de la meditación ni de la esperanza” (Agrim.Scalabrini Ortiz)”.

- En noviembre del año 2018 la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) le otorgó el “Premio Nacional de Agrimensura Agrimensor Teodoro Schuster”, como reconocimiento a la “Trayectoria en el ejercicio de la profesión y en los ámbitos académico y gremial”.
- Por resolución f.598/09-10, fue premiado por el Honorable Senado de la Legislatura de Buenos Aires, en reconocimiento a su trayectoria y labor profesional.
- En diciembre de 2019, el Colegio de Agrimensores de la provincia de Buenos Aires le otorgó un premio en reconocimiento a su trayectoria y a su permanente colaboración institucional.

A lo largo de su trayectoria profesional ha escrito artículos de diversas naturalezas vinculados con la Agrimensura. Muchos de ellos publicados en los boletines del C.P.A. Últimamente en conjunto con el Escribano Raúl Gerardo Correbo y con el señor José Pedro Thill compartió la redacción del libro “José María Prado: su vida y su obra”. El mismo fue declarado de Interés Municipal por el Municipio de La Plata, (Decreto N°201/2014) institución que a la vez resolvió la edición y publicación del mismo.

El Consejo Profesional de la Agrimensura acaba de publicar un libro de su autoría, cuyo título es “Rafael Hernández, el fundador de la Universidad de La Plata”.

Ha redactado un “Informe –hasta el año 2015- sobre incumbencias de agrimensura en el ámbito de la Nación, en especial en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires”, el cual puede verse en la página [www.bibliotecacpa.org.com.ar](http://www.bibliotecacpa.org.com.ar).

Además acaba de publicar un libro de su autoría que lleva como título “Recuerdo de mi pasaje por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad del partido de 25 de Mayo”, Taniel ediciones 2017, Av. Rivadavia 6743 (loc. 71), Capital Federal.

Se encuentran en prensa, sus apuntes titulados “El crecimiento y desarrollo de la Agrimensura en la provincia de Buenos Aires en los últimos 35 años y los fundamentos que los cimentaron”.

También el Consejo Profesional de Agrimensura ha publicado un libro de su autoría que lleva como título “Temas de Catastro Territorial”.

## INTRODUCCIÓN

Entre las ciencias, que como la medicina legal por ejemplo vienen a jugar un rol más o menos importante en las decisiones de la justicia humana, ninguna hay a quien la ligen vínculos tan estrechos con el derecho como la agrimensura, en todo lo que concierne a la determinación de la propiedad territorial. Su unión es tan íntima e indisoluble, que se hace imposible sean suplidos por agentes extraños los conocimientos especiales que debe poseer el Juez para decidir con conciencia. El médico legista cuando dice al Juez: este hecho que sometéis a mi inspección tiene una clasificación en mi ciencia, se llama herida grave, envenenamiento, infanticidio, etc., no hace sino informar sobre el hecho material; pero el Agrimensor cuando traza sobre el terreno la línea divisoria que limita visiblemente los derechos respectivos de dos propietarios contiguos, cuando traduce un derecho consignado en títulos escritos por medio de operaciones geométricas no informa sobre el hecho, sino que planea el derecho.

El médico legista como todos los demás peritos, por la clasificación del hecho, determina el derecho; el Agrimensor en su misión toda, excepcional, por medio del derecho determina el hecho. En el primer caso, el Juez puede sin grave inconveniente aceptar el fallo de la ciencia y sobre esa base discernir el derecho; en el segundo caso, si el Juez no es geómetra no puede denominar la resolución del problema y admitir en esta materia el informe pericial extraño que tiene que expedirse sobre si la traducción del título está bien hecha o mal hecha, es delegar a otro por entero la misión judicial, es suprimirse el Juez, es darlo todo para quedarse sin nada, es peor todavía, es quedar reducido a la triste condición de ser el eco servil de una voz extraña...

La verdad es que la necesidad de deslindar los derechos posesorios respectivos, de determinar la figura y dimensiones de los terrenos, ha dado nacimiento a este ramo importante de las matemáticas, la Agrimensura es hija del derecho (El subrayado nos pertenece).

*Agrim. Dr. Juan Segundo Fernández\**

---

\* *Del discurso de apertura de la Academia Teórico Práctica de Jurisprudencia, expresado por el Agrim. Dr. Juan S. Fernández el 8 de marzo de 1874.*

### ADVERTENCIAS

Es indispensable dejar en claro que en estos apuntes nos manejamos con el Código Civil del Doctor Dalmacio Vélez Sarsfield, aún cuando como se sabe, el primero de agosto de 2015 entró en vigencia el nuevo Código Civil.

No es necesario explicar aquí que el manejo del nuevo Código necesitará que los juristas interpreten su doctrina, así como que, los fallos jurisprudenciales nos vayan familiarizando con los nuevos conceptos del derecho privado.

No obstante, al lado de cada artículo del Código Civil (CC) citado pondremos su correlativo en el nuevo Código Civil y Comercial (CCyC), en un todo de acuerdo con la tabla comparativa que publica en Internet, Alveroni Ediciones, aclarando que a tal efecto sólo hemos hecho uso del sentido común, con lo que queremos dejar establecido que ni remotamente aspiramos a comparar nuestro conocimiento con los de un jurista.

También es necesario decir que todos los temas que tratamos en nuestro trabajo están explicitados en la forma con que comenzaron a llevarse a cabo. Hoy la mayoría de estas tareas, sino todas están digitalizadas en nuestra provincia, de modo que los profesionales, en sus estudios, reciben los antecedentes y/o datos necesarios para sus quehaceres por correo electrónico, lo que permite ganar muchísimo tiempo.

Sin embargo, a mi juicio es conveniente mostrar los mecanismos para ejecutar los trabajos desde su origen. Una vez entendidas las formas de realizarlos será mucho más fácil comprender la elaboración digitalizada de los mismos. Es decir, una cosa es dividir o calcular una raíz cuadrada con una máquina de calcular y otra muy distinta llevar a cabo el proceso por los métodos matemáticos originales y comprender, entonces, el verdadero concepto de la operación de que se trate.

## A MODO DE PREFACIO

Estos últimos años, me tienen preocupado, con motivo de una serie de circunstancias nuevas que han coincidido en incorporarse al quehacer profesional de la agrimensura, y cuyos resultados, aún cuando algunos muy útiles, pueden conducir al joven y/o futuro colega a confusiones que atenten contra el sustrato de nuestra profesión y consecuentemente contra las causas por las que la Universidad los ha ungido Agrimensores.

Entre aquellas novedades incorporadas, pueden citarse la obligatoriedad de que nuestro título deba ser necesariamente el de “Ingeniero Agrimensor”, como surge de la Resolución 1054/02 del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la Nación<sup>1</sup>; el inmenso desarrollo tecnológico y científico que han aportado la informática, la geodesia satelital, las estaciones

---

<sup>1</sup> *Esto de transformar el título de Agrimensor en el de Ingeniero Agrimensor, parece haber llevado a muchos jóvenes estudiantes a la confusión de suponer que las materias que en esta introducción definimos como básicas, han crecido en importancia frente a las específicas. Es que el título de Ingeniero está menos claro hoy que antes. Han aparecido ingenierías como la ingeniería en sistemas, la ingeniería química, la ingeniería en alimentos, y otras que tienen características muy distintas a las ingenierías clásicas como la ingeniería civil, la hidráulica, la aeronáutica o la electromecánica, etc.*

*Leamos lo que decía el Ingeniero Fernández Long, siendo decano de la Facultad de Ingeniería de la UBA, en el año 1964 en oportunidad de inaugurar el III Congreso Nacional de Agrimensura: “El Prof. Miller, Director de Departamento de Ingeniería del Instituto Tecnológico de Massachusetts (M.I.T.) define al Ingeniero Civil como aquel... que practica la ingeniería de los sistemas formados por cosas construidas. Si adoptamos esta definición... dejaremos claramente excluidos los trabajos topográficos y geodésicos que no estén directamente asociados a sistemas de construcciones. Ahora bien, si se tiene en cuenta que la Agrimensura comprende, además de.... tareas técnicas de por sí ajenas a la ingeniería civil..., otras de carácter jurídico y económico, entonces ya no quedarán rastros de aproximación entre ambas profesiones.... En las Universidades nos dedicaremos por fin, con decisión, a educar un tipo especial de profesionales netamente diferenciados, que serán los agrimensores, hombres formados en disciplinas técnicas, jurídicas y económicas...”*

*Es de hacer notar que el Ingeniero Civil Hilario Fernández Long, fue posteriormente rector de la UBA.*

*Extraído del libro “Evolución de la función social de la Agrimensura en el Río de La Plata” de autoría del Agrim. José Martín Recalde - Ver publicación de la Comisión de Publicaciones, Prensa y Difusión del C. Profesional de Agrimensura - -Gráfica Lifra – Agosto de 1999.*

*Yo, el autor del presente trabajo me permito agregar que mucho le debemos al Ing. Fernández Long de todo lo obtenido en relación con nuestras incumbencias, en la lucha contra los Ingenieros Civiles de la UBA que a toda costa intentaron quedarse con ellas.*

totales con su capacidad de medir distancias por intermedio de la longitud de onda, las imágenes satelitales y su interpretación, los drones, etc.

Los programas de estudio de la carrera de Agrimensura que se han acreditado o están acreditando distintas Universidades del país, y la diversidad de cursos que sobre aspectos científicos y tecnológicos se dictan para Agrimensores, sin que entre ellos se destaquen, u ocupen un lugar significativamente importante, aquellos que traten específicamente cuestiones vinculadas con la médula misma del perfil de nuestra profesión.

Quiero decir con esto, que más allá de las maravillosas herramientas que hoy disponemos, ellas no dejan de ser herramientas, como a su turno lo fueron las cadenas, las cintas de acero, los teodolitos en todas sus versiones, la trigonometría, los logaritmos, la máquina de calcular, etc. Quiero decir que la agrimensura sigue siendo la misma. Que su sustancia siguen siendo los límites territoriales y su determinación, la mensura, el catastro, el ordenamiento territorial, la planificación del desarrollo del territorio, la propiedad horizontal y sus complejidades técnicas y jurídicas, el conocimiento de la riqueza incorporada al suelo y su distribución, la cartografía en sus aspectos técnicos, científicos y económicos, las tasaciones inmobiliarias específicas y las valuaciones masivas de parcelas, los peritajes, etc., y que el aprendizaje de estas últimas sólo es posible a partir, entre otras, del cuidadoso estudio de la Agrimensura Legal<sup>2</sup>, del Catastro, de la fotogrametría, de la cartografía, de las valuaciones inmobiliarias, del planeamiento urbano y rural y de todos los conocimientos que las nutren.

Todo ello sin perjuicio, como es lógico, del necesario estudio de materias de base como la matemática, la física, la topografía, la geodesia, la

---

<sup>2</sup> Desde mucho tiempo atrás los agrimensores venimos denominando AGRIMENSURA LEGAL a una materia en cuyos contenidos deben estar todos los conocimientos jurídicos necesarios para el ejercicio de nuestra profesión, los que, por decirlo de alguna manera, no son pocos. Al contrario, estos contenidos siempre resultan exiguos y muestran cada vez más la necesidad de incorporar nuevos temas a sus programas de estudio. Es el caso por ejemplo de aspectos del Derecho Tributario, que a la luz de la nueva legislación catastral nos obliga a capacitarnos, no sólo en la determinación de la valuación de los inmuebles, sino que también debemos asesorar a nuestros clientes frente a recursos contra valuaciones incorrectas e intimaciones improcedentes con las que el Estado atenta cada vez más frecuentemente contra los contribuyentes. Los recursos a que aludimos, son figuras jurídicas comprendidas dentro del derecho administrativo. No parece razonable entonces pretender formar a un Agrimensor a partir de dos cuatrimestres del dictado de esta materia.

geometría analítica, la fotointerpretación, la interpretación de imágenes satelitales y otras que, como hemos dicho son herramientas imprescindibles para acceder al conocimiento pormenorizado de las materias específicas, representativas o típicas del núcleo mismo de la agrimensura.

Me preocupa entonces observar que últimamente, tanto los jóvenes egresados como los estudiantes, privilegian más el estudio de las materias básicas que el de las específicas. Están como encandilados por la geodesia satelital o por los sensores remotos y sus aplicaciones, o por otras cuestiones, que como dijimos, no superan el rango de herramientas útiles al ejercicio de nuestra profesión. Es más, un cuidadoso análisis de las distintas Jornadas o Congresos que se llevan a cabo en relación con la agrimensura, muestra muchos más trabajos vinculados con la profundización y desarrollo de dichas herramientas que con las cuestiones que se ocupan del estudio del meollo de la cosa agrimensural. Es peor aún, un repaso de los planes de estudio de las carreras de Ingeniero Agrimensor que se han acreditado o se pretenden acreditar, en las distintas Facultades, en los términos de la Resolución 1054/02 del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la Nación, muestra una tendencia hacia la incorporación de materias de aquellas que hemos definido como básicas, a costa de la reducción o el no mejoramiento de los programas y de los tiempos dedicados a las que son parte inseparable de nuestra formación profesional.

Por supuesto que sería valiosísimo poder introducirse en todos los conjuntos de materias útiles a nuestra formación, con la misma intensidad y profundidad; pero la duración de la carrera sólo dispone de cinco años y la experiencia dice que de cada cien egresados, sólo diez ejercen especialidades como la topografía, la geodesia, los sensores remotos, etc., y que los noventa restantes, se ocupan del catastro, de las mensuras, de los peritajes, de las valuaciones y otras que hemos definido como soporte académico del sustrato mismo de la agrimensura.

Se puede concluir entonces diciendo que todas las materias que forman parte de los planes de estudio de nuestra carrera revisten significativa importancia, siempre y cuando tengamos presente que los profesionales que aspiran a especialidades relacionadas con materias a las que hemos denominado básicas, deberán completar su formación a partir de estudios de post grado<sup>3</sup>. Las Facultades, por contrario-sensu, deben poner el acento en profundizar aquellas que señalamos como específicas, sin las cuales no hay, ni habrá, Agrimensor.

Expresado lo antes dicho, quiero referirme a temas como éste que intento desarrollar apuntando a dos objetivos fundamentales: el primero, es que la cuestión de la determinación del Estado Parcelario y la Publicidad Catastral, constituyen un aspecto específico y fundamental de la temática catastral y consecuentemente de la agrimensural, sobre todo a la luz de la puesta en vigencia de la Ley de Catastro Territorial de la Nación y de las diversas provincias que la integran. Y el segundo, porque, ya he dicho, me parece sumamente atinado poner a disposición de los colegas, la muy vasta experiencia conceptual lograda en nuestra Provincia de Buenos Aires a partir de la Ley 10.707, y a la luz de sus años de aplicación que han conducido a una inmensa cantidad de determinaciones y verificaciones de subsistencia de Estados Parcelarios practicados en ese lapso (más de dos millones). Lógico es señalar, aún cuando resulte reiterativo, que está muy lejos de mi aspiración agotar el tema, y que, por el contrario, este trabajo apunta a enriquecer el diálogo con otros colegas que aporten ideas que se sumen a perfeccionarlo cada vez más.

Debe quedar muy claro que estos apuntes solo están dedicados a revisar los aspectos que vinculan al Catastro con la cuestión estrictamente inmobiliaria. Queda entonces sin ser tratado todo el vastísimo campo del Catastro que resulta ser muy importante y que no está vinculado con aquellas cuestiones.

---

<sup>3</sup> *Está claro que no sólo las materias que hemos definido como básicas son las que requieren estudios de post-grado. Las específicas seguramente lo requieran más, si nos atenemos a las dificultades que presentan los temas jurídicos y económicos para aprenderlos en el escaso tiempo que dispone la Universidad, aun cuando se tenga la mejor buena voluntad de hacerlo. Siempre he pensado que con el tiempo los Agrimensores deberemos dividir nuestra actividad en especialidades que involucren aquellas cosas eminentemente técnicas y las que sólo apliquen esas técnicas para el logro de efectos jurídicos y económicos como resultados de sus trabajos. Como ejemplo vale decir que una cosa es ser especialista en interpretación de fotografías aéreas o imágenes satelitales y otra muy distinta es utilizar esas técnicas para distinguir, por ejemplo, las distintas calidades del suelo que con sus respectivas superficies integran una parcela rural para proceder a determinar su valuación fiscal, o su tasación.*

## **LA DETERMINACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO POR CONSTITUCIÓN O VERIFICACIÓN DE SU SUBSISTENCIA Y LA PUBLICIDAD CATASTRAL**

En especial tomando como base la Ley de Catastro Territorial N° 10.707 de la Provincia de Bs.As. y la experiencia recogida en función de ella.

**“La ley en consideración, que modificaría y complementaría el Código Civil, por lo tanto de aplicación en toda la Nación, contiene disposiciones que no corresponden solamente a la publicidad de los derechos reales, en un sentido estricto, pues incurson en el campo de la publicidad inmobiliaria que comprende tanto la de los derechos reales como la de los estados de hecho de los respectivos inmuebles objeto de aquellos. La causa es el folio real del sistema registral proyectado, donde constan especificaciones para la “completa individualización” del inmueble correspondiente, es decir, de su estado de hecho y en cuya determinación nuestra competencia tiene tradición de siglos (Artículos 10º, 11º, 12º, 13º, 43º).**

**La determinación pública del estado de hecho de los inmuebles sólo se logra por medio del ejercicio de la Agrimensura, mediante la inscripción de planos de mensuras en catastros oficiales.”**

*Agrimensor Juan Manuel CASTAGNINO<sup>4</sup>*

El presente trabajo pretende entonces, entre otras cosas, analizar la determinación del Estado Parcelario, ya sea por constitución o por la verificación de su subsistencia, y mostrar la importancia y trascendencia de la publicidad catastral (en especial a la luz de la Ley 10.707 de Catastro de la

---

<sup>4</sup> *De la carta elevada al Señor Ministro del Interior de la Nación Argentina, Dr. Guillermo A. Borda, en su carácter de delegado de F.A.D.A. para la reforma del Código Civil. Publicación efectuada por el Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe (Ley 2429 – Pág. 45 – Diciembre de 1967)*

Provincia de Bs. As.) al solo efecto de las transacciones inmobiliarias. Es decir, frente a transmisiones, modificaciones o constituciones de derechos reales sobre inmuebles. Como veremos, podría exigirse la determinación del Estado Parcelario a partir de otros requerimientos (ver nota 25 de pie de página).

Debe quedar claro que el Catastro como ciencia y como técnica, abarca un ámbito mucho más amplio que el limitado a aquellas transacciones inmobiliarias que, aún cuando importantes, sólo se vinculan con aspectos específicos de la especialidad catastral que les son propios, o que resultan indispensables para garantizar la seguridad jurídica y la actualización valuatoria, así como mostrar (publicitar) las restricciones administrativas o de otra cualquier naturaleza que graven a los inmuebles objeto de ellas. En efecto, las cuestiones que vinculan a los actos notariales con el Catastro, son solamente aquellas relacionadas con los objetos territoriales legales asociados a las parcelas de propiedad privada<sup>5</sup>. Lo dicho puede apreciarse también de la simple lectura de las numerosas finalidades de los catastros contenidas en el artículo 1º de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires o del mismo artículo de la Ley 26.209 de Catastro de la Nación.

---

<sup>5</sup> *Objeto territorial: (Definición extraída de Catastro Visión 2014 instituido por la FIG (Federación Internacional de Geómetras) en su reunión de Melbourne, Australia, en 1994). “Un objeto territorial es una porción de territorio en el cual existen condiciones homogéneas dentro de sus límites. Estas condiciones están normalmente definidas por la ley. Cada sociedad crea las reglas para la coexistencia de sus miembros. Estas reglas, normalmente en forma de leyes, definen como una sociedad entenderá el fenómeno dentro del área de la cual vive. De la misma manera se definen los derechos y obligaciones de los miembros de una sociedad. Estas obligaciones se definen, en la mayoría de los casos, por restricciones a la libertad de los individuos.*

*Incluso los objetos naturales, como los ríos, los lagos, los bosques y las montañas, están definidos de alguna manera por una ley.*

*Si una ley define fenómenos, derechos o restricciones relacionados a un área o punto determinado de la superficie de la tierra, define a un objeto territorial. Una parcela, donde, ya sea el derecho privado o el público imponen parámetros jurídicos idénticos, podría ser llamada un objeto territorial legal. Las leyes definen perfiles de un derecho o de una restricción. Los objetos territoriales legales normalmente están descritos por límites que delimitan donde termina un derecho o una restricción o donde comienza el próximo, además de los contenidos de ese derecho. Son ejemplos de objetos territoriales legales:*

- *Las parcelas de propiedad privada;*
- *Las áreas donde existen derechos tradicionales;*
- *Las unidades administrativas tales como países, estados, distritos y municipalidades;*
- *Las zonas para la protección del agua, la naturaleza y protección contra ruidos y contaminación;*

Ello así, pongamos de manifiesto las dudas del tema que nos ocupa (y que como hemos dicho está limitado a una pequeña porción del amplio concepto general de Catastro), las que se generan sobre aquellos que habitualmente manejan estos conceptos en su actividad profesional (en especial Agrimensores y Notarios, o eventualmente, Abogados).

Con el objeto de mostrar las diferencias entre las muchas finalidades globales del Catastro y la porción que vincula a esta especialidad con el notariado y consecuentemente con la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias; vale la pena leer como muy claramente lo señala el Agrimensor José Luis Rodríguez Álvarez en el último párrafo de la entrevista que se le practicara en el Anuario 2013 del CPA, página 80 y siguientes.

Dice allí Rodríguez Álvarez refiriéndose al Catastro: “Los horizontes son magníficos, pero vamos a tener que revisar y actualizar todo lo que se escribió hace 25 años. Los Catastros tienen un futuro inmenso. Los tres problemas fundamentales que afronta la humanidad son: el desarrollo sustentable, la protección y uso racional de recursos naturales y la defensa del medio ambiente. Esos tres ítems están ligados directamente con el territorio. Y si no tenemos el conocimiento cabal del territorio no se puede planificar ninguna política general o sectorial ni tampoco la utilización razonable e inteligente de los recursos tanto naturales como financieros. En muchos países desarrollados se están haciendo cargo de esta situación y generando un gran impulso a los Catastros a través de una visión que escapa estrictamente lo planialtimétrico y empieza a tomar a la actividad del hombre como una actividad georreferenciada, es decir susceptible de relacionarla con el territorio con dimensión espacial. Esa información convenientemente ordenada, elaborada, sistematizada e integrada se conoce como infraestructura de datos espaciales y ha tenido un impacto extraordinario. Esta infraestructura tiene como sustrato material los Catastros territoriales y la generación de los Catastros es una tarea

- 
- *Las zonas de uso del suelo;*
  - *Las áreas donde se permite la explotación de recursos naturales.*

*Cuando una porción de territorio se halla bajo condiciones naturales o artificiales únicas y no existe una definición en el marco legal, se la puede llamar objeto territorial físico. Un objeto territorial físico puede ser una porción de territorio cubierta por rocas, agua, madera, una casa, una calle o cualquier otra característica no legal.” Vale agregar que mientras el Catastro se ocupa de todos los objetos territoriales, la actividad notarial solo se vincula con los Agrimensores en el caso de los objetos territoriales legales que involucran a parcelas privadas.*

del Agrimensor. Con esto se puede inferir el futuro que le aguarda a la profesión. Un futuro con extraordinaria responsabilidad, pero al mismo tiempo gratificante por la importancia que va a tener la gestión del Agrimensor en esas tareas. Eso me alienta a que se siga trabajando y desear que la profesión, cosa que no dudo, se haga cargo de estos problemas y los encare con la responsabilidad que ha caracterizado a los profesionales que la ejercen”.

Siguiendo con lo nuestro, digamos que: es bastante frecuente escuchar, sobre todo de los Notarios y aún de los mismos Agrimensores, preguntas tales como: ¿Qué es el Estado Parcelario? ¿Qué significa constituirlo o verificar su subsistencia?, u otras como: ¿La determinación del Estado Parcelario es una mensura? ¿La poligonal que circunscribe a la parcela determinada por constitución o verificación, es una poligonal de límites o es una poligonal cerrada? ¿Cómo opera la Publicidad Catastral?... y así siguiendo, estas preguntas van generando dudas y confundiendo conceptos que deben estar muy claros y que, desde mi punto de vista, trataré o intentaré esclarecer en este sintético resumen de cuestiones vinculadas con aquellos interrogantes.

Para ello, se me ocurre conveniente comenzar transcribiendo el artículo 1º de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires que dice:

**Artículo 1º:** “El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades (el subrayado nos pertenece):

- 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”

De este artículo, en particular de su primer párrafo, se desprende que el Catastro se forma con la registración del estado de hecho en que se encuentran los inmuebles en el territorio, en relación con los derechos emanados de sus títulos de propiedad o de la posesión ejercida<sup>6</sup>, con otras prescripciones establecidas por el régimen de la Ley y demás normas complementarias que se hubiesen dictado o que, en su consecuencia, se dicten (art. 10º y concordantes de la Ley 10.707).

De otra manera puede decirse que el Agrimensor abocado a determinar (constituir o verificar) el Estado Parcelario de un inmueble, debe llevar a cabo dos tareas significativamente importantes. La primera es la de replantear el título del inmueble en el terreno y la segunda proceder al relevamiento de los hechos del territorio, efectivamente ocupado por el propietario o poseedor. Sólo así se podrá comparar una cosa con la otra y consecuentemente relacionarlas en los términos de los artículos de las leyes citadas.

Estas circunstancias señaladas, los derechos que por título tiene el propietario, o en su caso los que ostente el poseedor y los hechos indicativos de lo que ocupa, pueden como es lógico coincidir o no. Cuando coinciden, como ocurre en un muy bajo porcentaje de los casos, estamos frente a la excelencia. El propietario ocupa el territorio sobre el cual tiene derecho de dominio y la poligonal que circunscribe a la parcela es, consecuentemente, una poligonal de límites. Si en cambio los hechos y los derechos no coinciden, como lamentablemente ocurre en la inmensa mayoría de los casos, estaremos frente a diferencias que, por exceso o defecto, difieren de la superficie que se corresponde con el dominio, o porque la exceden o porque no la cubren en su totalidad, o en su caso porque los hechos muestran con referencia al territorio correspondiente al dominio puro, excesos en algunos rumbos y defectos en otros, o un desplazamiento que muestra que el inmueble en los hechos ha invadido a uno de los linderos y/o está simultánea-

---

<sup>6</sup> También lo dice la Ley Nacional de Catastro 26.209 (Artículo 1º inciso a).

mente invadido por el otro, etc. En estos casos la poligonal que circunscribe a la parcela bajo tratamiento, cuyo estado de hecho se está determinando, es simplemente una poligonal cerrada que no constituye una poligonal de límites. No puede ser poligonal de límites, por cuanto el polígono de hecho que estamos relevando contiene dominio o posesión correspondiente a distintos títulos (propietarios), o porque parte del derecho correspondiente a la parcela que analizamos está contenida o poseída dentro de otra parcela que podrá ser lindera o no; circunstancia que generará un nuevo inmueble (parcela) recién cuando se hubieren saneado los problemas señalados<sup>7</sup> (ver artículo 2411 del C.C. que se corresponde con el artículo 1914 del CCyC).

El saneamiento procederá por reivindicación (en los términos del Artículo 2758 y concordantes del C.C. que se corresponde con el artículo 2248 del CCyC, por ventas entre los propietarios afectados una vez que los excesos o defectos hubiesen sido determinados e individualizados por mensura a tal efecto, por usucapión cuando se hubieren cumplido los requisitos correspondientes, o por legislación especial, como ocurre por ejemplo en la Provincia de Buenos Aires con la Ley 9.533, artículo 11º y concordantes. O de ninguna forma, que no sea por ejemplo la demolición de todo lo incorrectamente construido y su reposición ajustada a una nueva mensura. En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cuando los defectos o excesos que se detectan en la parcela a constituir no han afectado a sus linderos inmediatos, y en cambio

---

<sup>7</sup> *Resulta muy importante manifestar que la mensura de constitución o verificación de subsistencia del Estado Parcelario, no modifica la nomenclatura catastral de la parcela que se constituye. Esta circunstancia está íntimamente relacionada al concepto de que la mensura de constitución o verificación es una mensura de diagnóstico y publicidad y no una mensura de modificación o saneamiento. Es decir, cuando la parcela constituida no exprese diferencias entre hechos y derechos, entonces la nomenclatura permanecerá inalterable. Cuando en cambio, como ocurre en la mayoría de los casos, los hechos no coincidan con los derechos, la parcela bajo tratamiento, de ser posible, deberá ser oportunamente objeto de saneamiento. Una vez saneada, por mensura a tal efecto, la parcela será otra y a su turno generará un nuevo título. Para ello será indispensable otorgar nueva nomenclatura catastral, porque como acabamos de decir estaremos frente a una nueva parcela, que ahora sí, ya saneada, estará circunscripta por una poligonal de límites. Este asunto que tratamos aquí está absolutamente vinculado a nuestro sistema registral inmobiliario, cuyas inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmueble, tienen el carácter jurídico de declarativas. Es decir, en nuestro sistema registral inmueble, salvo en el caso de la hipoteca, no hay inscripciones constitutivas. Si bien esta diferenciación registral es motivo de un estudio más profundo que excede el marco de este trabajo, sería conveniente que el lector lo profundice un poco más en vista de la importancia que tal asunto reviste.*

aparecen en parcelas no colindantes y desplazadas de la parcela bajo tratamiento, el problema no tiene solución fáctica o catastral. Todavía no hemos conocido un Juez o un Municipio que ordene las demoliciones a que hemos aludido. Podrá sí, la justicia, aceptar el reclamo del o de los propietarios perjudicados y ordenar el resarcimiento económico de los beneficiados, así como la inscripción del o de los nuevos títulos que con motivo de las operaciones de mensura a tal efecto se hubieren generado<sup>8</sup>.

De lo dicho comienzan a surgir claras respuestas a nuestros interrogantes. Podemos ahora decir, sin temor a equivocarnos, que el Estado Parcelario de un inmueble no es otra cosa que el relevamiento de los hechos que ponen de manifiesto como se está ocupando el territorio y su relacionamiento con los derechos emanados de las causas que le dieron origen.<sup>9</sup>

Que la determinación del Estado Parcelario, ya sea por constitución o verificación de subsistencia, se muestra en definitiva por comparación entre el estado de hecho del inmueble y el replanteo de su título, que no puede obtenerse por ningún mecanismo que no sea el de la mensura.

---

<sup>8</sup> Con referencia a este problema, el Agrim. Oliverio W. Caminos, en su anteproyecto del CODIGO INMOBILIARIO DE CATAMARCA, planteaba como solución el procedimiento que él denominaba MENSURA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA. Esta mensura era aplicable en macizos urbanos o suburbanos tales como manzanas, quintas o chacras, rodeadas por calles (es decir dominio privado rodeado por dominio público), en los que una parcela que tenía excesos sin que ellos afectaran a sus linderos inmediatos y que sin embargo habían afectado a otra u otras parcelas no linderas ubicadas sobre el mismo frente del macizo, podían resolverse de la siguiente manera:

a) Frente a este problema cualquiera de los afectados podía iniciar, cuando correspondiera, una acción judicial para resolverlo.

b) El Juez en conocimiento del problema ordenaba el nombramiento de un Perito Agrimensor que determinara la relación entre los títulos de propiedad de cada una de las parcelas de ese frente, con la ocupación que las mismas hubieran hecho del territorio.

c) Determinadas las diferencias, el juez ordenaba la tasación del valor de la tierra y en función de ella, los que tenían demás pagaban y los que tenían de menos cobraban. Todos a su vez concurrían al pago de los gastos y honorarios del perito.

d) Cumplidos los actos indicados en a), b) y c) y modificadas las nomenclaturas catastrales de las nuevas parcelas generadas, el Juez ordenaba la inscripción de las mismas (las que como es lógico generaban nuevos títulos) en el Registro de la Propiedad.

Si bien esta solución no está vigente en la República, sigue siendo una buena idea para el futuro. Para su aplicación deberá comprenderse que los macizos rodeados de calles a que aludimos constituyen islas registro-catastrales que salvo en casos muy singulares no son objeto de replanteo. Será entonces dentro de ellas donde deben encontrarse las soluciones jurídicas y catastrales que se hubieren generado.

Que la poligonal que circunscribe al inmueble bajo tratamiento, sólo será una poligonal de límites cuando los hechos coincidan con los derechos y en cambio será una poligonal cerrada cuando aquellas coincidencias no se produzcan y hasta tanto se haya saneado la parcela constituida por mecanismos como los aludidos ut- supra, transformando así la poligonal cerrada en una poligonal de límites que circunscribirá al nuevo inmueble generado<sup>10</sup>.

Por las razones expuestas es que reitero aquí, como ya lo he hecho en otros trabajos, que la constitución del Estado Parcelario o la verificación de su subsistencia se obtienen por medio de una mensura. Y que la misma es una mensura de diagnóstico y publicidad<sup>11</sup>. Es decir que la mensura que practicamos para determinar el Estado Parcelario tiene por objeto diagnos-

---

<sup>9</sup> *Por decirlo fácilmente la notable diferencia entre inmueble y parcela es que, mientras uno conforma un cuerpo con volumen, la otra es una figura plana, es decir que mientras el inmueble es el cuerpo piramidal formado por los planos que van desde el centro de la tierra hasta el infinito (desde el cielo hasta el infierno decían los Romanos) hoy truncados tanto en el subsuelo como en el espacio aéreo por las restricciones del dominio que lo afecten; la parcela es el polígono plano y horizontal que aquellos planos verticales configuran al atravesar la superficie terrestre. No caben dudas que ambos son inmuebles; solo tratamos de mostrar sus diferencias. Dejamos en claro aquí que para este trabajo los utilizamos como sinónimos.*

<sup>10</sup> *Ver nota 7 de pie de página.*

<sup>11</sup> *Las mensuras de cualquier naturaleza se efectúan con distintas finalidades. Podrán ser mensuras judiciales, administrativas o privadas, así por ejemplo pueden tener por objeto: la mensura del bien (replanteo del título sobre el terreno); la mensura y subdivisión; la mensura, subdivisión y anexión; la mensura de englobamiento; la mensura de integración; la mensura para someter al régimen de la Ley 13.512; etc.*

*La mensura de constitución del Estado Parcelario, o en su caso la de verificación de su subsistencia en cambio, tiene por objeto comparar los derechos emanados del título de propiedad del inmueble a constituir, con el estado de hecho en el que el mismo se encuentra en el territorio. De éste modo vamos a diagnosticar si los mismos coinciden o no, y en ambos casos vamos a publicitar los resultados.*

*Esta mensura de constitución o verificación no resuelve las diferencias que pudieran surgir de la comparación a que aludimos. Solo las muestra, les da fecha cierta y las publicita. Es decir, no sanea los problemas entre los derechos y los hechos. El saneamiento vendrá después por otros mecanismos que generalmente deberán efectuarse también por mensura. Esto es lógico porque pretender sanear a partir del diagnóstico obtenido por determinación del Estado Parcelario y en ese mismo acto, insumiría una cantidad de tiempo que atentaría contra el tráfico inmobiliario.*

*Vale señalar que la mensura de constitución o verificación deja en el Catastro y en la escritura la constancia de cómo se encontraban los hechos y los derechos a la fecha (fecha cierta) de su Registración. Tal circunstancia resulta muy útil a distintos fines, como por ejemplo para las pruebas necesarias para la adquisición del dominio por usucapión.*

ticar, publicitar y dar fecha cierta al estado en que se encuentra el inmueble bajo tratamiento, en relación con los derechos a transmitirse, manifestando entre las partes involucradas en una transacción inmobiliaria (en especial ante el adquirente), que es lo que le venden (los derechos) y en que estado se lo entregan (los hechos). Tal circunstancia permitirá avanzar con la transacción o desistirla, o en su caso tomar conocimiento de las posibilidades y costos del saneamiento futuro.

Ahora sí estamos en condiciones de comprender que con el plano de origen que hubiere generado parcelas de cualquier naturaleza, no se ha extinguido la actividad catastral, como en general han venido suponiendo los Regístralistas, los Notarios y muchas veces nosotros mismos, sino que aquellas parcelas nacidas a partir de aquel plano de origen, sólo sirvieron al efecto de generar los títulos de origen, en virtud de los cuales se registraron los dominios de los mismos.

Después vino la toma de posesión y las accesiones que habitualmente invadieron, o fueron invadidas por sus linderos y muchas veces se introdujeron dentro del ámbito del dominio público de las calles linderas, o se edificaron o se sobreedificaron, o fueron afectadas por limitaciones o restricciones del dominio emanadas de los códigos de edificación de los Municipios, o por los indicadores urbanísticos impuestos por leyes locales de su jurisdicción, o alcanzadas por las restricciones administrativas a las que se refiere el artículo 2611 del C.C (que se corresponde con el artículo 1970 del CCyC) o afectadas a expropiación, etc. Obsérvese que todas estas cuestiones fácticas y legales han ocurrido, en un altísimo porcentaje de los casos, después de aprobado el plano de origen y de haberse inscripto los títulos de los inmuebles por él generados.

Estas circunstancias señaladas, son las que han conducido a la ne-

---

*Esta forma de proceder, difiere sustancialmente de la propuesta de Castagnino, que en el trabajo citado en el epígrafe, así como en la Ley 20.440, propone al Agrimensor como Oficial Público y al plano de mensura como instrumento público, agregando al artículo 979º del C.C. un nuevo punto 11 que pretendió decir: "Las diligencias, actas y planos de mensura hecho por Agrimensor Público, en la forma que determinen las leyes de catastros territoriales y sus copias autenticadas por las autoridades administrativas con súper intendencia en éstos". Las diferencias conceptuales entre la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y otras de otras provincias con la propuesta de Castagnino, son significativamente importantes y exceden el marco del presente trabajo. Sólo valga decir que a partir del régimen de la Ley 20.440 las futuras inscripciones en el registro de la Propiedad Inmueble tendrían el carácter jurídico de constitutivas. Asunto éste al que ya nos referimos muy sucintamente antes.*

cesidad de determinar el Estado Parcelario frente a modificaciones, transmisiones o constituciones de derechos reales sobre inmuebles y verificarlas periódicamente con el objeto de tomar conocimiento de la existencia o no de un nuevo estado y en su caso confrontarlo nuevamente con su título de propiedad y publicitarlo.

Se puede afirmar entonces que, entendida esta nueva concepción dinámica de los Catastros, hemos desechado definitivamente la idea de los **CATASTRO – ARCHIVOS**, para reemplazarlos por el concepto de **CATASTRO – REGISTROS**, que hoy a la luz de leyes como la 26.209 o la 10.707 y otras, aparece tan nítidamente.

Es a partir de todas estas concepciones que se robustece la idea del **CERTIFICADO CATASTRAL**, que no es otra cosa que la síntesis publicitaria del estado de hecho de una cosa inmueble, manifestando sus coincidencias o diferencias con su título de propiedad y/o con un Estado Parcelario registrado anteriormente. Incluye, además, como veremos al referirnos a la Publicidad Catastral, otro importante número de informaciones sobre el inmueble cuyo Estado Parcelario se determina.

Este Certificado definido reiteradamente como instrumento básico del Régimen Catastral, había aparecido sabiamente incorporado en 1947 a la Ley 5.124 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires que lo crea, otorgándole simultáneamente al Organismo Catastral el poder de policía administrativo del dominio<sup>12</sup>. Por eso nos referimos al importantísimo rol de dicho documento, enriquecido ahora a la luz de los nuevos conceptos contenidos en la Ley 10.707 y en su homóloga la 26.209.

Tal vez resulte útil repasar brevemente, qué y cómo hacíamos en la práctica antes de la legislación catastral que hoy disponemos, y qué es lo que debemos hacer a partir de la vigencia de la misma.

---

<sup>12</sup> *Se entiende por PODER DE POLICIA ADMINISTRATIVO DEL DOMINIO, la facultad o potestad que la Ley le otorga al Catastro para resolver todas aquellas cuestiones dominiales que sólo por su intermedio pueden resolverse. Es el caso, por ejemplo, de las limitaciones o restricciones del dominio que afectan a un inmueble con posterioridad a su inscripción en el Registro de la Propiedad (lo que ocurre siempre o casi siempre) y que sólo podrán ser detectadas y publicitadas por el catastro, y consecuentemente volcadas a los nuevos títulos de propiedad e inscriptas en el Registro de la Propiedad para su definitiva publicidad erga-omnes.*

*Obsérvese que esta sola facultad catastral justificaría la existencia de las leyes catastrales. Esa es la razón por la que no coincido con el último párrafo del artículo 1º de la Ley 26.209, cuando se refiere al ordenamiento administrativo del territorio, que nada tiene que ver con el ordenamiento administrativo del dominio que, como he dicho, modifica el derecho de propiedad, cosa que debe ser incorporada a los nuevos títulos.*

## DETERMINACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO POR CONSTITUCIÓN O VERIFICACIÓN DE SU SUBSISTENCIA

**“El verdadero significado de las cosas se encuentra al decir las mismas cosas con otras palabras”**

*Charles Chaplin*<sup>13</sup>

Diferenciamos ahora lo que hacíamos antes<sup>14</sup> (Cuando no regían las actuales leyes de Catastro) y lo que hacemos a partir de la vigencia de las mismas).

Es importante que convengamos que los planos de origen de la mayoría de los pueblos que se fundaron en la Provincia de Buenos Aires datan del Siglo XIX y otros desde antes o mucho antes aún. Que algunos de aquellos pueblos se fueron edificando sin planos previos, o con planos de mensuras que fueron de a poco armando “el rompecabezas” de lo que ya estaba parcialmente construido. Habrá que reconocer también que en otras provincias, por razones largas de explicar aquí, las cosas fueron aún peores o más complejas.

Lo cierto es que sin ir tan lejos, en muchos puntos del país el atraso catastral subsiste y las diferencias fácticas entre los títulos de las parcelas y la forma en que ellas han ido ocupando el territorio también subsiste, aún en planos de mensura que los Agrimensores hemos practicado no mucho tiempo antes de ahora.

Tomemos como ejemplo la subdivisión de un predio rural o urbano al que lo dividíamos en chacras, quintas o manzanas, o simplemente los subdividíamos en parcelas más chicas. O le sacábamos una porción para anexarla

---

<sup>13</sup> En un libro de Marcos Aguinis encontré esta frase de Charles Chaplin: Convencido que, dentro del marco de mis limitaciones, sólo iba a poder tratar de explicar el contenido de algunos de los conceptos que introduzco, recurriendo a reiteraciones que de algún modo tratarán de explicarlos de otra manera; me apoderé de aquella frase y la cité con la intención de mitigar mi ausencia de capacidad de transmisión y de síntesis.

<sup>14</sup> Es importantísimo tener en cuenta que aun cuando en 1870 ya regía la Ley 695 que exigía el amojonamiento previo en el momento de la entrega de la cosa objeto de la transferencia (artículos 17, 23 y 43, ver trabajo del autor presentado en el X Congreso Argentino y VII Latinoamericano de Agrimensura), es decir, desde hace casi 150 años, las municipalidades, al menos en la Provincia de Buenos Aires, no lo han cumplido nunca o casi nunca, motivo por el cual nos encontramos en la situación de desbarajuste catastral que surge claramente del citado trabajo.

a otra parcela lindera, o lo englobábamos con un lindero. O en su caso lo sometíamos al Régimen de la Ley 13.512, etc.

Para ello mensurábamos el predio, proyectábamos la subdivisión, la anexión o el englobamiento y cumplidas las exigencias correspondientes, el organismo de Catastro interviniente otorgaba la nomenclatura correspondiente y otorgaba la aprobación. A partir de allí este organismo nos entregaba copias aprobadas para el comitente y para nuestro archivo, reservaba copias para su propio archivo y enviaba copias al Registro de la Propiedad de la Jurisdicción, para que éste vinculara el título inscripto del predio origen de nuestro plano y lo relacionara con la nueva circunstancia catastral. Estos planos que los registros recibían se protocolizaban (se ordenaban de algún modo en el registro) y dormían allí su sueño eterno, hasta que alguna nueva mensura los modificara parcial o totalmente, posibilitando una nueva protocolización que seguiría durmiendo en el llamado protocolo de planos hasta que otra mensura los modificara.

Desde ese momento, las nuevas parcelas se vendían o se hipotecaban un sin número de veces, sin que nada ni nadie revisara el estado de hecho en que las mismas se encontraban en el territorio. El plano de mensura y subdivisión quedaba archivado, hasta que, como hemos dicho, un Agrimensor, que debiera llevar a cabo una nueva mensura modificatoria del Estado Parcelario de alguna o algunas de sus parcelas, lo exhumara de su letargo para servirle de antecedente. Mientras tanto, las transacciones inmobiliarias se seguían operando a partir de él, o de los títulos a los que había servido de base; sin que por ningún camino se cotejaran las parcelas de aquel Catastro ideal que dicho plano había generado con las del Catastro real creado en función de la forma en la que aquellas parcelas habían ocupado el territorio. Es decir que así como no podíamos evitar las operaciones ad corpus autorizadas en los términos del C.C. (artículo 1344 -no tiene correlación con artículos del CCyC-, especialmente su inciso 1 y concordantes – Ver: Propuesta Modificación del texto del artículo 1344 del C.C. de la autoría del Profesor Agrimensor Lorenzo M. Albina – CPA Biblioteca del Agrimensor – Diciembre de 1997) antes de la vigencia de la actual legislación catastral y registral, tampoco, o mucho menos, podíamos evitar que los compradores (adquirentes) de inmuebles lo hicieran también “ad corpus”, como lo había instalado la costumbre en los mecanismos habituales del mercado inmobiliario.

Obsérvese que tanto los compradores, como los futuros acreedores hipotecarios, llevaban a cabo sus operaciones solo a partir de la “visita ocular” de los inmuebles objeto de aquellas transacciones, es decir por expresar-

lo de algún modo, “ad corpus”. Nunca vimos ni a compradores, ni a intermediarios, ni a quienes garantizaban sus préstamos constituyendo hipotecas, tratando de determinar, o de hacer determinar, si los inmuebles objeto de sus operaciones, ocupaban correctamente o no el territorio, el espacio emanado de los derechos contenidos en sus títulos de propiedad. Ni tampoco si se habían tenido en cuenta las restricciones o limitaciones del dominio que pudieran invalidar la ejecución de proyectos que se hubieren previsto construir en ellos. (Ver nota 12 de pie de página).

En el caso de parcelas urbanas, los nuevos propietarios las edificaban o en su caso, que las sobre edificaban, sin tomar ningún recaudo de la ubicación exacta que les correspondía en el terreno y sin tener en cuenta las invasiones con que las accesiones hubiesen irrumpido en el territorio de sus linderos, o de las que ellas mismas hubieren sido objeto, y muchas veces invadiendo el mismísimo dominio público de sus calles linderas. Ni que decir de las subparcelas integrantes de un Régimen de PH, que frecuentemente invaden el territorio de unidades funcionales linderas, o han edificado espacios pertenecientes al dominio común del consorcio<sup>15</sup>, sobre todo en la Provincia de Buenos Aires donde rige el Decreto del Poder Ejecutivo 2489/63 (reglamentario de la Ley 13.512), que entre otras cosas autoriza la subdivisión de edificios en construcción o a construir dentro del régimen de Propiedad Horizontal. (Ver Decreto

---

<sup>15</sup> *No obstante, desde siempre, antes de la actual legislación, las entidades crediticias o las empresas adquirentes de inmuebles, o en su caso algunos otorgantes privados de créditos hipotecarios, solicitaban a Notarios o a Abogados, estudio de títulos que abarcaran no menos de 30 años para atrás, con el objeto de enterarse si la operación u operaciones transaccionales a efectuarse contaban con los denominados “títulos perfectos”. El Notario o Abogado designado, se abocaba entonces al estudio del título vigente y sus antecedentes en busca de circunstancias jurídicas que pudieran disminuir o nulificar al título bajo análisis y cuando no las hubiera, convalidaban la perfección del mismo. Eso sí, a nadie le preocupaba si el inmueble bajo estudio existía o si había invadido a sus linderos, o había sido invadido por ellos, o si en su caso había invadido el dominio público u otras de las muchas razones que comprometían aquella mal llamada perfección o degradaban su valor, etc. Por suerte esas cosas ya no pasarán más, las leyes de catastro están vigentes. Ésa es la cuestión a la que se refiere la Resolución 850/09 del Ministerio de Educación de la Nación cuando en el punto 2) incorpora a las incumbencias del título de Agrimensor: “Realizar estudios de títulos jurídicos con fines parcelarios, catastrales u otros similares”, (incumbencias que los Agrimensores ya teníamos, aun cuando nadie nos las hubiere reconocido). Ver Boletín 128 del CPA -pág. 23- el artículo titulado “A propósito de la Resolución 850/09 del Ministerio de Educación de la Nación” publicado por el autor del presente trabajo. Ver también la interpretación de la modificación de la Resolución 850 incorporada a este mismo trabajo.*

junto con la nota de elevación al Sr. Subsecretario de la Provincia, por la que se avala la necesidad y justificación técnica y jurídica del mismo, especialmente el inciso A del artículo 6º, “Aportes al derecho registral argentino del Dr. Edgardo A. Scotti, página 213 y siguientes, noviembre de 2002).

Este decreto que a mi juicio abrió para el citado régimen una provechosa cantidad de posibilidades, fue concebido y redactado por el Dr. Edgardo A. Scotti, uno de los más notables, sino el más notable registralista de nuestro medio. Es casi seguro que la concepción de este decreto reglamentario, ha resultado la causa fundamental por la que la Ley Nacional de Prehorizontalidad 19.724 ha sido de muy escasa aplicación en la Pcia. de Buenos Aires.

Sólo en un pequeño porcentaje de los casos las parcelas se amojonaban antes de edificarse. Esto último ocurría únicamente en aquellos Municipios que por ordenanza exigen y exigieron desde mucho tiempo atrás, el amojonamiento previo a cualquier edificación o sobreedificación y consecuentemente, las coincidencias entre los hechos y los derechos se verifican casi taxativamente en su ubicación y medidas lineales, angulares y superficiales, a no ser que la parcela hubiera sido invadida por algunos de sus linderos, o que ella fuera la invasora, o que se hubiesen producido y consolidado otra cualesquiera forma de incorrecto emplazamiento, antes de practicarse el amojonamiento.

En el caso de parcelas rurales ocurre generalmente lo mismo, aún cuando es mucho menos factible que se produzcan invasiones de linderos que no sean las que resulten de alambrados mal emplazados. Sabido es que los alambradores habitualmente producen quiebres en las lomas por falta de intervisibilidad y que estos quiebres generan excesos o defectos en las parcelas.

No obstante, tanto en las parcelas urbanas como en las rurales y aún cuando el amojonamiento se hubiere llevado a cabo previamente a la accesión de las mejoras, y fuese obligatorio en función de ordenanzas municipales, garantizando que en un importante porcentaje de parcelas coincidan los hechos con los derechos, evitando así el conflicto entre linderos por esas causas, el problema de catastro que nos ocupa, como veremos, no está resuelto<sup>16</sup>.

En efecto, hasta aquí sólo hemos hecho referencia a la cuestión fáctica ge-

---

<sup>16</sup> *Es muy importante señalar que la mensura de amojonamiento previa a cualquier construcción, no resolvía ni resuelve los problemas preexistentes entre hechos y derechos, ni saneaba las parcelas que por cualquier razón contuvieran excesos o defectos. Sólo garantizaba esta mensura, que las construcciones se erigieran dentro del ámbito en el que el propietario tenía dominio, o mostraban la necesidad de que oportunamente fueran saneadas.*

nerada por las distintas accesiones incorporadas a las parcelas y a las coincidencias o incoincidencias que surjan de la comparación entre la ocupación que éstas han hecho en el territorio y el espacio que debieron ocupar en función de los derechos emanados de sus títulos de propiedad o de la posesión efectivamente ejercida.

Nada hemos dicho en cambio, con referencia a la modificación valuatoria que la incorporación de accesiones (o en todo caso la supresión de las mismas) producen en las parcelas, lo que resulta ser un tema de altísimo interés como mínimo por dos razones fundamentales:

- a)** Porque la modificación de la valuación fiscal de los inmuebles, modifica el estado parcelario de los mismos. Así lo indican el artículo 5<sup>º</sup> de la Ley 10.707 y el mismo artículo de la Ley 26.209.
- b)** Porque la modificación de la valuación fiscal (base tributaria de impuestos tales como el inmobiliario, sellos y otros), frente a actos de transmisión, modificación o constitución de derechos reales sobre inmuebles, resulta de sumo interés del estado local y de los municipios<sup>17</sup> por razones obvias.

A todo ello, hay que sumarle las restricciones o limitaciones del dominio generadas tanto por leyes de planeamiento de jurisdicción local, como las emanadas de los códigos municipales de edificación y otras limitaciones instrumentadas por ordenanzas municipales regulatorias del uso del suelo dentro del territorio del Partido<sup>18</sup>. O las restricciones tales como el derecho real de servidumbre, las generadas por ductos de cualquier naturaleza, los caminos de sirga, las declaraciones de utilidad pública al efecto de expropiación, u otras que pudieran imponerse sin lesionar, como es lógico el principio jurídico de razonabilidad<sup>19</sup>.

Es decir que antes de la vigencia de las leyes específicas de Catastro Territorial, la actividad catastral se limitaba a la elaboración y aprobación de los

---

<sup>17</sup>Vale aclarar que, en la Provincia de Buenos Aires, la valuación fiscal de los inmuebles la determina el Agrimensor disponiendo para ello de FORMULARIOS VALUATORIOS que bien utilizados resultan a la postre ser los VERDADEROS VALUADORES. Es importante señalar también que muchos municipios de la Provincia han incorporado estas valuaciones fiscales como base tributaria de sus tasas, lo que a todas luces arroja mejores resultados que el clásico mecanismo de determinarlas por metro de frente. Si bien puede alegarse que el concepto jurídico de tasa no permitiría cobrarlas por valuación, hoy la justicia tolera estas circunstancias en base al criterio de que, el que más tiene más paga. El hecho de que el Agrimensor determine la valuación fiscal sobre la que el Estado Provincial liquida los impuestos inmobiliarios, resulta muy importante pues le otorga a este profesional el carácter de fedatario administrativo del Estado con todas las responsabilidades que de allí emanan.

planos de mensura que generaban nuevas parcelas, al ordenamiento, guardado y custodia de los mismos, y a su envío al Registro de la Propiedad, para que éste pudiera autorizar transacciones inmobiliarias sobre aquellas parcelas generadas en relación con el título de propiedad de origen, inscripto en ese organismo.

Aquellos planos así guardados, sólo eran exhumados, como hemos dicho, por los Agrimensores, como antecedentes de nuevas mensuras de subdivisión o de englobamiento, o en su caso para someter al Régimen de Propiedad Horizontal a parcelas generadas por ellos. Era entonces que aparecían las diferencias fácticas, las valuatorias y la ausencia de publicidad de limitaciones o restricciones al dominio que siempre, o casi siempre se habían omitido en los títulos antecedentes, atentando de ese modo, en algunos casos, contra la libre disponibilidad de los bienes inmuebles y en otros afectando, como es lógico, la

---

<sup>18</sup> *No puede dejar de señalarse, que la Provincia de Bs. As. es casi seguramente, uno de los pocos estados del Continente Americano todo, cuya división política es por Partidos. Es decir que cada Municipio tiene una ciudad cabecera y un territorio rural dentro del cual se encuentran habitualmente otros asentamientos urbanos, cuya autoridad es un delegado municipal designado por el Intendente Municipal del Partido. Esta circunstancia hace que todo el Partido se encuentre bajo la autoridad del Departamento Ejecutivo y del Concejo Deliberante.*

*Excepción hecha de los 19 o 20 Partidos que forman parte del conurbano y que en general son casi totalmente urbanos, el resto (en total son 135) tienen una superficie que oscila entre 200 mil y 1 millón de hectáreas. Queda claro entonces que las necesidades catastrales de estos Partidos tienen características singulares. Por ejemplo, manejan (son propietarios) de todas las calles urbanas y de todos los caminos rurales que no sean rutas provinciales o nacionales, y deben decidir sobre su circulación, su ancho, y su mantenimiento. Deben también conocer cuestiones vinculadas con el catastro hídrico, para saber como se inundan los predios rurales del ámbito municipal y como pueden sanearse hidráulicamente. Deben controlar, más allá de las leyes provinciales, las subdivisiones que puedan conducir al minifundio. Deben autorizar o no, la circulación de ductos de cualquier naturaleza que transiten por el territorio del Partido. Y otras muchas cuestiones largas de explicar aquí. A la luz de esta realidad, es que la Provincia de Buenos Aires viene tratando desde mucho tiempo atrás de poner en marcha la descentralización operativa de los Catastros hacia los municipios (ver en el CPA. resultados del CONGRESO DE CATASTROS MUNICIPALES llevado a cabo en la ciudad de Mar del Plata durante los días 30 de noviembre y 1 y 2 de diciembre del año 2006).*

<sup>19</sup> *Los tratadistas en general se refieren a limitaciones del dominio cuando analizan las servidumbres administrativas (Derecho Real) o la expropiación dejando la expresión restricciones para aquellas que aún cuando sean públicas resultan ser de menor importancia. Definen diciendo que mientras la limitación es el género, la restricción es la especie.*

*Cuando califican en general a las limitaciones las dividen en tres grandes grupos a) las restricciones civiles que están expresadas en el Código Civil (Art. 2612 y siguientes); b) las restricciones administrativas o meras restricciones como las llama por ejemplo el Dr. Rafael Bielsa; c) las servidumbres administrativas (Derecho real) y la expropiación.*

actividad económica de los propietarios, así como el desconocimiento de los compradores del verdadero alcance del dominio que adquirirían<sup>20</sup>.

El Catastro así organizado no era otra cosa que un archivo mejor o peor ordenado, según el desarrollo catastral de la provincia que lo hubiere instrumentado, y las parcelas nacidas de los planos allí guardados, habían servido como hemos dicho, de base a toda clase de actos notariales practicados repetidamente sobre las mismas, sin que nadie pudiera dar razón, ni del estado de hecho de ellas, en comparación con los derechos deducidos de sus títulos, ni de su existencia real, ni de ninguna otra cosa que tuviera que ver con la parcela instalada en el territorio.

Frente a estas circunstancias, los Notarios seguían autorizando la serie interminable de escrituras sobre todas y cada una de las parcelas nacidas de aquellos planos archivados<sup>21</sup> y el organismo de Catastro seguía otorgando un Certificado Catastral, que sin otros fundamentos que los surtidos de aquel plano archivado, acreditaba la existencia de la parcela<sup>22</sup>, adjudicándole la valuación fiscal disponible en sus constancias, que había sido determinada por algún revalúo, efectuado vaya a saber cuando y sin haber actualizado la riqueza incorporada por nuevas accesiones, ni conocer la data de su incorporación<sup>23</sup>, etc.

Para la generación profesional que me tocó vivir en el inicio (segunda parte de la década del 60 y principios de la del 70), estaba muy claro que el Catastro, así como funcionaba, no resolvía el problema. Que no lo resolvía ni aún en la Provincia de Bs. As., que mostraba para esa época un desarrollo sumamente significativo en la materia. Ya habían regido en Bs. As. leyes como las 695<sup>24</sup> (anterior al C.C.), la 4.331 que llevó adelante, entre 1935 y 1942, una obra de Catastro tan enorme como irrepetible, la 5.124 o la 5.738 que junto a otras normas, decretos y resoluciones crearon una infraestructura catastral, que bien puede jactarse de haber puesto en marcha el Catastro más vigoroso y evolucionado del Continente Americano todo. Sin

---

<sup>20</sup> Ver notas 11 y 12 de pie de página. Tener en cuenta además que estas razones fueron las que condujeron a otorgarle al Catastro el PODER DE POLICIA ADMINISTRATIVO DEL DOMINIO.

<sup>21</sup> Está claro que los Notarios no tenían ninguna responsabilidad cuando autorizaban estas escrituras y que en cambio toda la responsabilidad recaía sobre el Organismo Catastral que otorgaba, y hacía valer, certificados catastrales con validez prácticamente nula.

<sup>22</sup> Acreditaba la existencia según plano. De la existencia y de su estado en el terreno, así como de la valuación actualizada o de sus limitaciones y/o restricciones del dominio, Catastro no tenía ningún conocimiento, por lo que no acreditaba nada.

embargo, a medida que más nos desarrollábamos, más intuíamos, que ni aún así, nuestro polígono de catastro terminaba de cerrar.

No nos cabían dudas, había que cambiar las metodologías catastrales. La cuestión era ¿cómo?...

Afortunadamente desde la Provincia de Santa Fe<sup>25</sup> llegaban las ideas de base, a partir de las cuales germinarían muchas de las soluciones que posibilitaron la revisión de aquellos viejos archivos catastrales y la creación de los registros de catastro hoy vigentes, a partir de leyes como la 10.707 de Catastro Territorial de Bs. As., la 26.209 Nacional de Catastro y otras leyes provinciales.

---

<sup>23</sup> Como hemos dicho en nota 16 de pie de página, en la Provincia de Buenos Aires el Agrimensor que determina el Estado Parcelario, determina también la valuación fiscal actualizada. Esta valuación fiscal se obtiene por la suma del valor de la tierra más el valor de las accesiones o mejoras.

El valor de la tierra urbana se determina teniendo en cuenta la ubicación de la parcela dentro de la manzana, las irregularidades de la forma de la parcela, o si la misma tiene salida a más de una calle, etc., utilizándose para ello un lote tipo de 10 por 30 ubicado en el centro de la cuadra sobre la que la parcela tiene su frente (decir centro de la cuadra, es decir que el lote tipo no puede ser un lote de esquina) el que será corregido por tablas del tipo de las de frente y fondo. Este valor se obtiene en oportunidad del revalúo general urbano de la Provincia (artículo 60 y concordantes de la Ley 10.707) y el organismo de catastro se lo envía al Agrimensor a su solicitud para servir de antecedente de sus trabajos. En el ámbito rural el valor de la tierra se determina en función de su capacidad productiva, relacionando las tierras contenidas en una jurisdicción (por ejemplo, un Partido) en relación con un valor óptimo ideal del suelo de mayor calidad dentro de ese Partido, etc.

En ambos casos, tanto las accesiones urbanas como rurales, se valúan según su superficie construida, su estado de conservación, antigüedad y destino, con tablas del tipo de la de ROSS-HEIDECKE, etc. Ver Ley 5.738 de la Provincia de Buenos Aires (Capítulo Valuatorio) y las normas reglamentarias dictadas en su consecuencia.

<sup>24</sup> Esta Ley 695 de la Provincia de Buenos Aires, constituye a mi juicio una excelente Ley de Catastro anterior a la vigencia del Código Civil. En el trabajo presentado en el Congreso de Santa Fe y que citáramos en nota 14 de pie de página, se agregó una copia de ella con un sucinto análisis de la misma. A esa fuente nos permitimos.

<sup>25</sup> No puedo dejar aquí de poner de manifiesto el valiosísimo trabajo que llevaron adelante los Agrimensores Juan Manuel Castagnino y Alberto Bianco. Ellos pergeñaron ideas como las de la indispensable necesidad de constituir el Estado Parcelario confrontando hechos con derechos, y otro montón de ideas básicas de la actividad catastral, que concluyeron finalmente con la sanción y promulgación de la Ley Nacional de Catastro 20.440 (5 de junio de 1973).

Para los Agrimensores con vocación dirigencial de aquella generación, estos trabajos resultaron fundamentales. En particular para aquellos que dirigíamos el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires y que organizamos la puesta en marcha del I y II Curso Superiores de Catastro que dictaron en La Plata los dos grandes colegas mencionados.

## ¿CÓMO HACEMOS AHORA?:

(A partir de la vigencia de las leyes de catastro)

Será conveniente, con el objeto de mejor aclarar, indicar cuáles son las diferencias entre lo que hacíamos antes y lo que la nueva legislación y su reglamentación nos indica hacer ahora en materia de catastro.

Para comenzar digamos que una vez puesta en vigencia la Ley local de Catastro o la reglamentación de la Ley Nacional<sup>26</sup>, nos encontramos frente a dos clases de planos de mensura:

- a) los que estaban aprobados antes de la vigencia de la Ley, a los que hemos denominado como archivados y;
- b) los que se aprueben a partir de ella, que como hemos dicho, deben registrarse en los términos del artículo 8º y concordantes de la Ley 10.707 y ahora también por el artículo 7º y concordantes de la Ley 26.209.

Nos encontramos así con planos de mensura sin registrar (archivados) que generaron parcelas, sobre las que se practicaron ventas, hipotecas y otros actos notariales de distinta naturaleza y los nuevos, los que en función de la nueva legislación deben registrarse y que aún aprobados por el Organismo Catastral no son idóneos para que, a partir de ellos, o para que sobre las nuevas parcelas que hubieren generado, se puedan transmitir o constituir derechos reales antes de su registración.

Para el caso específico de la Ley 10.707 y su reglamentación, los planos de mensura de cualquier naturaleza, aprobados después de su vigencia, no posibilitan transacciones inmobiliarias hasta tanto no estén registrados, pudiendo, como veremos, transcurrir un lapso entre la aprobación y registración de los mismos<sup>27</sup>.

Antes de seguir avanzando es seguramente conveniente dejar establecido que la Provincia de Buenos Aires había acumulado, además de las

---

<sup>26</sup> *Es importante dejar aclarado que la lucha por la obtención de las leyes provinciales de catastro ha terminado. Que lo único que hace falta ahora es que la Capital Federal y las provincias que no tengan ley provincial, reglamenten la Ley Nacional ajustándola a las necesidades y características catastrales de su territorio, teniendo en cuenta que la Ley Nacional 26.209 es sumamente generosa en ese aspecto. También es conveniente que las provincias que cuentan con una ley provincial de catastro la “aggiornen” a los dictados de la Ley Nacional. Podemos decir para mejor aclarar, que todas las provincias deberán respetar el marco de la Ley Nacional, sin que por ello dejen de reglamentarla en función de sus necesidades particulares. Recordemos para ello que tanto los catastros como los registros son institutos administrativos reservados por las provincias y no delegados a la Nación.*

normas ya citadas, dos experiencias muy importantes en materia de Catastro.

En efecto, por un lado, durante la primera mitad de la década del '70 del siglo pasado, se había desempeñado como Director Provincial de Catastro el Agrimensor Héctor Lupiano. Él había hecho su experiencia como Director de Catastro de la Provincia de La Pampa y venía de ser contratista del Catastro de la Provincia de Río Negro, en sociedad con los Agrimensores Castagnino y Albina. Lupiano contaba además de su formación profesional, con una fuerte personalidad y con una capacidad de ejecución que bien vale recordarlas aquí en su memoria. Con esos elementos y su notable capacidad de persuasión, Lupiano había convencido a las autoridades del Ministerio de Economía de la necesidad de la puesta en marcha de lo que había denominado PLAN DE PERFECCIONAMIENTO DEL CATASTRO ECONOMICO (PPCE). Este plan consistió en medir y actualizar valuatoriamente ni más ni menos que algo así como tres millones de parcelas urbanas, incluidas las subparcelas de propiedad horizontal, que se llevó a cabo en tres etapas que comenzaron en 1971 y culminaron en 1981/82 aproximadamente. Las dos primeras etapas fueron conducidas por Lupiano y la tercera estuvo a cargo del Agrimensor Umberto Valentín Enríquez que, siendo Director Provincial de Catastro, concluyó el Plan.

Los beneficios económicos de este plan nunca fueron debidamente dimensionados; pero según cuenta el Agrimensor Rodríguez Bertrán, que sucedió a Enríquez en la Dirección de Catastro, resultaron sumamente beneficiosos para la provincia.

Por el otro, en 1973 se había sancionado la Ley 20.440 de Catastro Nacional. Las provincias debían legislar para adecuarse a ella. La creación de la figura del Agrimensor Público con la indispensable citación de linderos frente a mensuras de cualquier naturaleza exigidas por la ley, y otras cuestiones largas para analizar aquí, habían generado una profunda polémica en distintos estamentos del Estado Nacional, en los distintos Estados Provinciales y especialmente entre Escribanos y Agrimensores, que no favorecía la puesta en marcha de los nuevos conceptos de Catastro.

Aquí, otra vez Lupiano, con el invalorable auxilio de su asesor, el Agrimensor Omar Stafforini, redactaron el proyecto de una ley provincial de catastro territorial que, sin evadirse del marco de la Ley 20.440, simplificaba su aplicación y había morigerado notablemente el nivel de la polémica. Años más

---

<sup>27</sup> Ver más adelante, comentarios sobre este tema incluido dentro del subtítulo *Procedimiento para registrar las parcelas surgidas de planos de mensura anteriores a la ley 10.707 (planos archivados)*.

tarde, durante la gestión del Agrimensor Umberto Enríquez, y a partir de su extraordinario esfuerzo y dedicación, aquel proyecto de Ley se aprobó bajo el Nº 9.350. Si bien es cierto que la suspensión de la Ley 20.440 introducida por la Ley 22.287<sup>28</sup> imposibilitó también la puesta en marcha de la 9.350; vale la pena recordar estos acontecimientos, así como releer de vez en cuando aquel proyecto provincial por lo valioso de los contenidos del mismo.

Volviendo a la cuestión central que nos ocupa, debemos indicar aquí como se procede para registrar las constituciones del Estado Parcelario y cuando corresponda verificar su subsistencia. A ese efecto nos vamos a referir, tanto a las parcelas contenidas en los planos anteriores a la Ley 10.707 que hemos denominado archivados, como a aquellas generadas en los planos de mensura aprobados con posterioridad a esta Ley. Si bien usamos como referencia la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Pcia. de Bs. As., queda claro que bien podríamos hacerlo en función de la Ley 26.209 de Catastro Nacional que no difieren para nada en este aspecto. Aprovecho para señalar aquí que la Ley 10.707 fue proyectada por los Agrimensores Humberto V. Enríquez, José Luis Rodríguez Álvarez, y el autor del presente trabajo. Que la misma fue sancionada en octubre de 1988 y parcialmente vetada por el Poder Ejecutivo (según Decreto 5998/88, ver Boletín CPA – octubre/noviembre 1988), de forma tal de anular su operatividad. Que luego desde el CPA debimos llevar una larga lucha de seis años para recomponerla y ponerla finalmente en marcha el 17/10/94. Las coincidencias con la Ley Nacional no sorprenden, ya que la misma ha sido copiada casi en su totalidad de aquella.

---

<sup>28</sup> *Con referencia a esta Ley no puedo omitir decir que poco antes de su sanción tuve el privilegio junto al Agrim. Milcíades Echagüe, cuando nos desempeñábamos como Vicepresidente y Presidente del Colegio de Agrimensores de la Pcia. de Buenos Aires, de acompañar a Juan Manuel Castagnino a una audiencia en la C.A.L. (Comisión de Asesoramiento Legislativo en época del proceso) efectuada con el objeto de defender la Ley 20.440 ante rumores de su suspensión.*

*Debo decir sin retaceos que Juan Manuel Castagnino tiene muchos aspectos de su formación y capacitación profesional como para que los Agrimensores lo reconozcamos y lo admiremos. Sin embargo, la impresionante conferencia de seis horas que Juan Manuel desarrolló frente a los tres jefes militares de la CAL y de sus asesores jurídicos, me hicieron tomar conciencia de la magnitud y del valor intelectual que el distinguido colega contaba en materia de catastro. A tal extremo llegaron las cosas aquel día que los jefes militares que lo escuchaban se comprometieron a defender la Ley frente al Poder Ejecutivo. No obstante, la Ley se suspendió y la 22.287 rigió desde el 25/09/80 hasta la sanción y promulgación de la Ley 26.209 que la derogó. Todo un vergonzoso tema que no tiene sentido discutir aquí.*

*De todos modos, así fueron las cosas y bien vale lamentar no tener copia de aquella conferencia que fue, como he dicho, un documento histórico de catastro.*

## **PROCEDIMIENTOS PARA REGISTRAR LAS PARCELAS SURGIDAS DE PLANOS DE MENSURA ANTERIORES A LA LEY 10.707 (planos archivados).**

Como hemos dicho, los planos de mensura aprobados antes de la vigencia de las actuales leyes de Catastro, una vez comunicados y protocolizados en el Registro de la Propiedad, eran aptos para que las parcelas que de ellos resultaban, pudieran servir de base a actos notariales por los se transmitieran, constituyeran, o modificaran derechos reales. Es decir que la sola aprobación de aquellos planos resultaba suficiente para que, a partir de los nuevos inmuebles generados por ellos, se originaran nuevos títulos de propiedad u otras transacciones inmobiliarias relacionadas con dichos nuevos inmuebles. Pero aquellos planos no estaban registrados, ni sobre sus parcelas resultantes se habían practicado mensuras de constitución de Estado Parcelario que nos permitieran tomar conocimiento de lo ocurrido desde el nacimiento de una cualesquiera de ellas en relación con su respectiva materialización en el territorio.

Dicho de otra manera, y aún a riesgo de ser reiterativo, vale recordar que aquellos planos estaban archivados, mientras que los inmuebles a los que ellos habían servido de base, seguían estando atados a la dinámica propia del catastro. Se edificaban, se sobreedificaban, se demolían al mismo tiempo que eran objeto de ventas, hipotecas, y toda clase de transacciones a las que hubiere lugar. Todo ello sin que por ningún camino pudieran ponerse de manifiesto las coincidencias o incoincidencias entre los derechos y los hechos que biunívocamente a cada uno de ellos les correspondiera, ni se pudiera tomar conocimiento de restricciones o limitaciones del dominio ni actualizar su valuación fiscal ni otras cuestiones a las que ya nos hemos referido.

En el caso de los planos archivados cada vez que una parcela sea objeto de una transacción inmobiliaria (transmisión, constitución, modificación de derechos reales u otros requerimientos a los que nos hemos referido), deberá practicarse sobre ella una mensura de constitución de Estado Parcelario que incluye los siguientes actos:

- a)** De propiedad horizontal, etc.
- b)** La determinación de como dicha parcela se encuentra ocupando el territorio.

De **a)** y **b)** pueden compararse los derechos que por título le correspon-

den al propietario, con los hechos resultantes de la forma en que la parcela ha ocupado el territorio. Tal comparación nos permitirá conocer las coincidencias o incoincidencias entre una y otra cosa y ponerlas de manifiesto (publicitarlas) como veremos más adelante.

**c)** Dentro del polígono de la parcela de hecho indicada en **b)**, el Agrimensor procederá al relevamiento de todas las mejoras contenidas (riqueza incorporada a la parcela) para efectuar su valuación, la que sumada a la valuación del terreno nos proporcionará la valuación fiscal de la misma.

**d)** El Agrimensor que lleve adelante la operación de constitución o en su caso de verificación de subsistencia, deberá también tomar conocimiento de las meras restricciones, de las limitaciones administrativas del dominio, afectaciones a expropiación o de otras cuestiones que afecten o restrinjan el dominio de la parcela para agregar a su trabajo y posibilitar de ese modo su constancia en el Certificado catastral y su incorporación a las escrituras correspondientes. Obsérvese que mucha de esa información tiene origen municipal. En especial las meras restricciones al dominio, que surgen del C.C. (Art 2615 y concordantes que encuentran correlación con el artículo 1971, 1973 y concordantes del CCyC) y otras surgidas de ordenanzas y códigos municipales de planeamiento o de edificación, etc.

**e)** En la Provincia de Bs. As., toda esta información se vuelca en un documento al que la Ley 10.707 define como Cédula Catastral (art. 17º, 25º, 49º y concordantes).

Una copia autenticada de esta Cédula Catastral (a la que nos referiremos más adelante), ya registrada por el organismo catastral, constituye el Certificado Catastral que se entrega al Escribano a los efectos de publicitar y consecuentemente posibilitar los actos notariales que pretendan autorizarse.

Una vez constituido y registrado el Estado Parcelario deberá determinarse el periodo dentro del cual se pueda considerar que el mismo está vigente. Es decir, el período durante el cual se estime que tanto las cuestiones físicas como valuatorias de la parcela no se hubieran modificado. Para esta determinación, como es lógico deben tenerse en cuenta aspectos tales como: la clasificación catastral de la parcela (si es urbana, suburbana, subrural o rural). O si es una subparcela nacida de un plano de Propiedad Horizontal. Si la parcela está baldía o si está edificada, etc.

Como ejemplo digamos, que la experiencia indica, que es mucho más fácil que se edifique una parcela urbana baldía a que se sobreedifique una que ya está edificada y así siguiendo.

Determinados estos plazos en función de las características de la provincia en que se los considere, habremos determinado los lapsos que deberán transcurrir entre la constitución del Estado Parcelario de un inmueble y la verificación de su subsistencia.

Para mejor aclarar transcribimos a continuación los artículos 15º y 16º de la Ley 10.707 que dicen:

**Artículo 15º:** “Con posterioridad a la determinación y constitución del Estado Parcelario en la forma establecida en la presente ley, deberá efectuarse la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación o transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuación contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:”

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

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

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

**d)** Seis (6) años para unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de propiedad horizontal, ubicados en planta baja y doce (12) años para unidades funcionales contenidas en las restantes plantas, si las hubiere.

La vigencia del Estado Parcelario de las parcelas que contengan edificios sometidos al régimen de la propiedad horizontal, se mantendrá mientras subsistan los elementos esenciales de las mismas.

El Organismo Catastral denegará la certificación catastral, cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en este artículo no se hubiere cumplimentado la verificación de subsistencia del Estado Parcelario”.

**Artículo 16º:** “Si efectuada la operación de verificación del Estado Parcelario anteriormente constituido, el profesional constatase su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.”

Sin perjuicio de lo expuesto hasta aquí, vale agregar que, en la Provincia de Buenos Aires, a la hora de la puesta en marcha de la Ley 10.707

(17/10/1994) el Director Provincial de Catastro, dictó la Disposición 2010/94 que en su artículo 8º dice: “Transcurridos doce (12) meses de la constitución o verificación de la subsistencia del Estado Parcelario, esta Dirección Provincial requerirá la actualización de la valuación fiscal, sin cuyo requisito no se expedirá el Certificado Catastral”.

Este artículo señala claramente que lo único que se actualiza cuando hubiere transcurrido un año desde la constitución o verificación de subsistencia de un Estado Parcelario, es la valuación fiscal; circunstancia que no amerita mucha explicación toda vez que la valuación fiscal es la base tributaria del impuesto inmobiliario y de otros impuestos, que resultan, como es lógico, de muy alto interés del Estado.

De más está expresar que la actualización valuatoria sólo puede efectuarse por intermedio de un Agrimensor, que es el único profesional con incumbencia en el campo de las valuaciones masivas. Así lo indican el séptimo párrafo de la Resolución 432/87 del Ministerio de Educación y Justicia de la Nación (Incumbencias profesionales de los títulos de Agrimensor e Ingeniero Agrimensor – ANEXO I) y su homólogo el punto E inciso a) de las actividades reservadas al título de Ingeniero Agrimensor, contenidas en el anexo IV de la Resolución 1054/02 del Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la Nación (vale señalar que esta última es prácticamente la copia textual de la anterior)<sup>29</sup>.

Sintetizando queda dicho entonces que los planos aprobados con anterioridad a la legislación catastral, es decir aquellos que no fueron registrados en el organismo de Catastro<sup>30</sup>, deben registrarse parcela por parcela, por medio de una mensura de constitución del Estado Parcelario y en función de requerimientos tales como transmisiones, constituciones o modificaciones de derechos reales sobre ellas; o de otros requerimientos que las normas municipales pudieran exigir<sup>31</sup>.

---

<sup>29</sup> *Subrayamos este párrafo porque esta circunstancia es seguramente la prueba más terminante de la equivalencia entre los títulos de Agrimensor e Ingeniero Agrimensor. Lo indicamos para disuadir a aquellos que sostienen que en la Resolución 1054/02 no está contemplado el Título de Agrimensor. Lo mismo surge de los considerandos de la Resolución 284/09 recientemente dictada por el Ministerio de Educación de la Nación.*

## PROCEDIMIENTOS PARA REGISTRAR PLANOS DE MENSURA APROBADOS CON POSTERIORIDAD A LA VIGENCIA DE LA LEY 10.707 (planos registrados)

Cuando en cambio efectuemos un plano de mensura de cualquier naturaleza con posterioridad a la legislación catastral vigente en la actualidad, será necesario registrar en el Organismo de Catastro todo el plano, lo que equivale a registrar todas y cada una de las parcelas que de él resulten. Es decir que el plano, aún aprobado por el Organismo Catastral, no surtirá efectos para transmitir o constituir derechos reales sobre ellas, hasta su registración definitiva.

---

<sup>30</sup> *Nos estamos refiriendo a planos aprobados con anterioridad a la vigencia de la Ley 10.707, los que como podrá apreciarse en el artículo 4º) del Decreto 1736 (Reglamentario de la Ley 10.707) del Poder Ejecutivo Provincial, han quedado registrados de oficio en el organismo catastral en su carácter de constancias preexistentes. Esta registración no obsta la necesaria constitución, parcela por parcela a la que nos referimos, ya que la registración de oficio practicada por el Poder Ejecutivo resulta indispensable, no solo a la necesidad de transformar el archivo en un registro, sino a otro número significativo de cuestiones que exceden el marco del presente trabajo (Ver por ejemplo, el artículo 21º de la Ley 10.707 o el artículo 20º de la Reglamentación según Decreto 1736, ya citados).*

<sup>31</sup> *Es opinión del autor del presente trabajo que la determinación del Estado Parcelario de los inmuebles no tiene por qué estar exclusivamente vinculada o limitada a las transacciones inmobiliarias (transmisiones, constituciones o modificaciones de derechos reales sobre ellos). Nada se opone a que las leyes locales exijan tal determinación frente a otros requerimientos, en especial a requerimientos de orden municipal que como hemos dicho cobran en los partidos de la Provincia de Buenos Aires y en otros del resto del país, singular importancia. Por ejemplo, nada obsta para que se exija constituir o verificar inmuebles, frente a habilitaciones destinadas al comercio, o frente a la solicitud de conexión de servicios (agua corriente, luz, gas, etc.), o por ejemplo a obras con cargo a frentistas que siempre valorizan la propiedad y que no parece justo que premien a quienes vienen adeudando impuestos o tasas desde mucho tiempo atrás, como ocurre frecuentemente.*

*Esto es así por dos razones:*

- a) Porque la Ley Nacional tiende fundamentalmente a exigir las necesidades de la puesta en marcha de los catastros en todo el país, (a contrario sensu de lo dispuesto originalmente por el C.C).*
- b) Porque los catastros, como los Registros de la Propiedad son institutos reservados por las Provincias y no delegados a la Nación dentro del ámbito de la Constitución Nacional. Es decir que ellas, sin oponerse a la Ley Nacional, tienen facultades para decidir sobre las necesidades y exigencias de sus normas catastrales y registrales.*

Para registrarlo debemos constituir el Estado Parcelario de cada una de las parcelas resultantes, cumpliendo con todos los requisitos a los que ya nos hemos referido.<sup>32</sup>

En la Provincia de Buenos Aires puede transcurrir un periodo de tiempo entre la aprobación del plano y su registración, debiendo quedar claro que mientras no se registre, el plano no otorga otros beneficios que no sean los de resguardar los derechos de haberse acogido a las normas vigentes de subdivisión, para la época de su aprobación, cuyos cambios no podrán afectarlo.

Esta circunstancia de otorgar la posibilidad que medie un lapso entre aprobación y registración, tiene una serie de ventajas significativas. Tales ventajas se aprecian claramente en subdivisiones que generan loteos grandes o barrios cerrados o clubes de campo, que una vez aprobados pueden esperar el tiempo necesario para incorporar mejoras de infraestructura, sin que se modifique la situación impositiva del inmueble de origen. Esta forma de actuar resulta muy útil para alentar la inversión inmobiliaria que tan importante es para la economía nacional. Para mejor aclarar digamos que la nueva situación impositiva comienza a regir recién cuando las parcelas contenidas en el plano se hubieren registrado<sup>33</sup>. Todo ocurre como si las parcelas contenidas en el plano aprobado estuviesen alcanzadas por una suerte de interdicción. También puede decirse que hasta tanto no se registre el plano de las parcelas resultantes, las mismas no pueden transmitirse, toda vez que la Ley de Catastro exige que previo a cualquier venta deba constituirse el estado parcelario de todas y cada una de ellas. Otro tanto ocurre en el caso de las parcelas rurales alcanzadas por normas de protección del minifundio.

Tiene también otras ventajas vinculadas con el manejo entre el profesional que ejecuta el plano y su comitente, cuya explicación excede el marco de este trabajo.

A partir de la registración de estos planos en un todo de acuerdo con las mecánicas que hemos indicado, las mismas deberán verificar su subsis-

---

<sup>32</sup> *Debe tenerse en cuenta que para poder aplicar esta metodología a que nos referimos, es necesario que la aprobación del plano que generan las parcelas sea independiente de la constitución de cada una de ellas. En caso de que un determinado organismo catastral exija que en el legajo de aprobación del plano incluya toda la documentación necesaria para que simultáneamente las parcelas queden registradas, se perderá la posibilidad de disponer del lapso entre aprobación y registración del plano que, como veremos, resulta de tanta utilidad para distintas finalidades.*

tencia, una vez cumplidos los plazos que para cada caso hubiere dispuesto la reglamentación local. Esta verificación se efectuará ahora, parcela por parcela, a medida que cada una de ellas se vea alcanzada por los requerimientos exigidos por las normas vigentes. Vale decir que procederemos nuevamente ahora como lo hacíamos frente a parcelas de planos no registrados; pero esta vez para verificar la subsistencia del Estado Parcelario en vez de constituirlo como hacíamos antes. En este punto es conveniente aclarar que una vez constituido el estado parcelario de un inmueble, el mismo estará vigente durante los períodos de tiempo (plazos) fijados por la Ley (artículos 15º y 16º ya citados), o en su caso por el indicado por alguna norma especial, como es por ejemplo el artículo 8º de la Disposición 2010/94 también citada, o cualquier otra norma reglamentaria dictada a tal efecto. Es decir que, no habiendo vencido los plazos impuestos por aquellas normas, el Estado Parcelario estará vigente y no necesitará ser revisado con motivo de transacciones de ninguna naturaleza. No obstante, el Estado Provincial que dispone del Poder de Policía inmobiliario catastral, podrá en cualquier momento revisar dicho Estado Parcelario, esté o no vigente el que oportunamente se hubiere determinado y en su caso ordenar la o las actualizaciones que considere corresponder. Los Agrimensores sólo actuamos por delegación otorgada por la Ley, como surge del artículo 12º, segundo párrafo de la Ley 10.707, o en su caso por convenio especial con el organismo de aplicación.

Es conveniente señalar que constituir el Estado Parcelario y verificar su subsistencia son sinónimos, con la salvedad que se denomina constitución al primer acto de registración catastral de la parcela<sup>34</sup>, las siguientes verifican los cambios que pudieran haber ocurrido desde aquella constitución, o certifican que no se han producido cambios como señala el artículo 16º de la Ley 10.707 que reprodujimos ut supra.

---

<sup>33</sup> Vale dejar aclarado que cuando se trate de planos que someten parcelas al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), las subparcelas resultantes no nacen por la sola inscripción de las mismas en los Registros Catastrales. Será indispensable para que aquellas subparcelas nazcan que se halle inscripta la escritura de Reglamento de Copropiedad y Administración; escritura sin la cual las U.F. no cobrarán vigencia.

Es importante expresar que cuando las parcelas generadas por un plano de mensura (PH) o en su caso las unidades funcionales a las que acabamos de referirnos no hubieran nacido, el impuesto inmobiliario se seguirá pagando por la parcela de origen con más las mejoras resultantes de carga edilicia incorporada. Todo ello sin perjuicio de la vocación, o voracidad recaudadora de los organismos específicos que pretenden habitualmente cobrar impuestos a parcelas no registradas o a Unidades Funcionales que no han cobrado vigencia.

## **DOS SUGERENCIAS QUE PUEDEN AYUDAR A LA PUESTA EN MARCHA DE LA LEY 26.209 EN AQUELLAS PROVINCIAS O JURISDICCIONES QUE NO CUENTEN CON LEY PROVINCIAL DE CATASTRO**

Estas sugerencias las incorporo al presente trabajo por considerar que en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires fueron, entre otras, oportunamente muy útiles.

Para ello, bien vale comenzar efectuando algunas aclaraciones previas que conduzcan a simplificar la puesta en marcha de la Ley, para todas las provincias que aún no la dispongan, a la vez que posibilitar el entrenamiento de los Agrimensores que en ellas se desempeñen. En especial en aquellas tareas vinculadas con la constitución o verificación del Estado Parcelario que nos ocupa.

En principio es necesario señalar que tanto las manzanas urbanas como las quintas, y en general los macizos rodeados de calles, es decir macizos de dominio privado rodeados por dominio público, revisten en la actualidad, salvo singularísimas excepciones, el carácter de irreplanteables. Esto se ve mucho más claramente en los macizos solidamente edificados, en especial en las manzanas urbanas y ocurre en general a partir de las siguientes consideraciones:

- a)** Porque de los planos que originaron los asentamientos urbanos (amanzanamientos, quintas, etc.) a lo largo de la historia, es decir los que originaron y/o ampliaron los pueblos y las ciudades diseminadas dentro del territorio nacional, salvo los de muy reciente ejecución, se desconocen sus puntos de arranque<sup>35</sup>. No tiene sentido destacar que, sin punto de arranque, mal puede pretenderse replantar, ni los macizos ni las parcelas contenidas en ellos.
- b)** Porque como ya hemos dicho las edificaciones y mejoras, que a través del tiempo se incorporaron, sin previo amojonamiento de las parcelas nacidas de aquellas mensuras, fueron habitualmente, por falta de

---

<sup>34</sup> *En un todo de acuerdo con la Real Academia Española, CONSTITUIR: quiere decir: Según la definición 2) Establecer, erigir, fundar. Según la definición 3) Asignar, otorgar, dotar a alguien o algo de una nueva condición.*

correctas previsiones, ocupando incorrectamente el espacio territorial que les hubiere correspondido de acuerdo con sus planos de origen, y consecuentemente con los títulos de propiedad que en base a ellos se generaron.

No es raro entonces que los Agrimensores nos encontremos con manzanas o quintas, que en los hechos son más grandes que lo que les correspondería en base a los derechos (suma de superficies otorgadas por los títulos correspondientes a cada una de las parcelas que las integran); o que, como ocurre mucho menos frecuentemente (al menos en la Provincia de Buenos Aires), estas manzanas o quintas resulten en los hechos más chicas que la suma de las superficies de sus títulos<sup>36</sup>.

**c)** Estas circunstancias que comentamos en relación con los macizos de dominio privado rodeados de dominio público no agotan el problema que nos ocupa.

En efecto, otro tanto ocurre con las calles cedidas por los planos de mensura que originaron aquellos amanzanamientos y/o aquellas quintas y que hoy en los hechos son comúnmente más angostas o más anchas que lo previsto en ellos, por haber servido de “fuelle” a las edificaciones que a lo largo del tiempo se fueron construyendo en sus parcelas, en particular la incorrecta ubicación que fueron tomando las líneas municipales, sin que para ello se tomaran los recaudos catastrales indispensables que pudieran evitarlo. Es evidente que el agrandamiento o achicamiento de los macizos se ha producido en general a costa de las calles que los circundan.

**d)** Sin perjuicio de otros ejemplos de cuestiones que han ocurrido y ocurren, que surgen y se ponen de manifiesto a partir de una cuidadosa revisión del terreno en relación con sus títulos de propiedad, ya estamos en condiciones de afirmar que los límites que en aquellas manzanas estaban previstos para separar el dominio privado del público (líneas municipales), ni sabemos donde están, ni como ya dijimos, podemos replantearlos.

---

<sup>35</sup> *Un ejemplo valioso es lo ocurrido en la ciudad de La Plata, que fue proyectada y amojonada previo a cualquier edificación de cualquier naturaleza y que aún así, hoy a 130 años de su fundación se encuentran manzanas en las que las medidas de sus lados difieren hasta un metro o más de las originales proyectadas e incluidas en los títulos y cuyo último mojón de arranque conocido, que según los relatos de los viejos catastristas se encontraba en la intersección de las calles 7 y 32, fue destruido para construir una hermosa fuente que se luce allí en su reemplazo.*

En su reemplazo han aparecido ahora una suerte de nuevos límites, a los que denominamos líneas de edificación.

Afortunadamente la Provincia de Buenos Aires, a partir de la vigencia de la Ley 9.533<sup>37</sup> ha traspasado al dominio público municipal bienes tales como: calles, espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a dicha Ley y los inmuebles que en el futuro se generen para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley 8.912 **DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO.**

También pasaron al dominio privado municipal en los términos de esta Ley las reservas fiscales de uso público que se hubieran cedido a la provincia en cumplimiento de normas de creación de pueblos, como las que se constituyen para equipamiento comunitario de acuerdo con la Ley 8.912, su reglamentación u otras normas Municipales que pudieran existir. Son también por esta Ley, bienes municipales los pertenecientes al Estado por dominio eminente o vacancia en los términos del artículo 2342 incisos 1 y 3 (Primera Parte) del Código Civil (que se corresponde con el

---

<sup>36</sup> Cuando me desempeñaba como Secretario de Obras y Servicios Públicos del Partido de 25 de Mayo, decidí llevar a cabo todo el levantamiento planialtimétrico que permitiera la confección de los proyectos de pavimento de todos los asentamientos urbanos contenidos en el Partido, en especial el de la ciudad cabecera. Esta tarea tenía dos finalidades: por una parte, evitar que la suma de distintos proyectos de pavimento posibilitaran zonas de acumulación de agua y por la otra que a partir del conocimiento de las rasantes de cada una de las cuadras se podía conocer la cota mínima de edificación de los terrenos circundantes para evitar que los mismos se inundaran a la hora de construir los pavimentos.

Aprovechando aquel levantamiento topográfico, se me ocurrió que sería útil relevar también las esquinas de todas las manzanas, tomando para ello los vértices generados por intersección de las líneas de edificación.

Terminado el trabajo pudimos dar a todos aquellos vértices coordenadas y consecuentemente calcular las medidas de los lados de las manzanas y la superficie de hecho correspondiente a cada una de ellas. Cuando comparamos con los títulos nos enteramos que un muy alto porcentaje de manzanas, eran en los hechos más grandes que la suma de los títulos de las parcelas que las integraban y un pequeño porcentaje eran más chicas en los hechos. La sorpresa fue que las manzanas que en los hechos eran más chicas, tenían ubicados sobrantes como resultado de la aplicación de la Ley 5.797 que solo permitía diferencia en más del 1% entre hechos y derechos y que de este modo conducían a que el Agrimensor que mensurara una parcela que resultara más grande que su título en más del 1%, se viera obligado a ubicarlo, generando una nueva parcela que en aquel tiempo pasaba a ser de propiedad de la Provincia.

No es necesario señalar la aberración catastral a que conducían aquellas metodologías. (Ver nota 37 de pie de página, donde comparamos la Ley 5.797 con la Ley 9.533 que hoy rige en Bs.As).

artículo 236 del CCyC), y los excedentes y sobrantes cuyo carácter fiscal subsiste de lo establecido en ella. (Ver también artículo 225 de la Ley Orgánica Municipal de la Provincia de Buenos Aires).

Y lo que es más importante aún, es que la Ley 9.533 le otorga a los municipios la facultad de **DESAFECTAR EL DOMINIO PÚBLICO**<sup>38</sup> y transformarlo en dominio privado, cuando corresponda y resulte conveniente a los intereses de la comunidad. Estas circunstancias permiten que los municipios puedan recomponer las líneas municipales haciéndolas coincidir con las líneas de edificación<sup>39</sup>, evitando así que las parcelas de dominio privado aparezcan como conteniendo dominio público y consecuentemente generando situaciones jurídicas insanables a la luz de la inalienabilidad o imprescriptibilidad que son características de este último. Claro está que estos cambios de línea municipal por línea de edificación no pueden constituir un sistema permanente de solución. Será menester entonces que contemporáneamente con la definición de las nuevas líneas, se tomen los recaudos que eviten que se repita el proceso anterior, creando para ello normas tales como el certificado de deslinde y amojonamiento u otras que puedan conducir a resultados similares.

Si el sucinto análisis practicado en **a), b), c) y d)** resulta cierto, aún cuando somos concientes que los conceptos aludidos son más fácticos que jurídicos<sup>40</sup>, entonces podremos coincidir en que los macizos rodeados de calles, en particular los total o parcialmente edificados son irremplazables, si por replantear entendemos trasladar líneas municipales, o replantear coordenadas a partir de acciones topográficas que en general nos conducirán a resultados inútiles.

Distinto es el caso de las parcelas rurales, que debidamente vinculadas a una red de puntos de coordenadas conocidas pueden replantearse a partir de ellas sin ninguna dificultad<sup>41</sup>. Claro está que cuando aludo aquí a las parcelas rurales me estoy refiriendo a aquellas que por el valor de la tierra (Pampa Húmeda, zona minera, etc.), han justificado a lo largo del tiempo ser mensuradas y saneadas técnica y jurídicamente. Las otras, generalmente distribuidas en otras zonas del país, cuyo valor no han justificado su determinación y saneamiento, aún cuando sus ti-

---

<sup>37</sup> Vale la pena leer atentamente esta Ley por los importantes conceptos catastrales que contiene y si fuera posible compararla con su antecesora la Ley 5.797 que, por el contrario, acarreo bastantes inconvenientes al régimen catastral de la Provincia.

tulares de dominio sean el Estado o los particulares, siguen esperando la indispensable intervención del Agrimensor que hoy cuenta con elementos altamente desarrollados a tal fin, que en la actualidad posibilitan ahorrar tiempo y dinero.

Convenido entonces que, en un altísimo porcentaje de los casos, no se podrán replantear las parcelas contenidas en aquellos macizos a que nos hemos referido, estamos en condiciones de abordar las sugerencias que me he propuesto redactar y que, a mi juicio, tan buen resultado dieron en la Provincia de Buenos Aires.

Ya en las primeras páginas de este trabajo he expresado las razones por las cuales, tanto la constitución del estado parcelario como la verificación de su subsistencia, revisten el carácter de mensura. Ahora acabamos de decir que los macizos rodeados de calles son en la práctica irremplazables, y que sus medidas lineales y superficiales en los hechos resultan en general ser más grandes o más chicas que las que según la suma de las superficies de sus títulos, les correspondería.

Está claro que cuando el macizo es más grande en los hechos, las

---

<sup>38</sup> Ver por ejemplo *TRATADO DEL DOMINIO PUBLICO*, del Dr. Miguel S. MARIENHOFF. *Impresiones Diagonal* – Diciembre de 1980.

<sup>39</sup> Es decir, que por la sola aprobación municipal de un plano de mensura de cualquier naturaleza pueden autorizarse cambios de las antiguas líneas municipales, por las ahora nuevas líneas de edificación. El municipio está autorizado para llevar a cabo estos cambios de territorio de dominio público en privado, según que los macizos bajo tratamiento resulten ser más grandes o más chicos que las superficies de los títulos que los integran. Todo ello evitando la burocracia administrativa que implicaría cualquier otro trámite de solución.

Es importante señalar que a partir de estas modificaciones de los límites que separan el dominio público del privado, los municipios deberán tomar todos los recaudos catastrales que permitan preservar en forma definitiva estas nuevas líneas de edificación.

<sup>40</sup> También es cierto que pretender ajustar soluciones a lo estrictamente jurídico conduciría a demoler los pueblos y construirlos sobre nuevas bases, que sin duda serán nuevamente violadas con el transcurso del tiempo.

A ese efecto repasemos los conceptos vertidos por el maestro Segundo Fernández en su discurso de apertura de la Academia Teórico Práctica de Jurisprudencia del 8 de Marzo 1874: “La autocracia de los títulos ha tenido que detenerse en estos casos y a nuestro modo de ver muy juiciosamente en la generalidad de ellos. Dos dificultades de un carácter distinto han dado apoyo a ese proceder: la una es la dificultad material de la averiguación del hecho, para lo cual era indispensable traer a juicio un número considerable de terrenos, lanzarse a la aventura, y sin un término de arribada conocido y sin probabilidades de éxito feliz a la mensura inquisitorial de un vasto territorio. La

parcelas que lo integran son en general más grandes que lo que les correspondería. Lo mismo ocurrirá cuando los macizos resulten ser más chicos. Esto no quiere decir que en macizos que resultan ser más grandes que la suma de los títulos que los integran, no existan parcelas más chicas que lo que por título les corresponde y viceversa. Es frecuente también encontrarse con parcelas, que aún inmersas en macizos más grandes o más chicos

---

*otra es la dificultad de derecho que se ofrecía para obtener la recuperación, conmoviendo quién sabe a qué número de propiedades. La experiencia ha confirmado estas verdades, en las raras excepciones que han sufrido ese respeto sensato, excepciones que no han traído a sus causantes más que otros tantos pleitos tan ruinosos como eternos". "El tiempo tiene la triste virtud de cubrir con su autoridad actos de dañado origen, es una transacción necesaria con el mal, para evitar otros mayores, es un sacrificio exigido a la moral por consideraciones de utilidad común. **Si tuviéramos una organización más perfecta del título que mostrase constantemente y a través de las revoluciones del tiempo la relación intelectual entre la propiedad y el propietario; sino pululasen tantos vicios en nuestro pasado que se sostiene más o menos en la actualidad y que amenaza apoderarse del futuro, sin que nos sea posible entrever la época de la reforma; si por fin, los resortes humanos tuvieran más alcances, si la verdad fuera siempre perceptible por más espesas nubes que la ofuscasen; entonces, estaríamos en circunstancias más felices:** - la justicia humana podría erigirse y no estar expuesta a ruborizarse cada vez que se le repita que, la moral es para la virtud y la ley para la paz; entonces la prescripción habría perdido su oportunidad social y podría desterrarse como un medio impuro de adquirir. La prescripción en medio del siglo XIX es para nosotros la muestra flagrante de la flaqueza humana en su aspiración incesante hacia la perfeccionalidad, y al explicarse su razón de ser, se encuentra uno con que es vergonzoso el proceso que se levanta a la humanidad con tal motivo. Hay, dice M. Troplong, un término más allá del cual sería peligroso pedir cuenta a los ciudadanos de su fortuna y de su condición. Para una investigación escrupulosa del pasado, no quedaría en él nada de cierto, y la sociedad, lejos de ser un estado de seguridad y de protección, no sería más que la ausencia de toda garantía y una fuente perenne de inquietud. Por esto solo es que una posesión civil que ha durado largo tiempo, debe ser respetada; por esto solo es, que ante una posesión que ha permanecido pacífica durante una larga serie de años en las mismas manos, deben detenerse las investigaciones. Su antigüedad es el fundamento sobre que reposará; será prohibido averiguar su origen, porque el derecho tiene también sus misterios y sus secretos que no deja penetrar. Consagrada por el tiempo la propiedad será por esto mismo reputada legítima y auténtica. Es decir que un hecho (la posesión) es más poderoso que el derecho a quién destruye; que una expoliación odiosa como suele ser, merece toda la veneración de la ley. Y son consideraciones de este orden las que fundan el proceder que defendemos, consideraciones que tienen en vista no hacer el remedio más desastroso que el mal." "La balanza en que se ha pesado el mérito de los derechos extraños que destruyen los que representan el título, no ha sido otra que la prudencia del agrimensor, del propietario y del Departamento Topográfico, empeñados en evitar litigios, de éxito cuando menos dudoso". [...] "Si examinamos ahora el acto en sí mismo, la operación en su conjunto por la que una propiedad es separada de las demás por medio de señales visibles, notaremos fácilmente que **el derecho***

que la suma de sus títulos, tengan sus medidas lineales y superficiales coincidentes con el suyo, sin que por ningún método podamos saber, si el lugar que ocupan en el territorio es o no el correcto.

En macizos edificados, esto último ocurre con motivo de muros separativos<sup>42</sup> mal emplazados, sobre los que además se han apoyado edificaciones que le otorgan a nuestro problema el carácter de irreversible,

---

***y la Agrimensura se estrechan en una relación tan íntima que vienen a formar un todo complejo.”***

***“La operación de deslinde y amojonamiento es la traducción material de un título de propiedad por medio de la geometría: son las matemáticas aplicadas al derecho, es un problema mixto geométrico-legal, cuya resolución está confinada únicamente al agrimensor.***

***La base del procedimiento matemático está en el título, cuya interpretación, formalidades y fuerzas salen evidentemente del dominio de las matemáticas, pero hacen parte forzosamente de la tarea de Agrimensor. La comparación de los hechos existentes con la expresión del título para aceptar los buenos y repudiar los malos, la deliberación más o menos razonada y juiciosa que tiene lugar cuando en medio de una reunión de hechos que no responden a la fiel traducción del título, se prefieren sin embargos los uno y no los otros, por razón del tiempo de su existencia, de su mayor aproximación al derecho que debían exactamente representar por su condición más conciliadora de los intereses de los colindantes, etc. Todos estos exámenes y muchos más, con sus condiciones consiguientes se debaten ante la razón del agrimensor, especie de jury silencioso que falla según las aspiraciones de su buen sentido y en esto consiste lo delicado y arduo de su misión excepcional”.*** (La negrita y el subrayado me pertenecen)

*Nota del autor: se han subrayado los dichos de Troplong, para diferenciarlos. La negrita me pertenece. Con ella destacamos este párrafo para señalar que el futuro ya llegó y que Leyes Nacionales como la 17.801, y la 26.209 o Provinciales como la 10.707 y otras han producido el perfeccionamiento pretendido por Segundo Fernández. Solo falta convencer a gobiernos provinciales y municipales sobre la indispensable necesidad de su rápida y efectiva puesta en marcha. También destacamos que solo de la comparación de los hechos con los derechos lograremos el saneamiento definitivo de los títulos.*

*Vale recomendar la lectura de “Las mensuras colectivas de las propiedades rurales” de la autoría de Juan Segundo Fernández, en especial su artículo II, “Los catastros de la Europa” en el que además de relatar las diversas metodologías catastrales instaladas en el mundo de su época, el autor reconoce que los catastros constituyen una política de estado, que antes y ahora serán más útiles para los agrimensores que nos sucedan que para nosotros mismos.*

<sup>41</sup> *Desde hace muchos años, en la Provincia de Buenos Aires, las mensuras rurales han venido siendo vinculadas a una red de puntos de coordenadas conocidas, especialmente cuando los predios mensurados tenían 400 o más hectáreas de superficie. Para ello se utilizaban los puntos trigonométricos determinados por el Instituto Geográfico Militar, algunos de los cuales contaban con Pilar de Acimut, lo que permitía la determinación de los rumbos de todos y cada uno de los lados del polígono de la mensura y las correspondientes coordenadas de sus vértices.*

*En la actualidad también se vinculan a una red de puntos geodésicos satelitales, estratégicamente distribuidos en el territorio, que permiten vincular por medio de un GPS, los vértices de la mensura con la aludida red. En este caso las mensuras rurales o subrurales se vinculan cualquiera sea su superficie.*

en tanto y en cuanto no se saneen o no se decida su demolición. Y así siguiendo podríamos relatar otras cuestiones que a la postre nos llevan a definir a estos macizos urbanos y suburbanos como **ISLAS CATASTRALES Y REGISTRALES**, dentro de las cuales el Agrimensor, a la luz de los títulos que los integran, de los hechos por él relevados, de las normas catastrales

---

<sup>42</sup> Utilizamos la expresión “muros separativos” en razón de las siguientes consideraciones: 1) Porque en un todo de acuerdo con el artículo 2717 del Código Civil (que se corresponde con el artículo 2006 del CCyC): “Un muro es medianero y común...” y debe construirse encaballado sobre el límite de dos heredades (artículo 2725 del C.C. que se corresponde con el 2007 del CCyC). 2) También puede ocurrir, como sucede mucho más frecuentemente, que el muro no esté encaballado sobre el límite de las dos heredades y que hubiere sido construido en forma privativa dentro de una de ellas lindando inmediatamente con dicho límite (artículo 2736 y concordantes del C.C. que se corresponde con los artículos 2015, 2016 y 2017 del CCyC). A este tipo de muros se los suele denominar “muros contiguos...”. 3) Existe la posibilidad (también frecuente) que un muro separativo se encuentre construido en forma privativa totalmente dentro de una de las heredades; pero esta vez alejado de la línea divisoria de las parcelas colindantes. Esta situación aún cuando ha sido contemplada en la legislación de diversos países de la tierra no está contemplada en nuestro Código Civil. No obstante, resulta absolutamente lógico que, si el muro estuviese construido a escasa distancia de la línea divisoria, por ejemplo a no más de 50 centímetros, las ordenanzas municipales no autorizarán la construcción de un nuevo muro encaballado en el límite, que generará un espacio entre ambas, solo útil para acumular basura y alimañas. La Dra. Marina Mariani de Vidal, en su “Curso de Derechos Reales” (Savalía Bs. As. 1992, Tomo II Pág. 168), sostiene que la pretensión de erigir un muro como el del último ejemplo no sería viable frente a la modificación del artículo 1071 del C.C. por la Ley 17.711 (que se corresponde con los artículos 9, 10, 11 y 240 del CCyC).

Ver también “La Medianería como problema urbano” de la Dra. Marta E. Fazio de Bello (Latinoamericana S.R.L. – Bs.As. Mayo de 1998).

De todos modos, lo importante de este tema para nosotros, los Agrimensores, es que las medianeras existentes, o aquellas que terminen por transformar un muro separativo de cualquier naturaleza en medianero, constituyen “límites territoriales” que solo pueden ser determinados por mensura y consecuentemente ejecutados por profesionales con incumbencias para el ejercicio de la Agrimensura.

Recién después de dicha determinación, y o en su caso del saneamiento que corresponda se podrá proceder a valuar el costo del suelo y de los materiales que de aquellas operaciones resulten. Para estas últimas operaciones, de valuar el suelo, los cimientos, materiales y mano de obra, además de los Agrimensores, están habilitados otros profesionales tales como arquitectos, ingenieros civiles, etc. Esto que he comentado muy sintéticamente, lo he hecho al solo efecto de dejarlo en claro. Cómo es lógico el tema debe ser objeto de mucho mejor análisis o en su caso de un trabajo especial. Lo esbozo aquí con la sola intención de dejar indubitadamente expresado que no hay posibilidad de litigio medianero sin la intervención previa del Agrimensor. Ver más adelante en este mismo trabajo “La medianería es un límite”.

vigentes en la jurisdicción (Provincia y/o Municipio) y de su propio criterio profesional, deberá indicar las coincidencias, excesos o defectos que, por comparación de hechos con derechos, surjan de una cualesquiera parcela a constituir y en su consecuencia proceder a publicitarlos por intermedio del **CERTIFICADO CATASTRAL**, al que nos referiremos más adelante.

Hemos dicho entonces que las parcelas contenidas en los macizos no son replanteables y que ellos mismos tampoco lo son. Si tomamos como cierto que la mensura es el replanteo del título sobre el terreno, ¿cómo se llevan a cabo las mensuras de constitución y/o verificación del Estado Parcelario? Se llevan a cabo igual que siempre. Porque desde siempre los macizos urbanos edificados son irreplanteables, tanto para mensuras de determinación del estado parcelario, como para otras de cualquier naturaleza. La diferencia con las mensuras de determinación del Estado Parcelario, es que éstas ni ubican excesos, ni resuelven defectos ni los sanean, sólo publicitan el estado de hecho y sus diferencias con el estado de derecho. Esta es una las razones de la inmensa importancia que cobra la inclusión en la Cédula Catastral del gráfico que representa el estado de hecho de la parcela a constituir. Podríamos resumir diciendo que cuando la mensura es de amojonamiento, lo que hacemos es indicar al propietario cual es el territorio de su propiedad del que podrá hacer uso, determinando para ello el espacio necesario para que los títulos de las parcelas linderas estén satisfechos, y que cuando determinamos el Estado Parcelario mostramos si los títulos linderos están satisfechos a partir de las medidas según título y según mensura, desde la parcela bajo tratamiento hasta las restantes líneas de edificación del macizo.

Estamos ahora en condiciones de afirmar que cada vez que debemos practicar una mensura de cualquier naturaleza, de una parcela ubicada dentro de un macizo como los que hemos definido; lejos de recurrir a replanteos topográficos, deberemos resolver el problema dentro del ámbito del macizo al que hemos tipificado como una “**ISLA CATASTRAL Y REGISTRAL**”, teniendo para ello que contar con los siguientes elementos de juicio:

- 1) Todos y cada uno de los títulos de las parcelas que integran el macizo, especialmente los de todas las parcelas que tienen frente a la misma línea de edificación que la parcela a mensurar y la o las de su contrafrente.

---

*VER ARTICULOS DEL C.C. SOBRE MEDIANERIA: 2716 (no tiene nota – muy importante); 2725-2717-2744-2729-2516-2726-2723-2728-2736-2732/36-2718-2720/21 (que se corresponden con los artículos 2006, 2007, 2026, 2008, 1944, 2007, 2022, 2014, 2015, 2016, 2017, 2010, 2011, 2012, 2013, respectivamente) Ver en este mismo trabajo “La medianería es un límite”.*

- 2) El plano de origen del macizo y todos y cada uno de los planos de mensura que hubieran modificado el Estado Parcelario de las parcelas del origen contenidos en aquel, y en su caso los títulos que se hubieren generado con motivo de las modificaciones introducidas por dichos planos.
- 3) El relevamiento del macizo y de la parcela a mensurar, practicado por el agrimensor interviniente.

Es decir, que para la práctica de una mensura de amojonamiento o de cualquier otra naturaleza, será indispensable contar con todos los antecedentes catastrales y registrales actualizados, tanto del macizo como del inmueble bajo tratamiento.

No por redundante, quiero dejar de destacar la importancia que reviste en todo este proceso el criterio profesional del Agrimensor interviniente y los conocimientos jurídicos y catastrales con que el mismo debe contar. Otra cosa que tampoco escapará a la inteligencia del lector, es que el logro de los elementos que hemos señalado como indispensables para la ejecución de nuestro trabajo, en particular los indicados en **1)** y **2)**, resultará muy difícil cuando no imposible, sino contamos con una organización catastral y registral previa que lo simplifique. Ésta última circunstancia dependerá, como es lógico, de la calidad de organización del o de los Registros de la Propiedad y del Organismo de Catastro con que cuente la jurisdicción dentro de la cual se ejecute el trabajo.

No obstante, independientemente de estas calidades, en todos los casos la solicitud de todos los informes de dominio y de los planos de mensura antecedentes que correspondan, encarecerán y demorarán el trabajo encomendado al Agrimensor interviniente. Este encarecimiento y esta demora se apreciarán mucho más sensiblemente cuando el trabajo a ejecutar se trate de una mensura de constitución o verificación del Estado Parcelario. Ello es así porque el costo de las tasas de servicios catastrales y registrales resultan hoy significativas frente al costo total del trabajo y porque las demoras que por cualquier razón se produzcan obstruyen la necesaria fluidez del tráfico inmobiliario.

A partir de aquí estamos en condiciones de proponer la **SUGERENCIA A**, de la que nos ocuparemos en dos etapas, y que esperamos constituya una importante ayuda para resolver el desafío que nos proponemos desentrañar. Para ello, y partiendo de la base que estamos ordenando un Distrito Provincial que no ha puesto aún su Catastro en marcha, o que en su caso cuente con un catastro mal organizado, debemos proceder por etapas priorizadas, de modo

que a la postre dispongamos de un catastro que, a la par de haber ordenado el pasado, permita poder construir un futuro inmobiliario que tienda cada vez más al perfeccionamiento provincial y consecuentemente municipal en la materia. Se posibilitará así el definitivo saneamiento parcelario, y se garantizará la seguridad jurídica y la equidad tributaria indispensable, tanto para la paz social como para alentar la inversión en el ámbito de la propiedad raíz, que tanta importancia reviste en la economía general de la Nación.

Las etapas priorizadas citadas, deberán cuando menos, y siempre según mi opinión, ajustarse al ordenamiento que sigue:

### **Primera etapa:**

En principio será indispensable dotar a toda la jurisdicción territorial de la provincia, o del distrito de que se trate, de una **NOMENCLATURA CATASTRAL** uniforme, que por un lado ordene y nomine en forma clara e inequívoca a todas y cada una de las parcelas que la integran, y por el otro prevea los mecanismos que garanticen que las futuras modificaciones de los estados parcelarios de cualquiera de ellas, permitan nomencларlas asegurando que dicha nomenclatura no podrá ser por ninguna razón repetida, ni confundida con otra parcela de la jurisdicción.

A tales efectos podrán existir, sin duda, diversas ideas que posibiliten el resultado buscado. No obstante, me permito recomendar la revisión de la metodología con que se otorgó la nomenclatura catastral de la Provincia de Buenos Aires, que desde hace más de setenta años funciona sin problemas y hoy individualiza en forma indubitable a casi siete millones de parcelas.

### **Segunda etapa:**

Será también menester confeccionar una suerte de Catastro de planos de origen de las manzanas y de las quintas<sup>43</sup>, actualizados por los planos de mensura que por cualquier razón hubieren modificado las parcelas contenidas en aquellos macizos. A ello habrá que agregarle la revisión de todos y cada uno de los títulos de propiedad emanados de aquellos planos de origen y de los generados con motivo de las mutaciones parcelarias introducidas por los planos de mensura modificatorios a los que hemos aludido.

Obtendremos así la posibilidad de confeccionar croquis de cada una de las manzanas y en su caso de las quintas con las correspondientes medi-

das de sus lados, de sus ángulos y de sus superficies, según planos que las originaron, así como de todas las parcelas que las integran y de los títulos que de ellas hubieren resultado, sean estas del origen o sean la consecuencia de modificaciones introducidas por mensuras posteriores de división, aneación, englobamiento, etc. Es decir, que pretendemos confeccionar un registro gráfico de los macizos que nos ocupan, sean estos manzanas o quintas, del que puedan deducirse las medidas según título que correspondan a todas y cada una de las parcelas que los integran. De este modo contaremos con lo que podríamos denominar un “catastro graficado de títulos”, lo que permitirá, que cada vez que nos dispongamos a constituir el Estado Parcelario de un inmueble, el Organismo Catastral podrá proporcionarnos como antecedente el croquis del macizo (plancheta) al que dicho inmueble pertenece con todo su parcelamiento según medidas de título, incluyendo los linderos y otros datos, tales como, excedentes<sup>44</sup> ubicados, anchos y nombres de calles, macizos linderos, y otros útiles para la confección de la Cédula Catastral<sup>45</sup>. Podremos así comparar ahora el macizo teórico de los títulos que lo integran, con las medidas relevadas de la realidad territorial y a partir de allí comparar hechos con derechos y obtener las conclusiones o diagnósticos buscados. (Vale señalar que la Provincia de Buenos Aires contó con estos croquis de manzana y quinta desde principio de la década del ‘40 del siglo pasado hasta la fecha, los que fueron confeccionados junto a otras muchísimas cosas por las empresas contratistas de la obra catastral realizada con motivo de la Ley 4.331).

En dicha Cédula Catastral, como hemos dicho, estarán volcados los hechos del territorio relevados por el Agrimensor, que ahora sí, a la luz del macizo

---

<sup>43</sup> *A esta suerte de catastro de planos a la que nos referimos lo limitaremos a manzanas y quintas, por ser justamente ellas las que configuran lo que hemos llamado ISLAS CATASTRO – REGISTRABLES. Es decir que son espacios de dominio privado rodeado de dominio público. En el ámbito rural en cambio estas circunstancias no se dan.*

<sup>44</sup> *Ver sobrantes y faltantes en Ley 5.797 o en el trabajo del Agrimensor Bueno Ruiz.*

<sup>45</sup> *La Cédula Catastral está perfectamente definida en los artículos 17 y 25 de la Ley 10.707. Debe, sin embargo, quedar muy claro que a diferencia del “Catastro de Títulos” al que nos estamos refiriendo, las cédulas catastrales contienen el relevamiento de los hechos y de su armado dentro del macizo que las contiene, obtendremos así el estado real de todas y cada una de las parcelas que lo integran con los excesos y los defectos que surjan de la comparación con los títulos que dieron origen a los derechos correspondientes de los propietarios de cada una de ellas. Saneadas aquellas diferencias por mecanismos jurídicos–catastrales obtendremos el macizo definitivo que diferirá sin duda del macizo original generado por el plano de origen y que dio lugar a la confección de los títulos originales.*

antecedente se los podrá comparar fácilmente con el estado de derecho que corresponde a la parcela bajo tratamiento.

De esta comparación podremos rápidamente saber si a nuestra parcela le falta o le sobra y si estas incoincidencias afectan o no derechos de parcelas linderas.

Las coincidencias o incoincidencias resultantes de la mensura de constitución o verificación de subsistencia del Estado Parcelario practicada, permitirán publicitar los resultados por medio del Certificado Catastral<sup>46</sup> y cuando corresponda y sea posible, sanearlos.

## **Sugerencia b:**

Ya hemos dicho anteriormente que el viejo régimen catastral que rigió hasta la Ley 10.707 y/o la Ley 26.209 (salvo en aquellas provincias que hubiesen tenido ley de Catastro previa) suponía al Catastro como un archivo. Que era indispensable que estos archivos se transformaran en registros, sobre todo frente a la inmensa movilidad con que se transforman los inmuebles, modificando su Estado Parcelario y haciendo que los catastros resulten ser los registros más dinámicos conocidos.

Esta fue seguramente la razón que condujo, a la Dirección de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, a dictar la Disposición 2455/92 junto a la Resolución 16/92 de la Comisión Coordinadora Permanente<sup>47</sup> y del Decreto N° 9038/87 del Poder Ejecutivo Provincial aludido en el visto de la Resolución citada. (Ver Boletín N° 17/1993 del CPA, Boletín N° 18/1993 del CPA y Boletín N° 3/1987 del CPA respectivamente).

Por la Disposición 2455/92 la Dirección Provincial de Catastro ordenó que a partir del día 02/01/93, todos los planos de mensura rurales, urbanos o de Propiedad Horizontal que se aprobaran fueran registrados en el organismo en los términos y exigencias que surgen de ella<sup>48</sup>.

Para mejor aclarar digamos que la disposición exigió la constitución del estado parcelario de cada una de las parcelas resultantes de los planos de mensura que por cualquier razón modificaran el Estado Parcelario preexistente y que con dichos planos y constituciones se generaran los legajos de registración. Es decir, debía procederse frente a estos planos del mis-

---

<sup>46</sup> Ver en este trabajo "Publicidad Catastral".

<sup>47</sup> Es conveniente revisar detenidamente los conceptos contenidos en los documentos que citamos.

mo modo que hemos indicado cuando tratamos el “**PROCEDIMIENTO PARA REGISTRAR PLANOS DE MENSURA APROBADOS CON POSTERIORIDAD A LA VIGENCIA LA LEY 10.707**”.

A partir entonces del día 02/01/93 todos los parcelamientos de cualquier naturaleza, no solo debían ser registrados, sino que las transacciones inmobiliarias que se produjeran sobre aquellas parcelas, debían contar con certificado catastral actualizado en base a sus registraciones, así como que los notarios intervinientes no podían autorizarlas sin tener a la vista dicho certificado catastral.

La instrumentación de un mecanismo como el creado por la Disposición 2455/92, a la vez de transformar el catastro en un registro, puso en marcha las constituciones de Estado Parcelario y sus consecuentes verificaciones y sirvió, entre otras cosas, para entrenamiento de los profesionales de la Agrimensura de la jurisdicción.

No puedo dejar de decir aquí, que la disposición 2455/92 se puso en vigencia cuando aún la Ley 10.707 estaba parcialmente vetada por el Decreto del Poder Ejecutivo Nº 5998/88, (recordar que la Ley 10.707 íntegra se puso en vigencia a partir del día 17/10/94). Y que sin embargo aquel veto parcial permitía poner en vigencia una resolución tal, como la que nos ocupa.

## LA PUBLICIDAD CATASTRAL<sup>49</sup>

Se entiende en general por publicidad al modo por medio del cual se lleva a conocimiento de toda la comunidad, un hecho o varios hechos que pretenden difundirse. Se rompe entonces por medio de la publicidad, la po-

---

<sup>48</sup> Resulta significativamente importante hacer notar que a la fecha del dictado de la Disposición 2455/92 señalada, la Ley 10.707 continuaba vetada (parcialmente observada), es decir que no resultaba obligatorio en base a ella, determinar el estado parcelario en función de requerimientos tales como constituciones, transmisiones o modificaciones de derechos reales sobre inmuebles. No obstante, nada impedía que pudieran exigirse las constituciones de Estado Parcelario de cada una de las parcelas resultantes de mensuras de cualquier naturaleza que por cualquier razón determinaran o modificaran sus Estados Parcelarios. Dicho de otra manera, el veto parcial había conducido a que los notarios no tuvieran la obligación de tener a la vista la constitución o verificación del Estado Parcelario de los inmuebles, previo a la autorización de sus escrituras. Lo que logra la disposición 2455/92 dictada por el organismo catastral, es generar la obligación de que los Agrimensores registráramos nuestros trabajos cuando los lleváramos a cabo, cuestión esta última que no estaba alcanzada por el veto.

sibilidad de mantener en reserva o en secreto, hechos o actos que interesa sean de conocimiento público. Cuando los hechos o actos que se publicitan están vinculados con lo jurídico estamos frente a la publicidad jurídica y cuando como pretendemos analizar aquí, se publicitan hechos o actos vinculados con el catastro territorial, estamos frente a la Publicidad Catastral.

En el caso que nos ocupa debemos tener en cuenta que en el ámbito del derecho registral inmobiliario, tanto como en el ámbito del Catastro existen vasos comunicantes que vinculan aspectos jurídicos y catastrales, así en un sentido como en el otro. Obvio es que cuando nos referimos a la Publicidad Catastral, nos estamos refiriendo específicamente al campo que relaciona al Catastro con lo jurídico- inmobiliario, que es el ámbito del Catastro que nos vincula con la actividad notarial.

En cuestiones de Catastro, dice el Dr. Eduardo G. Mascheroni Torri-lla<sup>50</sup> que: “Este aspecto de la publicidad de los derechos reales es el que ha merecido menos atención quizá en nuestra doctrina y legislación, pese al valor que se le ha otorgado históricamente y en el derecho comparado, [...] Sin embargo su importancia es significativa para el desarrollo del tráfico inmobiliario, ya que hace a la completa y concreta garantía de la existencia y aplicabilidad de los derechos reales y personales sobre inmuebles en los actos jurídicos que a ellos acuden, tornando factible el eficaz ordenamiento territorial del estado, tanto en la propiedad publica como privada, y el cumplimiento de la seguridad jurídica, prevalente mediante la determinación precisa del inmueble y por consiguiente para publicitar del modo adecuado cual es la extensión del predio sobre el cual se gozan y ejercen los derechos inmobiliarios”. (El subrayado nos pertenece).

Y sigue diciendo con referencia a la publicidad catastral que: “En el caso de la originada en los organismos catastrales, es la actividad del

---

<sup>49</sup> *Debe quedar muy claro que la expresión Publicidad Catastral sólo se refiere a la toma de conocimiento de todas y cada una de las cuestiones parcelarias jurídicas y económicas que muestran la circunstancia catastral de una parcela en un determinado tiempo. Publicidad que sin duda debe ser erga omnes. Otra cosa muy distinta es la publicidad inmobiliaria que se efectúa por medio de los Registros de la Propiedad Inmueble y que aun cuando debe incorporar todos los temas que afecten catastralmente a la parcela, es la que garantiza definitivamente la publicidad inmobiliaria indispensable que los derechos reales requieren en sus transacciones.*

<sup>50</sup> *VER PUBLICIDAD CATASTRAL: Actual tendencia legislativa – doctrinaria en el derecho Argentino y comparado y REGISTROS PROVINCIALES CATASTRALES su reforma. Consejo Profesional de Agrimensura, Biblioteca del Agrimensor – Marzo de 1998 / Pág. 7.*

Estado en ejercicio del llamado poder de policía territorial – catastral por los cuales se pone en conocimiento de terceros interesados y de la comunidad en general, la existencia y modificaciones fácticas y jurídicas de la propiedad inmueble, mediante todos los elementos que componen el registro catastral". (El subrayado nos pertenece).

Los dichos de Mascheroni Torrilla con referencia a la poca atención que se ha puesto en la publicidad de los derechos reales vinculados con el catastro, se valorizan rápidamente cuando uno lee trabajos publicados, en muchos casos por distinguidos especialistas del derecho registral inmobiliario, que no le asignan a la determinación del inmueble (parcela) toda la rigurosidad que es necesaria, o de la simple lectura de la misma Ley 17.801, que si bien en sus artículos 11 a 14 trata el principio de especialidad o determinación, en los que se señala que la cosa objeto de transmisiones, constituciones o modificaciones de derechos reales sobre inmuebles debe estar determinada, simultáneamente se admite que se tendrán en cuenta cuando existan y solo cuando existan, la nomenclatura catastral, la mensura en que se basan los títulos y otras cuestiones que, sin la precisa determinación del inmueble objeto de la transacción, no resultan en la practica ser otra cosa que la simple copia del título antecedente. Nada de ello es estrictamente obligatorio según dicha Ley y ninguno de sus artículos propone siquiera algún periodo de transición que permita mantener el viejo sistema de transmitir lo fácticamente incierto, exigiendo que en un plazo futuro, los organismos catastrales en todo el territorio de la Nación deban organizarse como para garantizar definitivamente aquellas transacciones<sup>51</sup>.

Es decir que solo de la determinación o revisión por mensura de un inmueble en el territorio, se podrán comparar y sanear los resultados fácticos de lo que en él existe, con los derechos emanados del título de propiedad. Solo de este modo se podrá tomar noticia de la existencia o no del inmueble objeto de la transacción, de su correcta o incorrecta ubicación, de sus medidas lineales y angulares, de su superficie, de sus linderos actualizados y de todo su Estado Parcelario y consecuentemente relacionarlo con el título a transmitir o a hipotecar, etc. Nadie podrá imaginarse a esta altura de los acontecimientos, ni tampoco hubiera podido hacerlo a la fecha de sanción de la Ley 17.801, que se pueda seguir pretendiendo que es lo mismo decir, a manera de determinación, que el lote 2 de la Manzana 7 con sus medidas y linderos se encuentra ubicado aproximadamente a trece cuadras al N.E. de la plaza principal de un cualesquiera asentamiento urbano, o que tal

ambigüedad pueda ser comparable con la ubicación y determinación de un inmueble por mensura. En particular cuando esta mensura sea una mensura de constitución o verificación del Estado Parcelario, efectuada especialmente y en forma previa a actos transmisivos, constitutivos o modificatorios de derechos reales sobre la parcela objeto del acto; la que como hemos indicado debe efectuarse independientemente de otra u otras mensuras anteriores que la hubieran involucrado. Mucho menos podrá garantizarse nada, cuando en ausencia de una nomenclatura catastral orgánicamente concebida que nomine en forma indubitable a todas y cada una de las parcelas del territorio, nos sigamos encontrando, como ocurre frecuentemente, en

---

<sup>51</sup> *“En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión, sin sujetar a la propiedad, a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad”.*

*Esto decía Vélez Sarsfield, hace 140 años en su nota al Título de la Hipoteca incluida a continuación del artículo 3203; y es posible que tuviera razón como supusimos en nuestro trabajo presentado en Santa Fe y que citáramos en la nota 10 de pie de página del presente. Pero eso era hace 140 años y no ya en 1968 cuando se sancionó la Ley 17.801, cuando ya habían transcurrido 100 años de aquella postura del Codificador que vaticinaba que con el transcurso del tiempo iban a ser necesarios los catastros y los registros de la propiedad. Es más, de hecho, los registros de la propiedad se habían creado poco después de la sanción del Código Civil y aun cuando declarados inconstitucionales habían persistido en su existencia en casi todo el territorio de la República. Otro tanto había ocurrido con los catastros que, con mayor o menor desarrollo estaban instalados en las Provincias Argentinas. Por otra parte, está claro que a la fecha de Sanción de la Ley 17.801 había personas capaces de llevar los registros de la propiedad y los registros catastrales en todo el territorio de la Nación. No nos parece atinado entonces, que el artículo 12º de la citada ley, cuando trata los elementos a incluir en el asiento de matriculación, exija la toma de razón de la nomenclatura catastral y/o de la mensura que determina el inmueble, solo cuando éstas existieran, sin que la misma ley propusiera plazos o metodologías dentro de las cuales estos elementos resultaran indispensables. En el futuro, no hacerlo así resulta a nuestro criterio seguir con la cosa inmueble sin determinar, con las transacciones inmobiliarias solo supeditadas al título y al modo, como el codificador había propuesto 100 años antes, y cuyo procedimiento había sido rechazado, en forma práctica por la puesta en marcha de los registros de la propiedad y los catastros y académicamente por un importante grupo de jurisconsultos que no aceptaron al modo como único mecanismo de publicidad considerando como indispensable además la inscripción en el registro inmobiliario.*

aquellas jurisdicciones que no han desarrollado sus catastros, que en la manzana 7, por ejemplo, existan dos o más lotes 2, como ocurría en Buenos Aires antes de la puesta en vigencia de la Ley 4.331.

A todo ello, como hemos dicho antes, habrá que actualizarle las restricciones o limitaciones del dominio de cualquier naturaleza que afecten al título y que van desde las limitaciones civiles incluidas en el Código, o de las contenidas en los códigos de edificación o en los planes reguladores urbanos o rurales municipales, hasta las restricciones administrativas contempladas en el artículo 2611 del Código Civil (que se corresponde con el artículo 1970 del CCyC) o la afectación a expropiación, etc. Vale agregar que estas limitaciones o restricciones afectan muy frecuentemente, cuando no siempre, a los inmuebles después de haber inscripto sus títulos en el Registro de la Propiedad y que es imprescindible que las mismas se publiciten en las escrituras públicas de transacciones futuras. Esto es así, si lo que se pretende es poner en conocimiento de todos y en especial en conocimiento de adquirentes o de acreedores hipotecarios u otros interesados de cualquier naturaleza, cuales son las verdaderas limitaciones o restricciones que afectan a la parcela objeto de la transacción, así como publicitar las diferencias o coincidencias resultantes de relacionar hechos con derechos y actualizar su valuación fiscal a los efectos impositivos<sup>52</sup>. Se habrán cumplido entonces las funciones fundamentales del catastro que son, como sabemos, geométrico – parcelarias o físicas, jurídicas y económicas.

Es evidente que tanto los especialistas del derecho registral como los mismísimos autores de la Ley 17.801, no habían advertido o no habían encontrado la solución de los problemas que afectan al régimen inmobiliario con motivo de la importantísima dinámica mutante que sufren los inmuebles a partir de su plano y título de origen. Mutación que como ya hemos dicho se debe a irregulares emplazamientos de las parcelas en el territorio, que conducen a excesos o a defectos, a invasiones de linderos, a

<sup>52</sup> *Obvio es señalar que tanto las limitaciones del dominio de cualquier naturaleza como las incoincidencias entre hechos y derechos o la actualización valuatoria o de linderos y otras, solo pueden obtenerse desde la revisión catastral de los inmuebles objeto de actos notariales u otros. El Registro de la Propiedad no dispone de los elementos necesarios que le permitan hacer constar aquellas circunstancias que sin embargo resultan tan importantes para garantizar las transacciones inmobiliarias. Son justamente estas razones, las que condujeron al legislador, cuando en 1947 a través de la Ley 5124, le otorgo al catastro EL PODER DE POLICIA ADMINISTRATIVO DEL DOMINIO, al que ya nos hemos referido ut-supra y que consideramos tan importante.*

superposiciones que generan multiplicidad de dominio, a incorporaciones o supresiones edilicias y otras que modifican permanentemente el Estado Parcelario de los inmuebles, con el agravante que nadie desde el Estado fijó durante muchísimos años, conductas legislativas tendientes a regularizar aquellos problemas. Problemas que, demás está expresar, deben necesariamente ser publicitados.

Debimos ser los Agrimensores los que lleváramos adelante a partir de una larga lucha desigual, y muchas veces teñida de intereses sectoriales, los que finalmente concebimos y conseguimos la sanción de leyes tales como la 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, o la 26.209 de Catastro de la Nación, entre otras. A partir de estas leyes es indispensable determinar el Estado Parcelario de los inmuebles previo a actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre ellos y publicitarlos por medio del Certificado Catastral.

Reiteramos aquí, además, con motivo de la dinámica propia de los Registros Catastrales a los que hemos aludido, la necesidad de la revisión periódica de los inmuebles del territorio, en función de la verificación de subsistencia del Estado Parcelario prescripta en aquellas leyes, frente como mínimo, a las transacciones inmobiliarias, o a otras tales como las indicadas en la nota 31 de pie de página.

Ahora sí, podemos afirmar que en función del nuevo artículo 2505<sup>53</sup> del Código Civil, reformado por Ley 17.711, de la Ley 17.801 del Registro de la Propiedad Inmueble y la Ley 26.209 de Catastro de la Nación, se conjugan definitivamente los elementos que indispensable e inseparablemente son necesarios y suficientes para garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Dicho esto, con las reservas y las dudas que provoca la redacción del artículo 2505 reformado, cuyo primero y segundo párrafo parecen ser antagónicos. Es decir termina por no quedar claro si resulta o no obligatorio inscribir en el Registro de la Propiedad, o si los derechos reales son absolutos y deben ser conocidos

---

<sup>53</sup> Este artículo reformado del Código Civil de Vélez por la Ley 17.711, se corresponde en la actualidad con los artículos 1886 y 1893. El artículo 1886 dice: “Persecución y preferencia. El derecho real atribuye a su titular la facultad de perseguir la cosa en poder de quien se encuentra, y de hacer valer su preferencia con respecto a otro derecho real o personal que haya obtenido oponibilidad posteriormente”. Sobre este artículo, en principio, no parece haber objeción. En cambio, el artículo 1893 dice: “Inoponibilidad. La adquisición o transmisión de derechos reales constituidos de conformidad a las disposiciones de este Código no son oponibles a terceros

por todos, o si pueden ser conocidos solamente por las partes, negándoles entonces su necesaria publicidad erga omnes y consecuentemente su correcta oponibilidad a terceros<sup>54</sup>.

## EL CERTIFICADO CATASTRAL

El Certificado Catastral es el instrumento por medio del cual se pone de manifiesto la Publicidad Catastral.

A los efectos de este trabajo tomamos como ejemplo la forma en que la Ley 10.707 de Catastro de la Provincia de Buenos Aires lo ha definido e instrumentado.

---

*interesados y de buena fe mientras no tengan publicidad suficiente.*

*Se considera publicidad suficiente la inscripción registral o la posesión, según el caso.*

*Si el modo consiste en una inscripción constitutiva, la registración es presupuesto necesario y suficiente para la oponibilidad del derecho real. No pueden prevalerse de la falta de publicidad quienes participaron en los actos, ni aquellos que conocían o debían conocer la existencia del título del derecho real". A mi juicio, este artículo es tan confuso como el 2505 al que nos referimos, ya que no exige la registración del derecho real, sino que manifiesta que, de no registrarse las transferencias de inmuebles, no serán oponibles a terceros; circunstancia esta última que es característica indispensable de los derechos reales. Dicho de otra manera, sin publicidad erga omnes la cuestión negocial inmobiliaria solo será conocida por las partes, con lo que no hay derecho real.*

<sup>54</sup> *Sobre estas dudas, hemos revisado la opinión de diversos tratadistas del derecho registral, que en general nos dicen que el solo cumplimiento del título y el modo o la tradición es suficiente, a la luz del artículo 2505 reformado, para el nacimiento del derecho real.*

*En este aspecto nos quedamos con los conceptos expresados por el Dr. Felipe P. Villaro en su libro ELEMENTOS DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO, Segunda Edición, página 32; cuando refiriéndose a la función de la publicidad registral en la constitución o transmisión del derecho real nos dice: "Entendemos que la publicidad registral ha reemplazado totalmente a la publicidad traditiva, y que a partir de la Ley 17.801, solo la registración realiza la publicidad necesaria para la constitución o transmisión del derecho real. En cuanto a la tradición ella subsiste cumpliendo una de las dos funciones que en el régimen del código a nuestro juicio antes cumplía: la de transmitir la relación real, o relación posesoria si se quiere utilizar este último término.*

*Partimos de la base de que un derecho real es erga-omnes; que tiene acciones reales que lo definen y caracterizan como tal; que tiene preferencias; y que necesita esencialmente publicidad. Pero el artículo 2505 del Código Civil declara que un derecho real no inscripto no tiene efectos frente a terceros, ni puede ser opuestos a ellos. Y sí es así, si no tiene efectos frente a terceros, ¿Qué derecho real es?: pues que no será erga-omnes; no tendrá acciones reales; no tendrá preferencias. En suma: un derecho inoponible ¿puede ser derecho real cuando la característica esencial de éstos es la oponibilidad absoluta? Más bien parece que no..."*

En el artículo 49º del Capítulo VIII (del Régimen Catastral) la Ley define a este certificado de la siguiente manera:

**Artículo 49º:** “Establécese como instrumento básico del régimen, el Certificado Catastral expedido por la Dirección de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el organismo de aplicación de la Cédula Catastral a que hace referencia el artículo 25º de la presente Ley”. (El subrayado nos pertenece).

A su vez el artículo 25º dice textualmente:

**Artículo 25º:** “La Cédula Catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

- a) La nomenclatura catastral de la parcela;
- b) La ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida, las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos;
- c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio de titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación de juicio de usucapión, sobre posesión de dominio o multiplicidad de inscripciones;
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas;
- e) La afectación de expropiación;
- f) Las inscripciones de actos de relevamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas;
- g) El número de partido con el cual figura el inmueble en el organismo

---

*Y sigue diciendo después de diversas consideraciones: “En conclusión: para nosotros el derecho real solo queda perfectamente constituido con la integración de tres elementos: título, tradición y publicidad registral. Faltando algunos de ellos no hay derecho real: habrá un proyecto de derecho real, o un derecho real en potencia, un derecho real en camino de ser tal pero que aún no lo es. Y nada nos autoriza, utilizando la lógica más simple, a predicar de un ser atributos que no le convienen por igual según las circunstancias, cuando se trata de atributos esenciales.”*

*“Decimos entonces que la publicidad registral, junto al título y a la tradición, desempeña una función constitutiva del derecho real, ...”. Estas claras definiciones de Villaro me introducen a mí y a los Agrimensores que somos legos en materia jurídica, dudas que conducen a pensar que los derechos reales no nacen en sede notarial o que no resultan ser constitutivos a partir de actos notariales y en consecuencia declarativos al inscribirlos en el Registro de la Propiedad. Parece en cambio más lógico suponer que el derecho real de dominio, al igual que la hipoteca resultan ser constitutivos por inscripción, o por lo menos cointegrativos como prefiere definirlos el Dr. Villaro.*

catastral;

**h)** Las mejoras de carácter permanente existentes en ello;

**i)** Detalle de existencia de servicios de infraestructura;

**j)** Las valuaciones administrativas de que hubiere sido objeto;

**k)** Cualquier otra constancia exigida por la presente Ley o sus normas reglamentarias.

La Publicidad Catastral y el instrumento con que se la difunde cobran cada vez más importancia, porque cada vez se desarrollan más las formas en que los inmuebles aparecen en el mercado. Así ocurrió con el régimen de la Propiedad Horizontal de la Ley 13.512, los clubes de campo, los barrios cerrados y ocurrirá con el derecho real de superficie y otras formas de acceder al dominio de los inmuebles. O Decretos como el 947/04<sup>55</sup> dictados por el Poder Ejecutivo de Buenos Aires y que ha venido a posibilitar la incorporación de edificios completamente construidos, corrigiendo a tal efecto los artículos 6 y 13 del decreto 2489/63, el que en principio resuelve este problema en los clubes de campo y barrios cerrados, aun cuando estamos convencidos que a poco andar se adaptará a la incorporación de edificios terminados de planos de PH que se hubiesen aprobado para edificios a construir o en construcción en el ámbito urbano en general.

Con fecha bastante posterior a lo que hasta el párrafo anterior había escrito tomé conocimiento del dictado de la Resolución N°063/14 por la que la Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial de Arba amplió los alcances del Decreto 947/04 tal como lo había supuesto.

Sin embargo, me enteré contemporáneamente que el Nuevo Código Civil, cuya puesta en vigencia está prevista para el mes de agosto del 2015 al incorporar el derecho real de propiedad horizontal a su texto, ha terminado con la vigencia de la Ley 13.512 de propiedad horizontal y consecuentemente con todas las normas dictadas en su consecuencia. Tal circunstancia

---

<sup>55</sup> *Ya me había referido a la importancia que revistió el Decreto 2489/63 reglamentario de la Ley 13.512 en la Provincia de Buenos Aires. Vale la pena ahora leer detenidamente el Decreto 947/04 puesto que mejora sustancialmente aspectos del régimen de Propiedad Horizontal en la Provincia. Este Decreto y seguramente otros que vendrán en el futuro, muestran la inmensa dinámica que la actividad inmobiliaria catastral y registral tienen por delante.*

*No quiero omitir aquí los nombres de los autores del Anteproyecto de Decreto, el Agrimensor José Luis Rodríguez Álvarez y el Notario Jorge R. Causse que son dos brillantes profesionales de la especialidad y que a lo largo del tiempo me han distinguido con su amistad.*

imposibilita que en el futuro se puedan crear dentro del régimen del Nuevo Código, subparcelas sometidas al régimen de propiedad horizontal, en los términos del Decreto 2489/63 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires y normas tales como las autorizadas por el Decreto 947/04, su reglamentación y la resolución 063/14 dictadas en su consecuencia.

Las secuelas derivadas de la imposibilidad de generar subparcelas que puedan ser adquiridas y construidas por su propietario con el respaldo absoluto de un título de propiedad, resultarán seguramente ampliamente negativas. La experiencia de la aplicación del Decreto 2489/63 en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, no solo permitió comprender que la misma no tiene contraindicaciones, al menos importantes, y que en cambio facilitó la generación de miles de subparcelas que en función de sus disponibilidades económicas sus propietarios han construido con la garantía de la inscripción de sus títulos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Dicho de otra manera, la imposibilidad de aplicar un decreto de la importancia y de la inteligencia jurídica del 2489/63, constituye un golpe que atenta contra la actividad inmobiliaria toda. En particular contra los grupos sociales de clase media baja que encontraban en la creación de subparcelas habilitadas por aquel decreto, como a construir o en construcción, la magnífica ocasión de adquirir terrenos con absoluta garantía jurídica y construir sus viviendas en barrios que además contaban también con todos los servicios indispensables para la vida humana.

En virtud de lo expresado es conveniente recomendar a los colegios, asociaciones o consejos profesionales vinculados con esta actividad, tales como Notarios, Agrimensores y Martilleros, que se pongan a trabajar en pro del logro de ideas que se han desnaturalizado con motivo de la codificación del derecho real de propiedad horizontal.

Si así lo decidieran no sólo sumarán trabajo a sus propias carteras profesionales, sino que prestarán un importante servicio a la comunidad.

No obstante, una superficial mirada a títulos del nuevo Código Civil, tales como el III, V y VI, me permiten albergar esperanzas de la recuperación de normas como el Decreto 2489/63 y las dictadas en su consecuencia, las que en forma similar posibiliten rescatarlas.

En efecto:

En el Título III, “Bienes”, el nuevo Código parece posibilitar que las provincias, por ejemplo, pudieran legislar especialmente sobre la forma y desarrollo de la actividad inmobiliaria en su ámbito.

En el Título V, “Propiedad Horizontal”, Capítulo I, Disposiciones Generales, el artículo 2037 termina diciendo: “... que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal”. O el 2039, por ejemplo, que define la Unidad Funcional, sus unidades complementarias y sus características, no se refiere a que las mismas se encuentren completamente construidas como necesidad imperiosa para que cobren existencia con fines y efectos de derecho civil. Y en el Capítulo 10, “Prehorizontalidad”, puede leerse en el artículo 2071: “Para poder celebrar contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal, el titular del dominio del inmueble debe constituir un seguro a favor del adquirente, para el riesgo del fracaso de la operación de acuerdo a lo convenido por cualquier razón, y cuya cobertura comprenda el reintegro...”. Tanto lo que hemos subrayado en el Capítulo I, como lo subrayado en el Capítulo 10 parecen abrir la puerta a una reglamentación del tipo de la que sirvió de base para que el doctor Edgardo Scotti redactara el artículo 6º del Decreto a que aludimos.

Asimismo, en el Título VI “Conjuntos inmobiliarios”, Capítulo I, nos encontramos con los siguientes artículos: Artículo 2073: Concepto: “Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

En el Artículo 2075: Marco legal, dice: “Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial...”.

Y el Artículo 2077: Cosas y partes privativas, dice: “La unidad funcional que constituye parte privativa puede hallarse construida o en proceso de construcción, y debe reunir los requisitos de independencia funcional

según su destino y salida a la vía pública por vía directa o indirecta”. También en este título hemos subrayado cuestiones que seguramente abrirán la puerta de la reglamentación a la que aspiramos. En todos los casos robustece mi anhelo la seguridad que nuestra provincia cuenta con especialistas con magnífica formación en la especialidad (en particular Agrimensores y notarios) que seguramente transitarán con holgura intelectual el laberinto técnico y jurídico que satisfaga nuestras expectativas<sup>56</sup>.

El Certificado Catastral así conformado, o la Cédula Catastral, que no es otra cosa que la mensura de constitución o verificación de subsistencia del Estado Parcelario del predio, deberá a mi juicio, luego de registrada en el Organismo de Catastro, ser obligatoriamente protocolizada por el notario junto a la o las escrituras matrices y adjuntado al o los testimonios que se otorguen, como parte del acto para el cual fue solicitado<sup>57</sup>. Está de más decir que esto de la obligatoriedad de protocolizarla por el notario, no forma

---

<sup>56</sup> *Sin perjuicio de la rudimentaria formación jurídica con la que cuento, sobre todo comparada con la de los especialistas que tendrán a cargo el estudio de esta temática, no puedo resistir la tentación de involucrarme en el tema, “despuntando el vicio” de opinar como se me ocurre que finalmente quedarán las cosas. El sentido común parece indicar que, dentro del derecho real de propiedad horizontal, no será posible reglamentar un artículo 6º, inciso a), como aquel del decreto 2489/63. Está claro que por este derecho real sólo podrán someterse al régimen de propiedad horizontal los edificios construidos. El inciso b) de aquel artículo 6º fue de utilización nula o casi nula porque era muy difícil encontrar edificios de varias plantas en construcción, que tuvieran todas sus partes comunes construidas. En esos términos los edificios de varias plantas en altura, cuando no estuvieran construidos, sólo podrán resolverse a partir de las normas de prehorizontalidad. Cuando en cambio, estemos frente a una subparcela baldía, del tipo de las del inciso a) del artículo 6º, generada por un plano de propiedad horizontal especial (derecho real de conjuntos inmobiliarios) en estado constructivo, es decir, a construir o en construcción, se podrá registrar el plano en el organismo de Catastro y sobre sus subparcelas llevar a cabo transacciones inmobiliarias que se inscriban en el Registro de la Propiedad Inmueble. Será ahora de aplicación el decreto 947 o un símil del mismo para los clubes de campo, barrios cerrados, etc. Y la resolución 063/14 a aquellas parcelas urbanas alcanzadas por la mencionada resolución y que finalmente constituyen emprendimientos inmobiliarios que forman parte del derecho real de conjuntos inmobiliarios.*

*Todo ello sin dejar de recordar además que las actividades catastrales, así como las registrales inmobiliarias, son poderes reservados de la provincia no delegados a la nación. Que esta circunstancia permite que respetando estrictamente el marco jurídico de los derechos reales contenidos en el Código Civil y Comercial, las provincias podrán reglamentar la forma de aplicar estos derechos, pudiendo como pueden, ajustarlos a la forma y procedimiento administrativo con que cada provincia maneje estas cuestiones.*

parte ni de la Ley 10.707 ni de ninguna otra norma; solo es una muy vieja ocurrencia mía, convencido del singularísimo beneficio que resultará de tal protocolización.

Por supuesto que propongo el protocolo del notario, que goza de una organización centenaria sin perjuicio de exigir que los Agrimensores lleven obligatoriamente sus propias carpetas, o cualquier otro mecanismo de archivo, en las que se incluyan todos y cada uno de los trabajos practicados por ellos a lo largo del tiempo.

Es de hacer notar que protocolizar la Cédula junto a la matriz de la escritura, así como al o los testimonios de la misma, permite encontrar todo junto. Es bastante factible que para la transmisión de un bien de un determinado partido intervenga un escribano de otro partido y un Agrimensor de otro distrito. Un caso así implicaría en nuestra provincia recorrer una importante cantidad de kilómetros para juntarse con todo el material, porque generalmente esos documentos no están digitalizados. Permitiría también el cumplimiento del inciso b) del artículo 50 de la Ley 10.707, ya que la incorporación de la Cédula resultaría ser el mecanismo más fácil y más claro de poner de manifiesto "... las observaciones o aclaraciones que constaren en el Certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo".

Sin embargo, aquella ocurrencia, como se verá, no está sola. Des-

---

<sup>57</sup> *Ya hemos dicho que en la Ley 10.707 el certificado catastral es LA CÉDULA CATASTRAL que incluye el levantamiento completo de los hechos que, de la parcela a constituir, encuentra el Agrimensor en el terreno. Entre otros muchos datos contenidos en este documento puede verse "gráficamente" cómo ocupa la parcela el territorio y cómo se relaciona con el título que la sustenta. Pueden verse además las edificaciones que la parcela contiene con las siluetas, el número de plantas, sus superficies, su valuación fiscal y sus datas. No es necesario reiterar aquí que el gráfico expresa mucho mejor estas cuestiones que cualquier intento de hacerlo por medio de palabras escritas.*

*No se me ocurre que exista mejor lugar que el protocolo del escribano, para dar fecha cierta y asegurar en cada tiempo como fueron las cosas y como se fueron transformando durante su transcurso. Por decirlo de alguna manera la constitución del Estado Parcelario de una parcela y las futuras verificaciones de subsistencia de la misma permiten una suerte de tracto sucesivo que nos permitirá conocer, no solo la correcta o incorrecta ubicación de la parcela sino como se fueron introduciendo las mejoras en ella y su valuación fiscal en cada tiempo. Me atrevo a decir, que si algún notable error cabe señalar en la reglamentación de la Ley 5.738 es que los formularios valuatorios de la línea 100, no incluían el croquis de lo edificado y consecuentemente hoy desconocemos las datas de cada una de las porciones de los edificios que se fueron edificando en distintas épocas.*

pués de mucho bregar por ella conseguí que el Consejo Profesional de Agrimensura, a través de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, consultara sobre el tema al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Lo que sigue es la respuesta del Colegio y de la Asesoría Notarial Personalizada, que me eximen de cualquier comentario sobre el particular: “Cédula Catastral y su inserción en las Escrituras Públicas”.

La Plata. Diciembre de 2003

AÑO V- Número 31

## **Recomendación del Colegio de Escribanos**

El Comité Ejecutivo del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires ha emitido una recomendación a los notarios de la Provincia de Buenos Aires, referida a consignar en las escrituras públicas las constancias catastrales que surgen del Certificado Catastral.

A continuación se transcribe la recomendación y el Dictamen emitido por el Notario Jorge R. Causse, miembro de la Asesoría Notarial Personalizada del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

Resulta de suma importancia la resolución adoptada por el Colegio de Escribanos, puesto que tiende a consolidar el Régimen Catastral establecido por la Ley 10.707.

## **Recomendación: constancias a consignar en escrituras.**

La Dirección Provincial de Catastro Territorial, nos ha solicitado analizar la posibilidad de recomendar al notariado haga constar en las escrituras de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, los datos resultantes de la Cédula Catastral.

Consultada al respecto la Asesoría Notarial Personalizada, ésta se expidió favorablemente, entendiendo de esta forma se ayudaría a acotar la responsabilidad del notario autorizante del acto.

Consecuentemente, el Comité Ejecutivo ha resuelto recomendar al notariado haga constar en las escrituras de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, las siguientes especificaciones resultantes de los Estados Parcelarios y tal como de ellos resultan:

- a) Nomenclatura Catastral de la parcela y su partida.
- b) Descripción de la parcela catastral conforme lo resultante del rubro 5 “Parcela Catastral” donde conste: la ubicación del inmueble y sus linderos y las medidas lineales y de superficie.
- c) La información contenida en los rubros restricciones y/u observaciones, referidas a:
  - 1- La eventual multiplicidad de inscripciones.
  - 2- Las restricciones y permisos o concesiones administrativas.
  - 3- La afectación de expropiación.
  - 4- La existencia de restricciones o límites al dominio.
  - 5- La radicación de juicios de usucapión.

Para mayor detalle se acompaña como Anexo II, el dictamen emitido por el Notario Jorge R. Causse, miembro de la Asesoría Notarial Personalizada.

Saludamos a usted muy atentamente.

**Not. Alberto Felix JULIANO**  
*Presidente*

**Not. Miles Christi PELLY (h)**  
*Secretario*

## **Dictamen del Not. Jorge R. Causse**

En las escrituras públicas en las que se otorguen actos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en la Provincia de Buenos Aires, alcanzados por las disposiciones de la Ley 10.707, se deje constancia de lo que refleje el Certificado Catastral expedido por la DPCT.

La propuesta se fundamenta en los siguientes argumentos:

De acuerdo con lo que prescribe la Ley 10.707 el **CATASTRO TERRITORIAL** –base del sistema inmobiliario provincial- es el “registro del estado de hecho de los inmuebles” y, dentro de las finalidades que tiene asignadas, le corresponde publicitar ese estado de hecho.

A poco se examina esta función publicitaria se advierte que está esencialmente dirigida al tráfico inmobiliario, es decir a las contratacio-

nes y a los actos por los que los particulares constituyan, transmitan o modifiquen derechos reales sobre inmuebles respecto de los cuales, con arreglo a lo que establece el capítulo VII de la ley es obligatorio contar con el **CERTIFICADO CATASTRAL**.

Este instrumento básico se suma al certificado requerido por el artículo 23 de la Ley 17.801 -que refiere la situación jurídico registral de los inmuebles-, coadyuvando, en miras a la protección del tráfico negocial, a asegurar cuáles son las calidades físicas ciertas y la plenitud o restricción jurídica de la cosa que se habrá de transmitir o sobre la que se habrán de constituir los derechos reales. Se trata en definitiva de acercar a los actos jurídicos, por los medios legales vigentes, toda la información disponible sobre el inmueble de que se trate, para el conocimiento de los contratantes y en resguardo de su buena fe.

Tales objetivos se cumplen acabadamente en la medida en que el **CERTIFICADO CATASTRAL** refleje, con la mayor fidelidad posible, la situación física del inmueble, logro para el que la Ley 10.707 introdujo los actos de constitución y subsistencia del **ESTADO PARCELARIO** a través de sus artículos 4º, 24º y 25º. **EL CERTIFICADO CATASTRAL** es la copia de la **CÉDULA CATASTRAL** y ésta contiene los elementos mismos de aquel acto de relevamiento parcelario.

La **CÉDULA CATASTRAL**, definida en el artículo 17 de la Ley 10.707, es el continente de toda la información referida a los aspectos que interesan al catastro tales como: los físicos, jurídicos y económicos y los relacionados con la determinación de la riqueza territorial y su distribución.

Los aspectos físicos y jurídicos son los que surgen del relevamiento territorial y su relación con el derecho emergente de los títulos de propiedad invocados o la posición que se ejerce, estando a su vez los económicos relacionados con la riqueza territorial a efectos de determinar las políticas fiscales que gravan la propiedad raíz y el planeamiento de la acción de gobierno.

Como consecuencia de lo anterior, la **CÉDULA CATASTRAL** deberá proveer información básica de la parcela respecto de los siguientes rubros:

- a) Nomenclatura catastral de la parcela y su partida.
- b) Ubicación del inmueble y sus linderos, los límites en relación con el título que se exhiba o con la posesión ejercida, las medidas lineales, an-

gulares y de superficie.

- c) La inscripción del título en el Registro de la Propiedad y la eventual multiplicidad de inscripciones.
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas.
- e) La afectación de expropiación.
- f) Las mejoras de carácter permanente.
- g) Detalle de existencia de servicios y de infraestructura.

En materia de derechos reales el principio de determinación no admite relieves difusos, al contrario, y sobre todo respecto de las cosas inmuebles, la especialidad objetiva es un aspecto esencial aprehendido en el marco regulatorio de aquellos derechos dentro del Código Civil.

Los relevamientos practicados por profesionales con incumbencias en la materia, volcados en los Estados Parcelarios, coadyuvan al cumplimiento de aquel principio, representando gráficamente los elementos que integran una parcela o subparcela en el presente de su realidad física, lo que posibilita actualizar la información relativa a la magnitud de la posesión que se ejerce sobre un inmueble determinado y sus linderos.

Esta actualización permite, además, poner en conocimiento de terceros intervinientes en los actos jurídicos en los que el Estado Parcelario se haya instituido como requisito de cumplimiento previo, como está definido geoméricamente un inmueble y cuál es su ubicación dentro de la mayor extensión territorial a la que se integra.

Naturalmente, la oponibilidad de esta descripción es relativa porque en sí misma carece de legitimación jurídica suficiente para producir cambio alguno respecto de la que resulte de los títulos que se exhiban, de igual modo que para generar su publicidad registral, excepto cuando se trata de datos tales como: designación de calle número, entre calles o linderos, porque son precisiones objetivas que no alteran la determinación del inmueble como unidad dentro de un determinado territorio.

Por las razones expuestas se propicia que en las estructuras públicas que contengan actos de constitución, transferencia o modificaciones de derechos reales sobre inmueble se consignen las siguientes especificaciones resultantes de los Estados Parcelarios:

- a) Nomenclatura catastral de la parcela y su partida.
- b) Descripción de la parcela catastral donde conste: la ubicación del inmueble y sus linderos y las medidas lineales y de superficie.

c) La información contenida en los rubros restricciones y/u observaciones referidas a:

- 1- La eventual multiplicidad de inscripciones.
- 2- Las restricciones y permisos o concesiones administrativas.
- 3- La afectación de expropiación.
- 4- La existencia de restricciones o límites de dominio.
- 5- La radicación de juicios usucapión.”

Publicado por el Colegio de Escribanos, Legislación Provincial –Cabezal 14 nº 40.  
Referencia normativa: Art. 50º y 51º de la Ley 10.707.

No caben dudas que la solución del problema es incorporar la Cédula Catastral al protocolo que contiene las escrituras matrices de los actos notariales de transmisión, constitución y/o modificación de derechos reales sobre inmuebles y como hemos dicho al o los testimonios que se otorguen, en la seguridad de que todo lo que puede expresarse gráficamente resulta mucho más claro que si se lo pretendiese expresar en forma oral o escrita.

Tampoco caben dudas que los Agrimensores debemos insistir para que este procedimiento se lleve a cabo, sobre todo los que hemos sufrido la falta de mensura y de croquis de edificación que entre otras cuestiones no estaban previstas en leyes anteriores a la 10.707, tales como la 4.331, la 5.124, y especialmente la 5.738, que fue la que creó el sistema valuatorio que hoy sigue rigiendo para la Ley 10.707.

Vale la pena señalar que el texto que transcribimos ut-supra (respuesta del Colegio de Escribanos), se encuentra publicado en el Boletín 109 del CPA, páginas 11 y siguientes. Si lo incluimos aquí es, por un lado, por la importancia que le asignamos, y por el otro para evitarle al lector ir a buscarlo a un Boletín que podría no disponer.

Esta Cédula Catastral le permitirá al Organismo de Catastro la toma de conocimiento de todos los datos que constituyen el Estado Parcelario, así como la actualización de su valuación fiscal y de sus linderos actualizados, que forman parte inseparable de dicha constitución (artículo 5º y concordantes de la Ley 10.707), en función de las mejoras o edificaciones existentes en la parcela con más su estado de conservación y de la fecha (data) de su construcción en el territorio. Finalmente, la Cédula Catastral,

con su valuación actualizada, una vez registrada en el Organismo de Catastro, y la deuda que grave al inmueble a la fecha del relevamiento, conforman el **CERTIFICADO CATASTRAL** que se despachará al notario o a cualquier otro funcionario autorizado para solicitarlo.

## EL MUNICIPIO Y LA PUBLICIDAD CATASTRAL<sup>58</sup>

Ya antes de ahora, nos habíamos referido a cuestiones que a nuestro juicio vinculan muy fuertemente al municipio con el Catastro. Sin perjuicio de estar convencido que esto es válido para todos los municipios del país, habíamos hecho notar la importancia que estos conceptos cobran en la Provincia de Buenos Aires, en la que la división política es por Partidos y, en consecuencia, los Departamentos Ejecutivos municipales manejan territorios habitualmente grandes, en los que el catastro específicamente municipal reviste suma importancia, tanto en el ámbito urbano como en el rural.

Dicho de otra manera, puede afirmarse que, si bien los intereses que en materia de Catastro demanden los distintos Distritos Municipales, y que seguramente serán muy útiles; porque aparecen en este último ámbito una serie de necesidades y requerimientos que son específicamente municipales y que, en cambio, a los organismos centrales de Catastro de las provincias no les interesan.

A continuación, enumeramos algunos ejemplos de cuestiones catastrales de sumo interés del municipio que las provincias por sí mismas no pueden resolver:

- Limitaciones del dominio, que como hemos dicho, surgen de códigos de edificación o planes reguladores concebidos por las comunas para el desarrollo de sus asentamientos urbanos.
- Limitaciones o restricciones vinculadas, por ejemplo, con el desarrollo de redes de electrificación rural que deben ser autorizadas por la municipalidad para circular dentro del territorio del Partido y que, cuando transitan dentro de parcelas privadas, generan, como es lógico, aquellas limitaciones.
- Las limitaciones que surgen de las exigencias municipales para que

---

<sup>58</sup> Ver publicación del Congreso de Catastros Municipales – CPA - Mar del Plata, 30 de noviembre, 1 y 2 de diciembre del 2006. Ver también Ordenanza N° 2760/03 de Catastro Municipal del Partido de 25 de Mayo que agregamos aquí y cuyo proyecto le corresponde al autor del presente trabajo.

cuando corresponda resulte necesario el ensanchamiento de calles rurales, que deben efectuarse en oportunidad de ventas o de mensuras de las parcelas alcanzadas por aquellos requerimientos. Vale recordar que como ya hemos dicho en la Provincia de Buenos Aires los caminos o calles rurales pertenecen al dominio público municipal.

- Las restricciones que surgen de autorizaciones especiales otorgadas por el municipio a parcelas que contengan ochavas con medidas menores a las exigidas por la ley, que hubieren sido construidas de vieja data y que solo podrán subsistir mientras dure la vida útil de los edificios que pudieran ocuparlas. O las calles que por una u otra razón debieran ensancharse y por lo tanto, no edificarse dentro de la superficie a ensanchar; como ocurrió por ejemplo en la calle Jujuy, hoy avenida Jujuy de la Capital Federal.
- Las afectaciones a expropiación que en los términos del artículo 58º de la Ley Orgánica de las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires, deben ser decididas por los Honorables Concejos Deliberantes antes del dictado de la ley específica. Las que habitualmente no aparecen reflejadas en los organismos provinciales de catastro.
- Las canalizaciones que se efectúen dentro del Partido con el objeto del saneamiento hídrico y que solo implican movimiento de aguas dentro del territorio del mismo. Este tipo de saneamiento depende de la autoridad municipal y su existencia y mantenimiento deben necesariamente ser catastrados, publicitados, controlados y conservados.
- Todo lo relativo al Catastro de servicios que dependen de la municipalidad, tales como pavimentos urbanos, agua corriente, cloacas, alumbrado público, etc. En especial en todo lo vinculado con las obras sanitarias. El Catastro municipal debe tener presente cuales son los predios urbanos conectados a dichos servicios, ya que éstos, por su carácter de sanitarios resultan, cuando están disponibles, obligatorios para la comunidad.
- Control de la ejecución de mensuras urbanas y rurales dentro del territorio del Partido, en particular cuando medien cesiones de calles, ochavas u otras cedidas con destino al dominio público municipal, o reservas que correspondan según normas municipales o provinciales con destino a formar parte del dominio privado de la Comuna o de la Provincia.
- Habrá que terminar alguna vez, por ejemplo, con las calles rurales ce-

didadas en zonas anegadizas o cañadones, que resulten imposibles de librar al uso público, o que su libramiento implique un costo incompatible con el presupuesto del municipio. Estas calles rurales que están imposibilitadas de ser libradas al uso público resultan, sin embargo, visadas o aprobadas por el municipio, situación que sin duda acarreará graves problemas jurídicos cuando un vecino compre un campo frente a una calle aprobada por el plano de mensura y que, sin embargo, no pueda ser utilizable. Dicho de otra manera, lo que se ha aprobado del plano de mensura es su representación gráfica (o sea el dibujo) sin que el organismo municipal, al aprobarlo, tenga conocimiento de las características del suelo que transita la calle.

- Terrenos que por cualquier razón pertenezcan al dominio privado municipal, que deben estar catastrados por el municipio e identificados por su nomenclatura catastral y/o por su inscripción dominial, etc.
- La determinación definitiva de las líneas de edificación que en las manzanas urbanas separan el dominio público del privado y que como hemos dicho hubieren reemplazado a las líneas municipales del origen. O el conocimiento y conservación de las líneas municipales que siguieran existiendo como tales.
- La exigencia de los planos que proyecten obras y su concreción o no, tanto en el ámbito urbano como en el rural. Garantizando la seguridad, la higiene y la consecuente modificación valuatoria que tales obras produzcan.
- La determinación de la cota mínima de edificación que debe publicitarse en los planos proyectos de obra en oportunidad de su aprobación y la publicidad, cuando corresponda, de la inobservancia o incumplimiento de aquella cota, en oportunidad de autorizar empadronamientos de obras clandestinas.
- La confección de padrones que indiquen dentro del territorio del Partido las parcelas de propiedad de la Nación, o de la Provincia y la toma de recaudos que correspondan para el cobro de tasas tales como los servicios de alumbrado público, de barrido y limpieza, de recolección de residuos, sanitarios y otros que pudieren corresponder de las mismas.
- La confección de mapas temáticos (urbanos y rurales) del Partido en los que se vuelquen los servicios públicos existentes en los distintos asentamientos urbanos y suburbanos, así como los rurales, entre los que se destacan la red caminera municipal, la red de electrificación rural,

las líneas ferroviarias, la ubicación y situación dominial de los establecimientos educacionales del Partido, los ríos, arroyos y canales y las lagunas de carácter permanente y su situación jurídica en los términos del artículo 2340 (que se corresponde con el artículo 235 del CCyC) del Código Civil, etc. La toponimia histórica y de cualquier naturaleza que se encuentre dentro del territorio del Partido.

- Otras que a juicio de los Departamentos Ejecutivos o Deliberativos deban formar parte del Catastro Municipal. No debe dejar de tenerse en cuenta el muy importante desarrollo catastral que se avecina. Ya estamos hablando de la generación de los catastros 3D y de la importancia que, como dice el Dr. Alberto Ruiz de Erenchun, los nuevos derechos reales de fideicomiso y leasing serán, a corto plazo, de sumo interés municipal.

Es a partir de estas ideas y de otras largas de expresar aquí, que estoy absolutamente convencido que a no muy largo plazo los catastros deberán descentralizarse hacia los municipios, en particular en la Provincia de Buenos Aires, por aquella división política a la que ya he aludido.

Resulta, sin embargo, sumamente importante señalar que tal descentralización deberá ser necesariamente operativa, dejando a cargo de la Provincia todas las facultades normativas que regulen la actividad catastral en todo el ámbito del Distrito Provincial.

De esta manera los municipios serán los encargados de ejecutar los catastros, ciñendo todo su accionar con sujeción a las normas impuestas por el Organismo central de Catastro. Lógico es que, haciendo uso del fantástico desarrollo de la informática y de las comunicaciones electrónicas, etc., las comunas transmitirán permanentemente a la Provincia todo el catastro actualizado que dispongan y se someterán a todas las disposiciones y resoluciones que el Organismo Provincial decida para todas en general o, en su caso, para algunas regiones en particular.

Se logrará con estos procedimientos un Catastro sumamente actualizado por municipios que podrán capturar todos los datos que los nutren, consiguiendo de este modo una verdadera organización de todo el Catastro Provincial que controlará mucho más efectivamente la evasión impositiva y evitará la atomización a que conduciría que cada comuna organice su propio catastro en base al dictado de sus propias normas.

Será necesario, sin duda alguna, que los Municipios participen eco-

nómicamente de esta nueva tarea sin que tal participación perjudique los ingresos provinciales. Habrá entonces que instrumentar a tal efecto una metodología inteligente de participación, que por un lado permita una remuneración justa a los Municipios y, por el otro, incentive a que éstos realicen su misión catastral cada vez mejor. De forma tal que el que mejor la efectúe, mejor ingreso logre.

Ver anteproyecto de “**LEY DE LA ORGANIZACIÓN DE LOS CATASTROS MUNICIPALES**” redactado por el autor del presente trabajo y publicado en el Boletín N° 9 del CPA, páginas 16 y siguientes.

Ver Sistema Bonaerense de Información Territorial (SBIT) Decreto 3954/93 publicado en el Boletín N° 18, Año 1993, del CPA, páginas 10 a 16. Ver resultados del **CONGRESO DE CATASTROS MUNICIPALES** llevado a cabo por el CPA en la ciudad de Mar del Plata durante los días 30 de Noviembre, 1 y 2 de Diciembre del año 2006, ([www.bibliotecacpa.org.com.ar](http://www.bibliotecacpa.org.com.ar)).

Que, al solo efecto de ilustrar aspectos vinculados con los Catastros específicamente municipales a los que hemos aludido, agregamos a continuación copia de la Ordenanza Municipal 2760/03 del Partido de 25 de Mayo que fuera sancionada por el HCD con fecha 8/09/03 y promulgada por el Departamento Ejecutivo, según Decreto 380, con fecha 9/09/03:

José María TONELLI  
Agrimensor

25 de Mayo, Noviembre de 2002 2002



Sra. Presidenta del Consejo Deliberante  
Del Partido de 25 de Mayo  
Dra. Gloria Agarañaz  
S \_\_\_\_\_ D:

De mi mayor consideración:

Desde hace mucho tiempo, con motivo del ejercicio de mi profesión y seguramente empujado por una vieja vocación municipalista, analizo los temas que posibiliten el desarrollo armónico del municipio dentro del contexto de la provincia a la que pertenece. La Provincia de Buenos Aires tiene una singular división política en partidos, que a partir de una cabecera gobiernan un territorio que, para 25 de Mayo resulta ser de casi quinientas mil hectáreas y dentro del cual funcionan asentamientos urbanos que se manejan con el carácter de delegaciones del gobierno central municipal. Esta figura única en todo el territorio de la República, ninguna otra provincia está desarrollada de este modo, me ha resultado siempre una excelente concepción de nuestra organización territorial y de su gobierno.

Sin perjuicio de la importancia de los catastros territoriales en el mundo en general y en otras divisiones políticas concebidas por otras de nuestras provincias y por otros estados pertenecientes a otros países del planeta, aquí en Buenos Aires con motivo de las circunstancias que le comento, el catastro territorial se transforma en una herramienta importantísima sin la cual resultaría cuando menos, difícil gobernar.

En efecto, el catastro resulta ser un pormenorizado inventario de todos y cada uno de los inmuebles que integran el territorio de un determinado distrito. Dentro de dicho inventario debemos conocer la correcta ubicación de cada inmueble, sus medidas lineales, angulares y superficiales, así como sus linderos, su designación catastral, su partida inmobiliaria y su valuación fiscal, con más otro montón de cuestiones catastrales tales como los servicios públicos que sirven a los inmuebles, las restricciones o limitaciones que afectan su dominio, el carácter de público o privado de este último y otras largas de enumerar aquí. Queda claro entonces que sin esta herramienta, el Estado no puede garantizar la seguridad jurídico-inmobiliaria que le compete ni puede fijar los montos que por impuestos y tasas le corresponden, o al menos no puede hacerlo con justicia y equidad.

Desde otro punto de vista, el contacto permanente con autoridades provinciales y/o la lectura de los planes de gobierno que se analizan hoy, muestran indubitablemente una tendencia hacia la descentralización de muchísimas actividades que hoy maneja la provincia, hacia los municipios que la integran. Así ha instruido el Gobernador Solá, tanto a funcionarios auxiliares del Poder Ejecutivo, como a la comisión especialmente formada por miembros de la Asamblea Legislativa, para que analicen y concreten un plan de reforma política provincial. El plan al que me refiero ha vertido ya numerosos documentos en los que la descentralización hacia los municipios aparece como una variable sin discusión.

Entre los objetivos de la descentralización hacia los municipios, se encuentran cuestiones tales como el traspaso del cobro de impuestos a manos de ellos, dentro de un conjunto de ideas que van, desde el otorgamiento de los montos devengados por dichos impuestos para que formen parte del recurso municipal, terminando de este modo con el régimen de coparticipación provincial hasta el traspaso

del cobro de dichos impuestos a manos del municipio, otorgando una participación por las labores de cobranza y/o poniendo en vigencia ideas tales como las de la coparticipación inversa.

Dentro de los impuestos que se traspasarían al municipio están absolutamente confirmados el impuesto inmobiliario y el impuesto de patentes. Este último, el de patentes, no tiene mucho objeto analizarlo porque dispone de una clarísima base tributaria (el valor de los automotores) y una tabla de depreciación anual, resultando su único problema la cobranza (que pasaría a manos del municipio en las condiciones que se determinen). El impuesto inmobiliario en cambio y otros impuestos vinculados con la valuación fiscal de los inmuebles, como el impuesto de sellos o el impuesto nacional a los bienes patrimoniales, tienen una profunda vinculación con el catastro, que además está absolutamente vinculado con la determinación de las tasas retributivas de servicios municipales.

De este modo queda claro que sin mayores profundizaciones sobre la materia, el catastro territorial visto desde del municipio, deberá en el futuro estar adherido y fortalecer los vasos comunicantes con el régimen catastral vigente en la provincia y además deberá generar un catastro municipal capaz de propender a su perfeccionamiento permanente y sistemático, generando de ese modo la herramienta indispensable para múltiples emprendimientos comunales.

Es por ésta razón que en carácter de vecino de ésta comunidad, le hago llegar el proyecto de ordenanza que le acompaño, cuyos objetivos aún cuando de ningún modo satisfacen las necesidades de catastro del municipio actual y mucho menos del futuro, constituyen las normas básicas que permitan un adecuado aggiornamiento de las metodologías actuales de nuestra comuna en materia de catastro y sienten las bases del catastro que vendrá. Muy pronto, antes de lo que suponemos, estaremos traspasando las viejas metodologías municipales del cobro de las tasas por metro de frente y por hectáreas, al cobro de las tasas por valuación y nos veremos abocados a la imperiosa necesidad de informatizar nuestro catastro. A todo ello deberemos sumarle el catastro de carácter cartográfico-temático, toponímico, hidráulico, de comunicaciones, etc.

En homenaje a la síntesis valga tal vez decir que el proyecto que le acompaño posibilitará el ordenamiento de nuestro catastro territorial y nos pondrá en condiciones de absorber más fácilmente las tareas a efectuar en el futuro.

En el convencimiento de que tanto a Ud. como a los señores Concejales que integran ese honorable cuerpo, les resultará de utilidad el proyecto de ordenanza que acompaño, hago propicia la oportunidad para ponerme a vuestra disposición con el objeto de evacuar las dudas que no aparecieran claras en el proyecto o que pudieran ampliar o clarificar las ideas.

Sin otro particular aprovechamiento para saludar a Ud. y a los señores Concejales con distinguida consideración.





**MUNICIPALIDAD DE 25 DE MAYO**  
**Provincia de Buenos Aires**

25 de Mayo, 9 de setiembre de 2.003.-

**VISTO:**

Lo determinado en el artículo 108° de la Ley Orgánica de las Municipalidades; y

**CONSIDERANDO :**

Que deviene necesario promulgar la disposición elevada a este Departamento Ejecutivo que como Ordenanza No. 2760/2.003 fue aprobada por el Honorable Concejo Deliberante en Sesión Pública Ordinaria celebrada el día 8 de setiembre de 2.003;

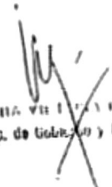
Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE 25 DE MAYO EN USO DE  
SUS ATRIBUCIONES Y FACULTADES

**DECRETA**

Artículo 1°): Promúlgase la Ordenanza No. 2760/2.003 y téngasela por Ordenanza del Partido de 25 de Mayo.

Artículo 2°): Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese.

  
MUNICIPALIDAD DE 25 DE MAYO  
Esp. de Gobierno y Legales

  
MUNICIPALIDAD DE 25 DE MAYO  
Esp. de Gobierno y Legales

**DECRETO N° : 380/2.003.-**



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

Veinticinco de Mayo, Setiembre 9 de 2003.

Señor Intendente Municipal  
del Partido de 25 de Mayo  
Dn. Mariano Horacio Grau  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_

REF. EXPTE. N° 181/2002

De nuestra consideración:

Cumplimos en dirigirnos a usted, a efectos de comunicarle que, en la Sesión Pública Ordinaria celebrada el día 8 de Setiembre de 2003, y en un todo de acuerdo con los dictámenes de las Comisiones de Obras Públicas, Presupuesto y Reglamento, el Honorable Concejo Deliberante de Veinticinco de Mayo sancionó, por unanimidad la siguiente:

**ORDENANZA N° 2760 / 2003**

**CAPITULO I**

**DE LOS OBJETIVOS**

**ARTÍCULO 1º)** – La presente Ordenanza –sin perjuicio de adherir en un todo a la legislación y prácticas procedimentales con que la Provincia ejecutó y actualiza su catastro- tiene por objeto la creación y puesta en marcha de normativas que posibiliten instrumentar acciones específicas de catastro municipal que, totalmente desasociadas de las necesidades y del interés provincial en la materia, resultan sin embargo indispensables para el logro de múltiples finalidades comunales como las que a continuación se indican:

  
MARIO CESAR FABRICE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO


  
Dra. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO




*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

1. Consolidar la seguridad jurídica de los inmuebles del dominio público y privado del territorio del Partido.
2. Garantizar en general a quienes tengan interés legítimo y en particular frente a adquirentes y acreedores hipotecarios, la publicidad del estado de hecho y de derecho de las parcelas en relación con las siguientes cuestiones:
  - a) Existencia o no de accesiones incorporadas en ellas y en su caso su compatibilidad con los títulos que les dan origen.
  - b) Autorización o clandestinidad de las accesiones incorporadas a las parcelas.
  - c) Afectación que las restricciones civiles y administrativas del dominio producen en las parcelas y control de su efectivo cumplimiento. Artículo 2611 y siguientes del Código Civil.
  - d) Limitaciones al dominio impuestas por las normas emanadas del Código de Edificación Municipal y por los indicadores urbanísticos generados con motivo de la adecuación urbana y suburbana de la Ley 8912 al Partido de 25 de Mayo.
  - e) Control de la ejecución de mensuras urbanas y rurales dentro del territorio del Partido, en particular cuando medien cesiones de calles, ochavas u otras, cedidas con destino al dominio público municipal, o reservas que correspondan según normas provinciales o municipales vigentes con destino a formar parte del dominio privado de la Comuna.
  - f) Garantizar en todo el territorio del Partido la correcta determinación de las líneas municipales que separan en general el dominio público del dominio privado e indicar las cotas mínimas de terreno sobre las que podrán erigirse las obras públicas y privadas, cuyos proyectos apruebe la Municipalidad.
3. Publicitar la disponibilidad de servicios públicos de los que están provistas las parcelas urbanas y rurales.

  
MARIO CESAR FARRUCE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGÑARAZ  
PRESENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
Provincia de Buenos Aires

4. Confeccionar padrones que indiquen dentro del territorio del Partido, las parcelas de propiedad de la Nación, de la Provincia y del Municipio.
5. Confeccionar mapas temáticos (urbanos y rurales) del Partido en los que se vuelquen los servicios públicos existentes en los distintos asentamientos urbanos y suburbanos, tales como pavimento, agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica, proyecto de pavimento existente, cloacas, etc.. Así como en el ámbito rural y subrural: las redes camineras, eléctricas y ferroviarias, la ubicación y situación dominial de los establecimientos educacionales rurales del Partido, los ríos, arroyos y canales y las lagunas de carácter permanente que pudieran pertenecer al dominio público del Estado en los términos del Artículo 2340 del Código Civil, etc..
6. El Departamento Ejecutivo agotará los recursos que garanticen el cobro de todas y cada una de las tasas por servicios que presta la Municipalidad, evitando las prácticas que posibiliten su evasión. Garantizará además la equidad tributaria de los contribuyentes exigiendo que todos cumplan las normas tributarias vigentes.

La enumeración de los contenidos de los incisos anteriores no es taxativa, pudiendo el Departamento Ejecutivo reglamentar otras que considere necesarias, en particular las vinculadas con la incorporación y aplicación de nuevas tecnologías, tales como las emanadas de la utilización de la geodesia satelital o de los sistemas de información geográfica y/o el uso de imágenes satelitales, fotografías aéreas, informática, etc..

**ARTÍCULO 2º)** – La Dirección de Catastro Municipal es el organismo de aplicación de la presente Ordenanza y ejerce el poder de policía inmobiliariocatastral del Partido. En consecuencia podrá ejecutar de oficio las labores a que se refiere la presente Ordenanza e inspeccionará y

  
 MARIO CESAR FRANCE  
 SECRETARIO LEGISLATIVO  
 H. C. D. 25 DE MAYO

  
 Dra. GLORIA MADEL ARGÁÑARAZ  
 PRESIDENTE  
 H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

ejercerá el control de los trabajos que dentro del Partido de 25 de Mayo ejecuten los profesionales independientes habilitados para tal fin.

Cuando de las inspecciones Municipales efectuadas, surgieran irregularidades que comprometieran al o los profesionales independientes que hubieren intervenido, la Dirección Municipal de Catastro pondrá en conocimiento de tal circunstancia a la Secretaría de Gobierno de la Comuna, para que la misma eleve las actuaciones pertinentes al Tribunal de Disciplina del Consejo o Colegio del profesional involucrado y cuando correspondiere a los Tribunales Provinciales de Justicia.

**ARTÍCULO 3º)** - A los efectos del cumplimiento de las finalidades impuestas por el Artículo 1º, la Dirección Municipal de Catastro deberá compilar y actualizar permanentemente todos los antecedentes cartográficos y catastrales preexistentes y futuros. Con esa finalidad habilitará mapotecas, fototecas, archivos especiales para la documentación existente proveniente de la legislación provincial antecedente y futura, minutas de dominio, planos de mensuras, planos de obras, cédulas catastrales, etc..

**CAPITULO II**

**DE LA CEDULA MUNICIPAL DE CATASTRO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 4º)** - Créase por la presente la **Cédula Municipal de Catastro Territorial**, con las finalidades y alcances contenidas en los Artículos siguientes.

**ARTÍCULO 5º)** - La Cédula Municipal de Catastro Territorial creada por el Artículo anterior, deberá informar sobre todas y cada una de las cuestiones incluidas en el documento prototipo que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza, sin perjuicio de otras que podrá

  
MARIO CESAR FRANCE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

reglamentar el Departamento Ejecutivo cuando lo considere necesario u oportuno.

**ARTÍCULO 6º)** – La Cédula Municipal de Catastro Territorial será válida cuando se encuentre registrada en la Dirección de Catastro Municipal en los términos de la reglamentación. En ningún caso la Municipalidad certificará oficialmente la deuda de inmueble ninguno, cuando previamente no se encontrara registrada y vigente la Cédula Municipal de Catastro correspondiente.

**ARTÍCULO 7º)** – La Dirección Municipal de Catastro está obligada a registrar las Cédulas Municipales de Catastro ante la sola solicitud del profesional interviniente, cuando se hubieren cumplido los requisitos formales (extrínsecos) para su registración, en los términos que a tal efecto indique la reglamentación.

La registración no subsana ni exime de los errores de cualquier naturaleza que la Cédula pudiera contener. Los errores emergentes del relevamiento practicado en el terreno o resultante de la veracidad o falsedad de los datos incluidos en ella, serán de exclusiva responsabilidad del profesional interviniente.

**ARTÍCULO 8º)** – Las Cédulas Municipales de Catastro Territorial tendrán vigencia por un año a partir de su registración. Durante ese lapso la Dirección de Catastro podrá otorgar a partir de ellas, certificaciones de deudas y cuando corresponda liberaciones de las mismas, así como ordenar otras cuestiones de cualquier naturaleza que pudieran surgir de la mencionada Cédula. Vencido dicho plazo deberá confeccionarse otra que ratifique o rectifique los datos contenidos en ellas.

**ARTÍCULO 9º)** – A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, los notarios que autoricen actos de transmisión, modificación y/o constitución de derechos reales sobre inmuebles del territorio del Partido de 25 de Mayo, deberán hacer constar en sus escrituras las restricciones, limitaciones o alteraciones del dominio emergentes de la Cédula Municipal de Catastro.

  
MARIO CESAR FARACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLOBIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

Deberán además, en oportunidad de solicitar la inscripción de la escritura ante la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, enviar a la Dirección de Catastro Municipal una copia de la Minuta de Dominio de la misma.

**ARTÍCULO 10º)** – La Dirección de Catastro Municipal, despachará los certificados de deuda acompañados de una fotocopia de la Cédula de Catastro Municipal previamente registrada, la que formará parte inseparable de la certificación.

**ARTÍCULO 11º)** – La certificación de deuda a que alude el Artículo anterior, no es otra cosa que un informe de la deuda que el titular o responsable del inmueble objeto del certificado, tiene para con la comuna. Para los casos de transmisiones, modificaciones, o constituciones de derechos reales sobre inmuebles, o en otros casos que indique la reglamentación, se deberá contar con la liberación del aludido certificado en los términos que en ella se indiquen.

**ARTÍCULO 12º)** – El Departamento Ejecutivo podrá exigir en otros casos y en un todo de acuerdo con lo que indique la reglamentación, la liberación de las deudas que graven a los inmuebles.

La Cédula Municipal de Catastro Territorial deberá incluir en forma bien visible la transcripción del Artículo 9º, 11º y 29º de la presente y cuando corresponda sus reglamentaciones.

**ARTÍCULO 13º)** – A partir de la sanción y promulgación de la presente, el Departamento Ejecutivo deberá por intermedio de la Dirección de Catastro Municipal, efectuar las acciones tendientes al mejor conocimiento y enriquecimiento del acervo cartográfico y toponímico del territorio. A tal fin confeccionará él o los mapas o cartas en los que se vuelque información como:

- a) Los servicios públicos que sirven a las parcelas urbanas o suburbanas del Partido.
- b) La red vial del Partido incluyendo rutas nacionales, provinciales, calles y caminos municipales. Deberá además indicar cuales de las

  
MARIO CESAR FARAGE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H.C.D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H.C.D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

calles o caminos municipales han sido librados al uso público y cuales no.

- c) Las vías férreas existentes en el Partido, diferenciando las que están en servicio de las que no lo están. Para el caso de las que están activas indicará que servicios prestan (transporte de pasajeros, cargas, encomiendas, etc.) en particular señalará los servicios rurales que prestan (carga y transporte de ganado, cereales, etc.).
- d) Las líneas de alta tensión que surcan el Partido, indicando el voltaje de las mismas. Señalará también cuales de ellas otorgan energía al Partido y cuales no. La red de electrificación rural indicando el organismo del cual dependen y las parcelas conectadas con la potencia instalada de que dispongan.
- e) Los cursos de agua naturales (ríos, arroyos, etc.) que circulan por el territorio, los canales artificiales, distinguiendo los aprobados por la Autoridad Provincial del Agua de los clandestinos. Las lagunas permanentes contenidas dentro del ámbito del Partido que pudieran resultar del dominio público del Estado en los términos del Artículo 2340 del Código Civil.
- f) Los inmuebles urbanos o rurales del dominio privado nacional, provincial y municipal.
- g) Los lugares históricos, parajes y todo otro sitio que forme parte de la toponimia cultural o tradicional del Partido.

**ARTÍCULO 14º)** - Facúltase al Departamento Ejecutivo a exigir la Cédula Municipal de Catastro frente a otros trámites que no sean estrictamente los vinculados con transmisiones, modificaciones o constituciones de derechos reales sobre inmuebles.

Tales otros trámites podrán ser por ejemplo las obras con cargo a frentistas, la generación de barrios de interés social, los proyectos de obras públicas municipales, provinciales o nacionales cuando

  
MARIO CESAR FARACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGANARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

corresponda, las habilitaciones de comercios o industrias, las mensuras y/o subdivisiones, y otras que a su juicio resulten de interés Municipal.

**CAPITULO III**

**DEL CERTIFICADO MUNICIPAL DE DESLINDE Y  
AMOJONAMIENTO Y OTRAS TAREAS DE AGRIMENSURA**

**ARTÍCULO 15º)** – Es obligatorio para el Municipio exigir que las obras de cualquier naturaleza que se construyan dentro de las parcelas del dominio privado del Estado Municipal o del dominio privado de los particulares, lo hagan a partir de proyectos aprobados por el Organismo Municipal correspondiente, cumpliendo las normas vigentes, así como que las mismas sean autorizadas y dirigidas bajo la responsabilidad de profesionales con incumbencia a tal efecto.

**ARTÍCULO 16º)** – El Departamento Ejecutivo, por intermedio de las oficinas que corresponda, podrá aprobar de oficio proyectos de obras a construirse dentro de predios del dominio Municipal o de parcelas de propiedad privada de quienes estén alcanzados por cuestiones de interés social, siempre y cuando se cumplan los recaudos del Artículo anterior y se practiquen los controles de las obras que garanticen el cumplimiento de los requisitos propios del arte de la construcción.

**ARTÍCULO 17º)** – Toda vez que, dentro del ámbito urbano o suburbano, se presente a consideración de las autoridades municipales un expediente de obra para su aprobación, se trate de un proyecto de edificio a construir, o de un edificio construido a empadronar, o de la ampliación de una edificación existente, dicho expediente de obra deberá ser acompañado de un Certificado de Deslinde y Amojonamiento, sin el cual la Dirección Municipal de Catastro, no dará curso de ingreso al respectivo trámite.

  
MARIO CESAR FARACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGÑARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

**ARTÍCULO 18º)** – El Certificado Municipal de Deslinde y Amojonamiento a que se refiere el Artículo anterior, se confeccionará en un todo de acuerdo con el formulario que como Anexo II forma parte integrante de la presente Ordenanza y cumplirá en todos sus términos el Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 1164/75, con más las exigencias y normas que se expresarán en los Artículos que siguen.

**ARTÍCULO 19º)** – El Certificado Municipal de Deslinde y Amojonamiento se obtendrá por mensura y el profesional actuante deberá dejar constancia de las concordancias o discrepancias que pudieran observarse entre los límites del título del bien objeto del certificado y el correspondiente relevamiento del bien practicado en el terreno. Los excesos que pudieran resultar, serán practicados en los términos del Artículo 11º de la Ley 9533.

**ARTÍCULO 20º)** – La Municipalidad no aprobará expedientes de obra de ninguna naturaleza, cuando las mismas no estén asentadas (empadronamientos) o no vayan a asentarse (edificios a construir), en parcelas que no cumplan los requisitos que siguen:

- a) Para el primer caso (empadronamientos), la Municipalidad podrá aceptar la subsistencia de las obras incorrectamente emplazadas, dejando expresa constancia y publicitando en los correspondientes planos de obras que apruebe, que todas las consecuencias emergentes de tal circunstancia, serán soportadas a su turno por el o los responsables del inmueble.
- b) En el segundo caso (edificios a construir), el Municipio no aceptará su construcción cuando excedan el marco de los derechos territoriales otorgados por su título de propiedad. Para éste último caso y siempre y cuando del relevamiento surjan hechos de carácter irreversible, tales como muros medianeros preexistentes u otros de similar naturaleza, el Municipio aceptará los excesos siempre que los mismos correspondan en los términos de la Ley 9533 o que en su caso medie acuerdo previo con el lindero afectado.

  
MARIO CESAR FABRICE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGANARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

**ARTÍCULO 21º** – Los profesionales habilitados que lleven a cabo tareas de agrimensura o de catastro que requieran visación o aprobación municipal, sean estas del carácter que fueren, deberán en todos los casos estar inscriptos en un registro especial que a tal efecto llevará el Municipio. Deberán además solicitar a la Dirección Municipal de Catastro, todos los antecedentes catastrales y normas municipales que correspondan para la ejecución de dichas tareas. Sin el cumplimiento de los requerimientos anteriores, la Dirección Municipal de Catastro, no dará curso de visación ni aprobación a trámites de ninguna naturaleza.

**ARTÍCULO 22º** – La inscripción de los profesionales a que se refiere el Artículo anterior, será anual obligatoria y gratuita. Solo se requerirá al efecto de dicha inscripción, la certificación extendida por el Consejo o Colegio Profesional en el que se encuentre matriculado el interesado, que acredite título profesional, número de matrícula y vigencia de la misma. La inscripción en el registro especial, también surtirá efectos en relación con lo dispuesto por los Artículos 140º y 141º de la Ley 6769/58 (Orgánica de las Municipalidades T. O. 1998 – Decreto Ley 9117/78). Para este último caso los profesionales que se inscriban deberán cumplir con el Artículo 69º Inciso 11 de la Ordenanza Impositiva Municipal (según texto 2274/93).

**ARTÍCULO 23º** – Los antecedentes y normas municipales a las que se refiere el Artículo 20º, cuando se trate de mensuras urbanas o suburbanas, Certificados de Deslinde y Amojonamiento o Cédulas Municipales de Catastro, estarán vinculados con cuestiones tales como la cota mínima del nivel de edificación y su relación con los pavimentos existentes y/o con las rasantes de pavimentos a construir cuando los mismos estuvieran proyectados por el Municipio. También deberán incluir los servicios públicos disponibles en la zona, los indicadores urbanísticos, la zonificación impositiva del área, los datos vinculados con el código de edificación local, la determinación, medidas y ubicación definitiva de las calles u otras reservas a ceder y en general todos los

MARIO CESAR FARACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

DR. GLORIA MABEL ARGANARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

antecedentes existentes vinculados con la o las parcelas bajo tratamiento y las cuestiones previstas por la Comuna para el planeamiento y desarrollo actual y futuro de los asentamientos urbanos y suburbanos del Partido.

**ARTÍCULO 24º)** – En los planos que aprueben proyectos de obras a construirse en parcelas urbanas o suburbanas, deberá dejarse expresa constancia de la cota de terreno surgida del relevamiento practicado en la parcela y cual deberá ser la cota mínima de edificación para que el terreno no resulte inundable. Deberán también volcarse los indicadores urbanísticos que alcancen a la parcela y toda otra norma que regule la capacidad constructiva de la parcela y otras afectaciones de cualquier naturaleza que deban ser publicitadas a los propietarios actuales o futuros.

Cuando se trate de obras clandestinas a empadronar, se dejará constancia en el Certificado de Deslinde y Amojonamiento y en el plano de obra de dicha circunstancia y de la consecuente ausencia de responsabilidad municipal. En todos los casos las obras clandestinas deberán contar con un informe técnico, elaborado por profesional con incumbencia a tal efecto, que acredite la estabilidad de la estructura de la obra. Cuando las obras hubieren invadido el dominio público, o en su caso sectores afectados por restricciones o limitaciones al dominio, el Municipio podrá autorizar su permanencia por un plazo que no podrá exceder la vida útil de lo edificado. Las consecuencias de cualquier naturaleza que tales circunstancias pudieran provocar, serán de exclusiva responsabilidad del propietario, poseedor o responsable del inmueble.

**ARTÍCULO 25º)** – A los efectos de la fijación de la cota mínima de edificación a que se refiere el Artículo anterior, el Municipio deberá efectuar, dentro del plazo más breve que sea posible, los proyectos integrales de los futuros pavimentos de sus plantas urbanas y suburbanas.

**ARTÍCULO 26º)** – Para el caso de mensuras rurales o subrurales, no será exigible el Certificado de Deslinde y Amojonamiento. Deberán en

  
MARIO CESAR FARACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGANARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

cambio exigirse, cuando corresponda, la clara determinación de las calles a ceder y su ubicación en el terreno, de modo tal de evitar que las mismas circulen por bajos o bañados que imposibiliten su futura apertura y mantenimiento en oportunidad de ser libradas al uso público. Lo mismo ocurrirá cuando se ejecuten mensuras que generen nuevas parcelas con frente a calles preexistentes que no estuvieran libradas al uso público. Para estos casos el profesional que ejecute la mensura deberá certificar bajo su estricta responsabilidad, si la calle está o no librada al uso público. Cuando no lo estuviera, el profesional certificará además que la calle no presenta inconvenientes para su apertura. Cuando por cualquier razón las calles a que se refiere el presente Artículo no resulten aptas para su apertura, se deberán ceder otras que posibiliten el acceso a las parcelas resultantes de la mensura. Esta cesión a que se refiere el último párrafo prosperará siempre y cuando medie la autorización del Honorable Concejo Deliberante a que se refiere el Artículo 35°.

**ARTÍCULO 27°)** – En las mensuras rurales y/o subrurales que nos ocupan y/o en las Cédulas Municipales de Catastro, será indispensable también el volcamiento de las restricciones al dominio generadas por cualquier circunstancia. Cuando se trate de electrificación rural deberán representarse las líneas de transmisión y la conexión o no de tal servicio al predio a mensurar. Cuando exista conexión del servicio a la parcela, se indicará además si se trata de corriente monofásica o trifásica y la potencia del transformador instalado. Lo mismo ocurrirá con otros ductos o con los canales existentes dentro del predio a mensurar. Para éste último caso se dejará expresa constancia de la clandestinidad o no de los mismos.

Los antecedentes de las cuestiones exigidas por el presente Artículo y/o de otras que se incorporen por la reglamentación, deberán ser solicitados al Municipio por el profesional interviniente.

MARIO CESAR FARACE  
SECRETARÍA LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

Dra. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

**ARTÍCULO 28º)** – A partir de la presente Ordenanza, las calles que se cedan en parcelas rurales o subrurales no podrán tener un ancho inferior a 20 metros.

Cuando se efectúen mensuras y/o subdivisiones de predios rurales o subrurales sin que deban cederse calles, deberán en todos los casos ampliarse las calles que lindan con el predio a mensurar, de modo tal que las mismas tengan en el futuro un ancho no inferior a 20 metros. A ese efecto deberá cederse a lo largo de todo el sector con frente a calle, la mitad del ancho necesario para que a la postre la calle resulte de 20 metros. En los planos de mensura que se aprueben deberá constar el ancho actual de la calle, el ancho de la franja a ceder, así como citar en notas el cumplimiento de la presente Ordenanza.

El efectivo cumplimiento del ensanche en el terreno deberá ser efectuado por los propietarios en la forma que lo indique la reglamentación.

**ARTÍCULO 29º)** – Cuando se efectúen, en los términos de la Ley 10.707 y su reglamentación, actos de constitución, verificación de subsistencia, o en su caso de ratificación o rectificación del estado parcelario de inmuebles rurales o subrurales, los mismos deberán dejar constancia y publicitarán ante los interesados, en la Cédula Municipal de Catastro, las restricciones al dominio generadas por el ensanche de calles que corresponda en los términos del Artículo anterior. Tales restricciones deberán constar en las escrituras traslativas del dominio.

**CAPITULO IV**

**DE LA DESAFECTACION DEL DOMINIO PUBLICO DE  
SUPERFICIES GENERADAS CON ESA FINALIDAD Y NO  
LIBRADAS AL USO PUBLICO**

**ARTÍCULO 30º)** – Desaféctanse del dominio público y decláranse pertenecientes al dominio privado de la Municipalidad, todas las

  
MARIO CESAR FARACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dña. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

superficies o fracciones correspondientes a calles, ochavas, plazas y otras de cualquier naturaleza, destinadas originalmente al dominio público municipal, hasta tanto las mismas pretendan ser libradas al uso público.

**ARTÍCULO 31°** – El Departamento Ejecutivo establecerá la oportunidad, mérito o conveniencia de librar o no las mismas al uso público. La decisión de no librar al uso público las superficies o fracciones a que se refiere el Artículo anterior queda supeditada a la autorización del Honorable Concejo Deliberante a que se refiere el Artículo 36°.

**ARTÍCULO 32°** – Las superficies o fracciones a que se refiere el Artículo 30° y de las que se resuelva que no se libran al uso público, podrán ser transferidas a título oneroso a los particulares que lo soliciten.

**ARTÍCULO 33°** – La transferencia de Dominio de las fracciones que nos ocupan, se efectuará por venta directa a los interesados en los términos de los Artículos 7°, 8°, 9°, 23°, 25°, 26°, 27° y concordantes de la Ley 9533, que regirá en forma supletoria y en lo pertinente, todos los aspectos no contemplados expresamente en esta Ordenanza y bajo las condiciones establecidas por el Artículo 3068 del Código Civil.

**ARTÍCULO 34°** – Los planos pertinentes, derechos, aranceles y demás trámites exigidos por los Organismos Nacionales, Provinciales, o Municipales, en punto a la unificación o englobamiento de las fracciones enajenadas y/o de otras cuestiones que generen gastos u honorarios, en relación con las ventas a que se refiere el Artículo anterior, serán de exclusivo cargo de sus adquirentes, con excepción de aquellas viviendas construidas con fines sociales.

**ARTÍCULO 35°** – Con el objeto de dar cumplimiento a los preceptos emanados de la presente Ordenanza, autorizase al Departamento Ejecutivo a declarar de Interés Municipal las subdivisiones de predios rurales o subrurales, siempre que las mismas resulten necesarias o beneficiosas para el planeamiento y desarrollo catastral del Partido.

MARIO CESAR FRACE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

Dra. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

**ARTÍCULO 36º)** – Tanto la decisión de librar o no al uso público las calles desafectadas por el Artículo 30º, como la determinación que las mismas sean transferidas a los particulares en los términos del Artículo 32º, 33º y 34º de la presente Ordenanza deberán en todos los casos ser autorizadas por el Honorable Concejo Deliberante.

**ARTÍCULO 37º)** – Con el objeto de solventar los gastos administrativos generados por la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo podrá fijar tasas retributivas por el otorgamiento de los formularios (Anexo I y II) en los que se vuelquen los resultados necesarios para confeccionar la Cédula de Catastro Municipal y el Certificado de Deslinde y Amojonamiento. También podrá fijarlas para los certificados de deuda de los inmuebles y/o para los de liberación de las mismas. Fijará además tasas para el otorgamiento de los antecedentes y normas solicitadas por los interesados para efectuar los trabajos previstos en los Artículos 21º y 23º de la presente.

Los antecedentes catastrales y normas otorgadas por el Municipio, por cada inmueble, conformarán un paquete o conjunto inseparable al efecto de la tasa. Es decir la tasa será única por todos los documentos y en consecuencia no podrán fijarse tasas separadas por cada uno.

**ARTÍCULO 38º)** – La necesidad del ordenamiento territorial del Partido hacen indispensables las medidas de catastro incluidas en la presente Ordenanza, así como otras que seguramente deberán establecerse en el futuro. La satisfacción de tales necesidades, no obstante no pueden encarecer los trabajos que inevitablemente deban practicarse para su logro. A tal efecto fijanse como honorarios máximos de los profesionales que intervengan para su ejecución, los siguientes:

- a) Para la ejecución de los trabajos de relevamiento y confección de la Cédula Municipal de Catastro que forma parte de la presente como Anexo I: 1/6 del sueldo mínimo municipal, categoría IV ingresante.

  
MARIO CESAR FARALE  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
H. C. D. 25 DE MAYO

  
Dra. GLORIA MABEL ARGÑARAZ  
PRESIDENTE  
H. C. D. 25 DE MAYO



*Honorable Concejo Deliberante de 25 de Mayo*  
*Provincia de Buenos Aires*

---

- b) Para la ejecución de las mensuras que posibiliten el Certificado de Deslinde y Amojonamiento que forma parte de la presente como Anexo II: 1/2 del sueldo mínimo municipal, categoría IV ingresante.

**ARTÍCULO 39º)** – Los Anexos I y II a que se refieren los Artículos 5º y 18º de la presente Ordenanza respectivamente y que forman parte inseparable de la misma, han sido confeccionados con el carácter de modelos. El Departamento Ejecutivo a la hora de reglamentar o en cualquier tiempo podrá modificarlos ampliando el contenido de su información en concordancia con las necesidades que considere útiles para registrarlos y/o publicitarlos.

**ARTÍCULO 40º)** – Derógase la Ordenanza Municipal 1464/79 y toda otra norma que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO 41º)** – Comuníquese al Departamento Ejecutivo, y a partir de su promulgación, comuníquese a los profesionales del Partido alcanzados por las Disposiciones de la presente, publíquese en el Boletín Oficial de la Provincia y Archívese.

Sin otro particular, le saludan atentamente.

  
MARIO CESAR PARACE  
SECRETARÍA LEGISLATIVA  
H. C. D. 25 DE MAYO



  
Dra. GLORIA MABEL ARGARAZ  
PROCURADORA  
H. C. D. 25 DE MAYO

**Municipalidad de 25 de Mayo Cédula Catastral**

**ANEXO**

**Ordenanza N°**

**I**

**Partido de 25 de Mayo (109) - Partida Municipal**

Hoja De

<u>Nomenclatura</u>	<u>Circunsc.</u>	<u>Sección</u>	<u>Chacra</u>	<u>Quinta</u>	<u>Fracción</u>	<u>Manzana</u>	<u>Parcela</u>	<u>U.F.</u>	<u>Partida Pcial.</u>
<b>Catastral</b>									

**Descripción de la Parcela S/Título o Plano** (tachar lo que no correspondo)

Designación del Bien:  
Medidas, Linderos y Superficie:

**Descripción de la Parcela según catastro (estado de hecho):**

Plano que originó la parcela Planos antecedentes

Citar los que no se encuentren en el Municipio:

**Datos del titular de Dominio / Poseedor o responsable:**

Apellido y Nombre:

Documento Tipo: N°:

Domicilio Real:

Domicilio impositivo:

Firma:

**Inscripción de Dominio:**

**Funcionario autorizante:**

**Muy importante:** a continuación se transcriben artículos de la presente Ordenanza, sin cuyo cumplimiento no prosperará ningún trámite: Artículo 9°: "A partir de la promulgación de la presente ordenanza, los notarios que autoricen actos de transmisión, modificación y/o constitución de derechos reales sobre inmuebles del territorio del Partido de 25 de Mayo, deberán hacer constar en sus escrituras las restricciones, limitaciones o alteraciones del dominio emergentes de la Cédula Municipal de Catastro." "Deberán además, en oportunidad de solicitar la inscripción de la escritura ante la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, enviar a la Dirección de Catastro Municipal una copia de la Minuta de Dominio de la misma."

Artículo 11°: "La certificación de deuda a que alude el artículo anterior, no es otra cosa que un informe de la deuda que el titular o responsable del inmueble objeto del certificado, tiene para con la comuna. Para los casos de transmisiones, modificaciones, o constituciones de derechos reales sobre inmuebles, o en otros casos que indique la reglamentación, se deberá contar con la liberación del aludido certificado en los términos que indique la reglamentación"

Artículo 29°: "Cuando se efectúen, en los términos de la Ley 10707 y su reglamentación, actos de constitución, verificación de subsistencia, o en su caso de ratificación o rectificación del estado parcelario de inmuebles rurales o subrurales, los mismos deberán dejar constancia y publicitarán ante los interesados, en la Cédula Municipal de Catastro, las restricciones al dominio generadas por el ensanche de calles que corresponda en los términos del artículo anterior. Tales restricciones deberán constar en las escrituras traslativas del dominio"

**Observaciones:**

**Indicadores Urbanísticos**

**Área:**

**Usos prohibidos:**

**Densidad Neta Max:**

**F.O.T. Max:**

**F.O.S. Max:**

**Dimensiones de la Parcela**

**Ancho Min.:**

**Superficie Min.:**

**Zonificación**

**Tasa A.B.L.**

**Registración Municipal**

Apellido y Nombre:

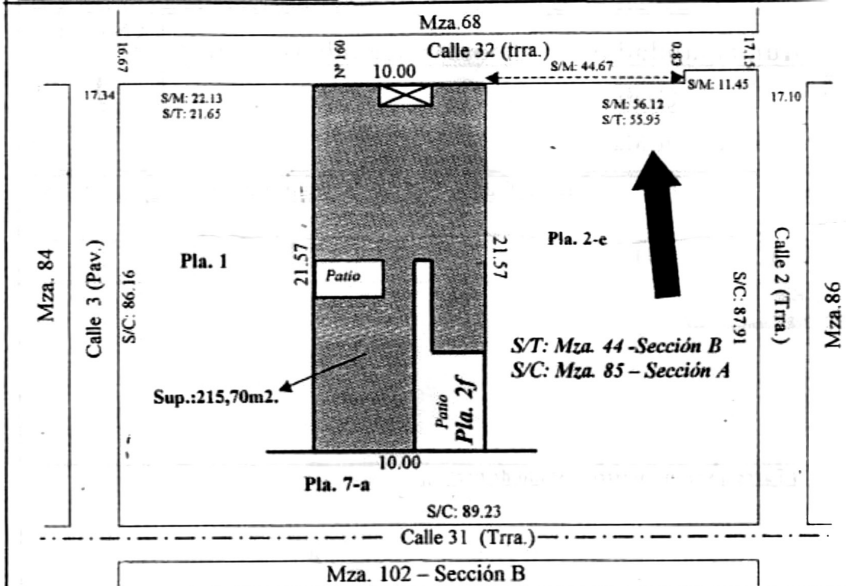
Matrícula Prof.:

Domicilio:

Insc. Municipal N°:

MATRÍCULA PROF. - DEPARTAMENTO - SERIE

**MENSURA DE LA PARCELA:** Ubic. dentro del macizo rodeado de calles, Med., Sup. y Lím.



**Datos Urbanos y Suburbanos del inmueble:**

Ubicación: Calle		entre		Nº		Localidad:		
Pavimento	Si No	Alumbrado Público	Si No	Tipo	Incandescente	Sodio/Mercurio	Recol. de Res	Si No
Agua Corriente	Si No	Conexión a la Parcela	Si No	Cloacas	Si No	Conexión a la Parcela	Si No	Si No
Gas Natural	Si No	Conexión a la Parcela	Si No	Energía Eléctrica donucliaria	Disponible	A solicitar		
Plano de Obra aprobado	Si No	Parcial	Total	Interés Social	Proyecto de Pavimento	Ejecutado	A Ejecutar	
Cota de terreno:		Cota mínima de edificación:			Altura de Relleno			

**ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO - INDICADORES URBANÍSTICOS**

Deberá cumplirse la Ordenanza de limitación preliminar de áreas 1459/79 T.O. por Ordenanzas 1491/80 y 1643/84

Se indicarán claramente la ubicación de la parcela: **AREA - SUBAREA - ZONA - DISTRITOS - USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS** y los indicadores de intensidad de uso y ocupación potenciales y actuales **DENSIDAD NETA MÁXIMA - FOT - FOS - ANCHO y SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA**

ESTOS INDICADORES URBANÍSTICOS ASÍ COMO LOS NORMADOS POR EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL (ORD. 1525/82), DEBERÁN SE INCLUIDOS EN EL RUBRO RESTRICCIONES, LIMITACIONES Y/O AFECTACIONES AL DOMINIO EN LOS TÉRMINOS DE LA REGLAMENTACIÓN DE LA PRESENTE ORDENANZA

**Datos Rurales y Subrurales del inmueble:**

¿Por dentro de la parcela, o en su caso por alguno de sus frentes circula gasoducto?	Si No	¿Sirve al Partido?	Si No		
¿Línea de Alta tensión?	Si No	En caso afirmativo indicar voltaje:	¿Sirve al Partido?	Si No	
¿A partir de dichos ductos se generan restricciones o limitaciones al dominio?	Si No				
En caso afirmativo deberá dejarse constancia gráfica en la mensura y nota en el espacio reservado a tal efecto.					
¿El predio dispone de electrificación rural?	Si No	El servicio está conectado	Si No	Poten. Insta.	Kva
Cooperativa Eléctrica de la que depende:					
A la parcela se accede por calle pública:	Si No	Por servidumbre de paso:	Si No		
Las calles de acceso a la parcela están libradas al uso público:					
Las calles no libradas al uso público tienen inconvenientes para sus aperturas					
Existen canales que circulan dentro de la parcela:					
Autorizados					

Si los canales están autorizados indicar la Repartición autorizante

Existen lagunas de dominio público dentro del predio, en los términos del Art. 2340 del Código Civil y/o del dictamen de la Fiscalía de Estado:

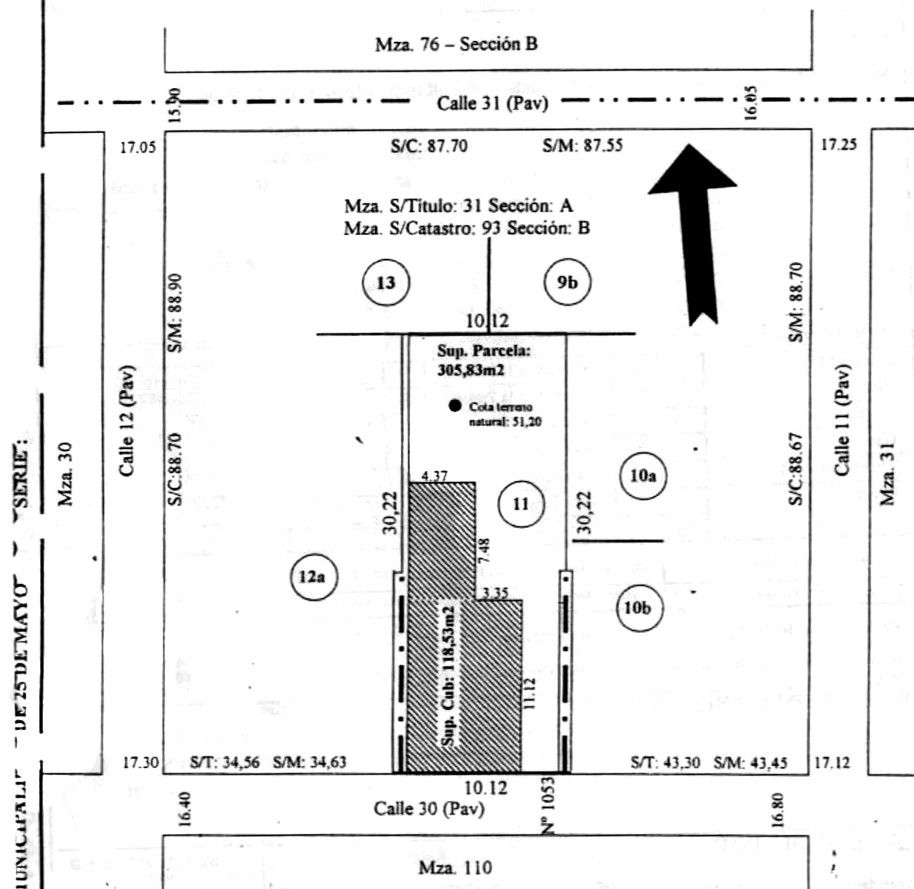
En todos los casos que deban ampliarse calles preexistentes, en los términos de los artículos 28º y 29º de la presente deberá graficarse la ampliación y anotarse la restricción al dominio en el espacio reservado a tal efecto

**Restricciones, limitaciones y/o afectaciones al dominio**

**Municipalidad de 25 de Mayo**  
**Certificado de Deslinde y Amojonamiento**  
**Ordenanza N°**  
**Partido de 25 de Mayo (109) - Partida Municipal:**

**ANEXO**  
**II**  
 Hoja De

**Mensura de la Parcela**



MUNICIPALIDAD DE 25 DE MAYO - SERIE:

**Descripción del trabajo y observaciones del profesional:**

Nombre del Propietario

	<b>Municipalidad de 25 de Mayo</b> <b>Certificado de Deslinde y Amojonamiento</b> <b>Ordenanza N°</b> <b>Partido de 25 de Mayo (109) - Partida Municipal</b>	<b>ANEXO</b>  <b>II</b>
	Hoja <input type="text"/> De <input type="text"/>	

Nomenclatura	Circunsc.	Sección	Chacra	Quinta	Fracción	Manzana	Parcela	U.F.	Partida Pci
<b>Catastral</b>									

**Descripción de la Parcela S/Título o Plano** (Copiar lo que no corresponde)

**Designación del Bien:**  
**Inscripción de Dominio:**  
 Antecedente dominial  
**Medidas, Linderos y Superficie:** (copiar textualmente del título de propiedad o de informe de dominio)

<b>SERVICIOS DISPONIBLES:</b>						
Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Conectada a la Parcela	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	<b>Tachar lo que no corresponde</b>		
Cloacas	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Conectada a la Parcela	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
Agua corriente	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Conectada a la parcela	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
Gas	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Conectada a la Parcela	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
Alumbrado Público	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Incandescente	<input type="checkbox"/>			Sodio o Mercurio
Pavimento	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	Existe Proyecto	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No			
Recolección de Residuos	<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No					
Cota pavimento existente:		Cota rasante de proyecto:		Cota Terreno Natural:		
Altura a rellenar:	<small>(Este dato debe constar obligatoriamente en el plano de obra)</small>					

**Restricciones del Código Civil :** debe cumplir artículos: 2615, 2616, 2621/27 y concordantes  
**Restricciones del Código de Edificación:** (indicarlas cuando corresponda en observaciones en el presente certificado y en el plano de obras).

**RESTRICCIONES ADMINISTRATIVAS:**

<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE:</b> Calle: <input type="text"/> N°: <input type="text"/> Entre: <input type="text"/>	<b>Indicadores Urbanísticos</b> <small>Deben obligatoriamente constar en el plano de obras</small>
<b>Localidad:</b> <input type="text"/>	<b>Área:</b> <input type="text"/>
Reservado para observaciones de la Dirección Municipal de Catastro:	<b>Usos prohibidos:</b> <input type="text"/>
	<b>Densidad Neta Max:</b> <input type="text"/>
	<b>F.O.T. Max:</b> <input type="text"/>
	<b>F.O.S. Max:</b> <input type="text"/>
	<b>Dimensiones de la Parcela</b>
	<b>Ancho Min.:</b> <input type="text"/>
	<b>Superficie Min.:</b> <input type="text"/>
<b>Zonificación</b> <input type="text"/>	<b>Tasa A.B.L.</b> <input type="text"/>

Apellido y Nombre:

N°:   
 SERIE:   
 MUNICIPALIDAD DE 25 DE MAYO

Como puede apreciarse de la lectura de la ordenanza, la misma es de mi autoría, lo que me permite advertir que no se ha pretendido agotar allí el tema que nos ocupa, sino que solo servirá para poner en marcha un sistema que la experiencia desarrollará y “aggiornará” en el futuro.

Sin perjuicio de lo aquí expresado con respecto a los fundamentos que me convocan a sugerir la descentralización operativa del Catastro central hacia los municipios; está muy claro que hay mucha gente que rechaza esta idea a partir del convencimiento que los municipios y/o los profesionales que lleven a cabo las tareas municipales de Catastro, o no están capacitados para ello, o no efectuarán rigurosamente las tareas necesarias a tal fin.

Deberá entenderse, de una vez por todas, que no es razonable pensar que los profesionales del interior estén menos capacitados que los empleados de los institutos provinciales. Si alguna cosa pudieran ignorar, la aprenderán como la aprendieron los demás y, en una de esas, lo resuelven mejor que muchos de los errores que solemos ver a menudo en algunos profesionales y/o funcionarios provinciales.

No obstante, queda muy claro que las cuestiones que incluimos en el listado de temas inherentes al Catastro municipal, de algún modo deben ser expresadas en el Certificado Catastral, para poder de esa manera incorporarlas finalmente a las escrituras que en cada caso se autoricen.

No caben dudas que las cuestiones de Catastro específicamente municipal que hemos señalado, de una u otra forma deberán incorporarse a él.

Desde otro punto de vista, no es muy difícil comprender que el volumen de cuestiones que necesariamente deben atender los Catastros imposibilita cada vez más su manejo desde un organismo central que las facilidades que ofrecen los municipios que, por ser mucho más chicos, podrán mantenerlo permanentemente actualizado.

## **LAS MODIFICACIONES DE LA LEY 10.707**

(Según texto actualizado y publicado  
por el Ministerio de Economía al año 2013)

Desde la puesta en marcha de la Ley 10.707 y su Decreto Reglamentario 1.736, de fechas 17/10/94 y 29/06/94 respectivamente, se han realizado diversas modificaciones sobre el articulado de la Ley, que por distintas razones vale la pena analizar.

Para ello es conveniente señalar que la Ley 10.707 es la Ley de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y que el Catastro junto al Registro de la Propiedad y las normas que en cuyas consecuencias se han dictado, constituyen lo que deberíamos considerar el CÓDIGO INMOBILIARIO de la Provincia de Buenos Aires.

Obvio es destacar que dentro del paquete de un tal Código, deben considerarse incluidas Leyes Nacionales como la Ley 13.512, la 17.801 y la 26.209 y sus reglamentaciones; así como que en la Provincia de Buenos Aires, especialmente, deben tenerse en cuenta el Departamento de Fiscalización Parcelaria de la Dirección de Geodesia del M.O.S.P. y leyes como la 8.912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia, sus reglamentaciones y otras normas complementarias, que resultan ser eminentemente catastrales.

Cierto es que la lamentable demora de la concepción de un CÓDIGO INMOBILIARIO como el que pretendo definir aquí, se sustenta en la confusa organización inmobiliaria que generó el Código Civil cuando desechó la creación de los Registros de la Propiedad Inmueble y de los Catastros, considerando que las transacciones inmobiliarias se satisfacían y otorgaban seguridad jurídica de la propiedad raíz sólo a partir del modo y del título.

A ello deberá sumarse que, en la oportunidad de resolver aquellas ausencias, es decir, cuando se reforma el artículo 2505 del Código Civil, era más lo que dicho artículo oscurecía que lo que pretendía aclarar.

Teniendo en cuenta que la Ley de Reforma del Código Civil (17.711/68) que incluye el artículo 2505 reformado, data de 1968, se comprende rápidamente que, desde la sanción, promulgación y puesta en marcha del Código Civil (1871) hasta la promulgación de la Ley 17.711 habíamos perdido casi un siglo de organización y seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el país.

Es entonces a partir de la Ley Nacional 17.801, de la puesta en marcha definitiva de los Registros de la Propiedad y de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y de su homóloga la Ley 26.209 de Catastro Nacional, que podemos asegurar que se han puesto finalmente en orden las transacciones inmobiliarias y que se afirma la seguridad jurídica de la propiedad inmueble dentro del ámbito del Territorio Nacional. Sólo falta para ello que las provincias y la propia Ciudad Autónoma de Buenos Aires se avengan a las normas que he citado.

Las ideas básicas que sintéticamente he tratado de exponer aquí,

son las que me llevaron a pensar en la indispensable necesidad de creación de lo que he definido como un **CÓDIGO INMOBILIARIO**.

No escapará a la inteligencia del lector que tal instrumento debe ser ordenado y pergeñado por especialistas de Derecho Registral y de Catastro Territorial con absoluto conocimiento en dichas materias; ni tampoco, que ronda en mi mente la futura necesidad de crear un Instituto Inmobiliario Autárquico que incluya a todas las reparticiones y normas a que he aludido, permitiendo de ese modo que las acciones que desde él se lleven a cabo estén fundadas en cuestiones exclusivamente técnicas y jurídicas y alejadas de los parches políticos que sólo han servido y sirven, para destruir la legislación que durante tanto tiempo ha sido elaborada por los estudiosos de la materia.

A partir de estos postulados con los que pretendo poner de relieve la importancia y trascendencia que reviste la legislación inmobiliaria, me aboco a lo ocurrido con las modificaciones de que han sido objeto diversos artículos de la Ley 10.707 y a las desatinadas metodologías con que, en casi todos los casos, aquellas modificaciones se llevaron a cabo.

## **ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES DEL ARTICULADO DE LA LEY 10.707**

Es útil comenzar diciendo que la metodología con que la Arba ha ido modificando artículos de la Ley de Catastro 10.707, no ha sido efectuada de la forma más adecuada.

Mucho más grave es cambiar, en general con apetito impositivo, artículos de una ley que como he dicho, forma parte de un compendio de normas mucho más importantes, atentando de ese modo no sólo contra la propia ley que se modifica, sino contra la hermenéutica jurídica del sistema todo.

En efecto, de la simple lectura, de las modificaciones a que he aludido, puede observarse que las mismas han sido incluidas siempre dentro de las leyes impositivas anuales de la Provincia. Esta manera de actuar muestra como mínimo tres inaceptables mecánicas de procedimiento: por un lado, los artículos modificados aparecen como descolgados dentro del espacio de una ley con características económico-impositivas donde nada o casi nada tienen que ver.

Por el otro, el camino elegido es el que más fácilmente confunde al legislador que mientras analiza o supone analizar la viabilidad o no del pro-

yecto impositivo que se le presenta, termina aprobando casi sin enterarse, modificaciones de artículos de una ley tan específica como la Ley de Catastro Territorial de la Provincia.

Debe sumarse a ello que tal procedimiento conduce a seguir confundiendo al Catastro como una herramienta exclusivamente tributaria; cuando es sabido, o debería serlo, que el Catastro es muchísimo más importante que la mera cuestión impositiva.

Por el procedimiento que acabo de comentar se han modificado 21 artículos y se han incorporado cinco, lo que implica haber reformado casi un 30% de la ley original, muchas veces más para afectarla que para mejorarla o perfeccionarla.

A continuación, iré revisando artículo por artículo y comparando el significado conceptual de los originales, en relación con aquellos que los modificaron. Y en especial con el ensamble hermenéutico entre los modificados o incorporados y los artículos de la Ley que quedaron vigentes y/o los de su reglamentación original (Decreto del Poder Ejecutivo 1736 del 29/06/1994).

## **ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS O INCORPORADOS**

Es imprescindible dejar aclarado que vamos a tomar como artículos originales a los que resultaron de la Ley 11.432 que fue, por decirlo de alguna manera, la que revivió el veto parcial introducido por el decreto del Poder Ejecutivo N° 5998/88.

El artículo 2º de la Ley 10.707 T.O. según Ley 11.432 decía: El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a)** Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales;
- b)** Determinar de oficio Estados Parcelarios;
- c)** Registrar los Estados Parcelarios y la documentación que le da origen;
- d)** Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles;
- e)** Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley;
- f)** Expedir certificaciones, controlar e informar sobre multiplicidad de ins-

cripciones o superposiciones de dominio;

**g)** Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia, llevando el Régimen Gráfico;

**h)** Autorizar y ejercer el control de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal;

**i)** Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelaria;

**j)** Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria;

**k)** Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas;

**l)** Interpretar las normas que regulen la materia.

**Artículo 2º:** Este artículo modificado por la Ley Impositiva 14.200 del 24/12/10 vigente 25/12/10, que se refiere a las atribuciones de las que dispone el Organismo de Aplicación, en función de su poder de policía, sólo ha incorporado un inciso que le otorga al Catastro la facultad de tasar inmuebles cuando sean requeridos por otros Organismos Públicos.

La modificación, si bien sobreabundante, es a todas luces correcta o en su caso reiterativa, ya que el Organismo Catastral es el único Organismo Provincial que otorga valuaciones inmobiliarias y/o tasaciones.

Obvio es señalar que como he dicho me opongo a que el artículo haya sido modificado dentro de la Ley Impositiva.

**Artículo 5º:** Sustituido por la Ley Impositiva 14200. Si bien es cierto que a diferencia de la Ley 10.707, la Ley Nacional de Catastro 26.209 le resta el carácter de elementos esenciales de la parcela tanto a la valuación fiscal básica como a los linderos, y en consecuencia la Ley Provincial debe adecuarse a esta última por razones de jerarquía legislativa; no estoy de acuerdo con que la valuación fiscal básica constituya un elemento complementario. No lo estoy porque todos los elementos de la parcela, se llamen esenciales o complementarios, forman parte de un abigarrado paquete conceptual, que por decirlo de alguna manera es lo que diferencia a la cartografía del catastro. Mientras la una es el resultado de la determinación topográfica y geodésica de todos los puntos del territorio; el otro es la comparación permanente y sistemática de los hechos con los derechos y la posibilidad de poder sanearlos, ordenarlos y perfeccionarlos.

Con referencia específica a los ahora denominados elementos complementarios de la parcela, vale la pena señalar que en general los linderos

actualizados tienen mucho que ver con la ubicación de las parcelas con las que lindan y que una vez constituidos nos informarán sobre la forma y dimensiones definitivas de las parcelas con las que lindan. Y que en particular las valuaciones parcelarias realizadas casi en su totalidad por los Agrimensores, les confieren a estos profesionales el carácter de fedatarios administrativos del Estado, toda vez que sobre las valuaciones inmobiliarias por ellos determinadas se cobran impuestos tales como: **a)** inmobiliario, **b)** de sellos, **c)** otros y los municipios cada día más están cobrando sus tasas en función de la valuación fiscal inmobiliaria.

No es menor resaltar que los elementos de la parcela, se denominen esenciales o complementarios, resultan indispensables para la constitución o verificación de subsistencia del Estado Parcelario.

Quiero dejar entonces constancia de mi desacuerdo con que los linderos y la valuación hayan perdido el carácter de elementos esenciales o principales de la parcela, para considerárselos como complementarios.

**Artículo 11º:** Coincido tanto con el artículo 11 de la ley original sancionada y promulgada con observaciones en 1988, como con el mismo artículo sancionado y promulgado por la Ley 11.432 que reincorporó el último párrafo que fuera vetado por el Decreto 5998/88.

Es de observar la importancia que reviste que los propietarios o responsables de los inmuebles firmen los documentos valuatorios. De esta manera, queda claro que han tomado efectivo conocimiento del valor fiscal de su inmueble y las razones que fundamentan el mismo, dejando para el Agrimensor la responsabilidad profesional de todo lo actuado en el trabajo realizado. Así lo señalan con absoluta claridad los propios formularios valuatorios (mal llamados Declaraciones Juradas de Avalúos). Estos formularios valuatorios tuvieron el carácter de Declaraciones Juradas cuando regía en la Provincia la Ley 5.738. Es decir, cuando estaba a cargo de los propietarios o responsables informar a Catastro las mejoras incluidas en las parcelas de su propiedad, posibilitando de este modo la determinación de la valuación fiscal de sus inmuebles. Todo lo cual, como es lógico solo podía llevarse a cabo bajo declaración jurada. En la actualidad y en función de los artículos 8º, 9º, 10º, 12º segundo párrafo y concordantes de la Ley 10.707 sólo el organismo de Catastro o los Agrimensores están facultados para la determinación de tal valuación. Obsérvese que por ejemplo la línea 900, formularios impresos por la Dirección Provincial de Catastro Territorial desde la imprenta del Ministerio de Economía, incluyeron aquellas obligaciones

con posterioridad a la sanción de la Ley y su reglamentación.

**Artículo 12º:** Artículo modificado según Ley Impositiva 13.405. Estoy totalmente de acuerdo con los párrafos incorporados al artículo 12º por la Ley 13.405. Nada es más importante para el organismo de aplicación que el control irrestricto de la actuación de los Agrimensores; especialmente cuando ellos llevan a cabo sus tareas dentro del ámbito de las determinaciones del Estado Parcelario. Obsérvese que las mismas ponen de manifiesto cuestiones tan importantes como las diferencias, ubicación, defectos y demasías superficiales, etc, en relación con sus títulos de propiedad, como cuando efectúan la valuación parcelaria, que como he dicho lo hacen en carácter de fedatarios administrativos del Estado. Es decir que las determinaciones del Estado Parcelario correctamente efectuadas posibilitan, nada más ni nada menos que el saneamiento de todas y cada una de las parcelas del dominio público y privado del territorio y la actualización de su valuación fiscal.

Es notoriamente importante que los profesionales con incumbencia para llevar a cabo las tareas de constitución o verificación de subsistencia del estado parcelario, estén registrados en el Organismo de Catastro y que las sanciones introducidas al artículo 12º de la Ley, estén específicamente vinculadas a dichas labores, liberando al profesional sancionado de actividades relacionadas con otras especialidades de la profesión, como por ejemplo la topografía, la cartografía, la fotogrametría, la geodesia satelital, la interpretación de imágenes de cualquier naturaleza, etc. De este modo, las sanciones que pudieran corresponder sólo afectarán a las infracciones cometidas con motivo de determinaciones del estado parcelario y evitarán reclamos judiciales de los profesionales que pretendan que aquellas sanciones les coartan la libertad de trabajo.

Por otra parte, vale recordar que, en el proyecto original de la Ley, es decir antes del veto parcial al que nos hemos referido, estaba incluida la necesidad de que los profesionales con incumbencia para el ejercicio de la Agrimensura, se registraran en el organismo catastral. Lamentablemente el veto parcial suprimió esta registración, que ahora viene a incorporar la Ley Impositiva 13.405.

Llama en cambio, profundamente la atención que estas modificaciones, producidas durante el año 2006, por el mismísimo organismo de Aplicación, no hayan sido de aplicación hasta la fecha. No se entiende a partir de que criterio se modifica una ley para no aplicarla y sobre todo no se entiende por qué no se aplica cuando la modificación a la que nos referimos

es de altísimo interés del Estado Provincial.

**Artículo 12º bis:** Este artículo incorporado por la Ley Impositiva 12.576 no termina de comprenderse. Por un lado, parece referido exclusivamente a la baja de las valuaciones de las parcelas del ámbito rural o subrural, especialmente en lo que se refiere al valor de la tierra y en ese caso remite al artículo 83º de la Ley y a su reglamentación, en la que el Poder Ejecutivo ha sido clarísimo. Es decir ¿cuándo la valuación de estas parcelas aumenta no siguen siendo de aplicación el artículo 83º y su reglamentación? Por el otro sigo creyendo que la Ley debe ser justa y de aplicación igualitaria y rigurosa y que el Estado, como ya he dicho, debe someter a los Agrimensores a un riguroso control que aleje cualquier posibilidad de mala fe.

Dicho de otra manera, considero que el incorporado artículo no agrega ni quita nada.

Podría, sin embargo, derogarse el artículo 12º bis e incorporarse un artículo, dejando en manos del Estado la valuación de la tierra rural y subrural, siempre y cuando claro está, que el Estado ponga especial interés en la justicia de dichas valuaciones, aún, cuando en algunos casos, las mismas pudieran perjudicar sus intereses.

**Artículo 15º:** La corrección introducida en el artículo 15º por la Ley Impositiva 14.200, resulta sobreabundante y ociosa, toda vez que el artículo 23º del Decreto 1736 (Reglamentario de la Ley) faculta al Organismo de aplicación a agregar cuestiones reglamentarias útiles al régimen de la misma. Queda claro entonces que se ha decidido por ley lo que muy bien pudo hacerse por disposición administrativa.

**Artículo 29º:** Si bien la modificación introducida por la Ley Impositiva 14.200 al artículo original, sólo cambia la expresión Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires en reemplazo de la expresión Dirección Provincial de Catastro Territorial y dicho cambio aparece a primera vista como una simple nimiedad; resulta en cambio preocupante que expresiones tales como Catastro, que de muy vieja data aquí, y en todo el mundo hispano; han consolidado su significado, vengán a ser sustituidas por títulos tales como Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, que en su caso solamente podrán entenderse como que aluden a cuestiones impositivas y que muy poco tienen que ver con todo el resto del Catastro inmobiliario. Es como si a la Cédula Catastral la empezáramos a denominar cédula de recaudación fiscal u otra por el estilo. El cambio no me asombra puesto que también de muy vieja data, los tributaristas vienen ignorando todo el resto

de las cuestiones que forman parte del Catastro Territorial, las que exceden por lejos el tema casi exclusivamente tributario que se les pretende asignar. Estas razones señaladas, forman parte de los argumentos que me han convencido de la necesidad de la instrumentación de un Código Inmobiliario y de un instituto autárquico al que ya me he referido.

**Artículo 50º:** Se reitera el cambio de la expresión Dirección de Catastro por la de Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, expresión introducida por la Ley Impositiva 14.200. Cuestión a la que me he referido al comentar el artículo 29º reformado.

**Artículo 59º:** ídem 50º.

**Artículo 60º:** Artículo sustituido por la Ley Impositiva 14.333. Si bien considero sumamente importante la presencia de profesionales vinculados a la materia catastral en las comisiones municipales de revaluó; esta modificación achica el número de integrantes de la comisión, lo que muchas veces suele ser beneficioso, y no niega la posibilidad de incorporar profesionales de la especialidad que sí me parece muy importante, que son en general los que conocen el tema de que se trata.

Claro está que estas comisiones sirven solamente cuando la opinión de los representantes de los municipios es atentamente escuchada, no caben dudas que el municipio puede intentar que las valuaciones resulten más bajas que lo que corresponde en defensa de los intereses de su comunidad; pero también es cierto que nos hemos encontrado cuando participamos de dichas comisiones con valores ya prefijados por el Ministerio que pretende autoritariamente que la participación municipal resulte ser solamente un maquillaje y que los valores obtenidos aparezcan como acordados federalmente en conjunto con los representantes del Distrito a evaluar.

Debe tenerse muy presente que el artículo 60º es el que otorga la posibilidad que el municipio sea escuchado. Es decir, es el artículo por el que se pretende el consenso de las partes, que muchas veces la Provincia intenta violar imponiendo su criterio y consiguiendo una suerte de acuerdo que justifique en el futuro el consentimiento municipal de las valuaciones determinadas. De allí la importancia de la participación de profesionales expertos, ya que ni los concejales, ni los representantes del Departamento Ejecutivo suelen en general conocer nada de la materia. Mucho más inteligente sería pensar involucrar a los municipios o si se quiere asociarlos a la circunstancia impositiva, en cambio de aislarlos del problema o tratar de hacerles creer que en realidad forman parte del sistema.

**Artículo 63º:** Artículo sustituido por la Ley Impositiva 14.333. Modifica la utilización del último año para la toma del promedio de los valores básicos por los valores del año en curso. Este tipo de modificaciones en general no cambian nada ya que el monto de los impuestos resulta de las alícuotas que se apliquen a cualquiera de las valuaciones que se hubieren fijado. Como ejemplo vale observar que muchas veces las valuaciones fiscales han quedado muy bajas y sin embargo los impuestos correspondientes han resultado o normales o caros.

**Artículo 64º:** Artículo sustituido por la Ley 11.808. Esta modificación reviste el carácter de ilógica toda vez que pretende cambiar el valor óptimo del suelo de cada Partido por el valor óptimo del determinado para cada Circunscripción Catastral de los Partidos. Si tomamos en cuenta que los Partidos que contienen parcelas rurales y subrurales son aproximadamente 110 en la Provincia y que las Circunscripciones que los integran oscilan entre 10 y 13 por Partido, veremos que la cantidad de valores óptimos del suelo a determinar se han multiplicado por entre 10 y 13 veces.

Esto indica que el aparente simple cambio del artículo 64º que nos ocupa, nos obligará, para poder cumplirlo en el futuro, a la determinación de algo así como 1000 o 1300 valores óptimos del suelo en la Provincia de Buenos Aires.

Si leemos ahora la mecánica de determinación de los valores óptimos indicada en la reglamentación de la Ley 5.738, que no difiere en absoluto de la actual Ley 10.707 en ese aspecto, podemos tomar conciencia de lo inútil del cambio, ya que vamos a desarrollar una inmensa cantidad de trabajo para cambiar muy poco o nada las valuaciones de las parcelas rurales.

Desde otro punto de vista y sin perjuicio de tener en cuenta la conveniencia que las valuaciones fiscales no difieran mucho del valor venal de las parcelas; es sumamente importante comprender que lo que resulta necesario es que la mecánica valuatoria garantice la equidad tributaria y que para ello no difiere mucho comparar las parcelas con el óptimo de un Partido que hacerlo con los distintos óptimos de sus Circunscripciones.

Es indispensable comprender que el tributo se fija en función de las alícuotas y que lo verdaderamente importante es la equidad de la determinación del valor fiscal de las parcelas.

Ya he explicado en otros trabajos que los formularios valuatorios (mal llamados Declaraciones Juradas de Avalúo), dentro del campo de las valuaciones masivas inmobiliarias, resultan ser los verdaderos tasadores;

o dicho de otra manera si un grupo de distintas personas que dispongan de los conocimientos básicos necesarios completan los formularios de avalúo de un mismo bien, no caben dudas que todos arribarán a resultados iguales o en su caso muy próximos.

**Artículo 65º:** sustituido por la Ley 14.333. Sólo cambia la expresión: “serán las resultantes del promedio de precios durante el último año”, por la expresión: “serán las resultantes del promedio de precios correspondientes al año de ejecución de las tareas de revaluación”. Cuestión que ya tratamos en el artículo 63º.

**Artículo 66º:** ídem art. 65º.

**Artículo 67º:** ídem art. 65º.

Estos cambios producidos por los artículos 65º, 66º y 67º, si bien no resultan cuestionables, como ya hemos dicho, no surten efectos de ninguna naturaleza en lo que a la cuestión tributaria se refiere. Las DIFERENCIAS, como hemos dicho, se producen con motivo de la fijación de las alícuotas, las que por otra parte son facultades expresas del Ministerio de Economía de la Provincia.

**Artículo 68º:** Artículo sustituido por la Ley Impositiva 14.333. Sobre esta relación a la que se refiere el artículo no opino hasta tanto no se produzca en el país una reforma impositiva que sea capaz de derogar impuestos tan regresivos como el impuesto a los bienes personales.

Debe tenerse en cuenta que este tipo de impuesto afecta solamente a la Provincia de Buenos Aires y otras pocas provincias desarrolladas en materia de Catastro, frente a otras no desarrolladas en la materia, que no determinan las valuaciones fiscales y consecuentemente improvisan sus valores como mejor les convenga.

**Artículo 78º:** Artículo sustituido por la Ley Impositiva 14.333. Por este artículo se faculta al Poder Ejecutivo a decidir el revalúo general de la Provincia y la oportunidad para que el mismo se lleve a cabo. Antes era necesario sancionar una ley a tal efecto.

Sobre este tema parece más lógico y menos burocrático lo decidido por el cambio.

**Artículo 79º:** Las modificaciones introducidas en este artículo se encuentran suspendidas por la Ley 14.200 del 2012 y la Ley Impositiva 14.394 del 2013.

**Artículo 80º:** Modificado por Ley 14.333 (2011 – 2012). Vuelve a sustituir la Ley especial por la que se disponía el revalúo y faculta al Poder Ejecutivo.

**Artículo 81º:** Para analizar la modificación introducida en este artículo susti-

tuido por Ley Impositiva 14.394 (B.O. 15/11/2012) vigente (01/01/2013), es conveniente copiar aquí artículos vigentes de la Ley 10.707 y su reglamentación (Decreto 1736/94 del Poder Ejecutivo) que muestra la absoluta ilegalidad, o si se quiere inconstitucionalidad de la modificación introducida, comparada con el artículo 81º original de la Ley.

En efecto, sin perjuicio de la lectura detallada del riguroso articulado de la Ley original 10.707 y de la amalgama conceptual que de ello surge, reproduzcamos como mínimo los siguientes artículos originales de la Ley:

**ARTÍCULO 5º:** (Texto según Ley 14.200) Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

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

II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

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

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

**ARTÍCULO 9º:** Las operaciones técnicas tendientes a determinar el Estado Parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el Organismo Catastral, deberán ser autorizados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura.

**ARTÍCULO 12º:** (Texto según Ley 11.432) La determinación del Estado Parcelario de los inmuebles será dispuesta por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial, de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo. Cuando por disposiciones de la presente Ley o de su reglamentación y para el caso de quienes tengan interés legítimo en constituir o verificar la subsistencia del Estado Parcelario de un inmueble, que deseen o deban hacerla en fecha no concordante con el desarrollo de los relevamientos a que alude el párrafo

anterior, se podrá concretar la determinación o verificación pertinente con intervención de un profesional con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura. “Los profesionales con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura, que realicen tareas de constitución de Estado Parcelario, y todas aquellas vinculadas con el mismo, deberán inscribirse en un registro que a tal efecto abrirá la Dirección Provincial de Catastro Territorial”. (Párrafo incorporado por Ley 13.405) “El incumplimiento por parte de estos profesionales de los deberes impuestos por la presente ley, demás normas catastrales y disposiciones dictadas en consecuencia, será sancionado con la suspensión o exclusión del registro al que hace referencia el párrafo anterior”. (Párrafos incorporados por Ley 13.613) “En el registro creado por la Dirección Provincial de Catastro Territorial se anotará, como antecedente del profesional, los datos de la actuación que con motivo de una auditoria de un Estado Parcelario y/o Legajo Parcelario y/o de alguna de las tareas vinculadas al mismo, el profesional haya rectificado la presentación que originó dicha auditoria. Sin perjuicio de las responsabilidades que correspondan ser juzgadas en otros ámbitos, la Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá aplicar a los profesionales que forman parte del Registro, las siguientes sanciones:

- a)** Suspensión de hasta treinta (30) días cuando el o la profesional:
  - Tenga como antecedente una anotación de las indicadas en el párrafo anterior o no haya rectificado la tarea profesional auditada.
- b)** Suspensión de hasta un (1) año cuando el o la profesional:
  - Tenga como antecedente al menos una anotación de las previstas en el párrafo anterior y una suspensión de las indicadas en el inciso a); o - Cuando el proceso de auditoria se haya realizado sobre dos o más casos y las tareas profesionales no hayan sido rectificadas; o - Cuando tenga como antecedente una de las suspensiones indicadas en el inciso a).
- c)** Exclusión. Se aplicará cuando el o la profesional:
  - Tenga como antecedentes dos sanciones de suspensión de las previstas en el inciso b). A los fines de considerar conductas reincidentes, las anotaciones y/o sanciones antecedentes deberán haberse aplicado dentro de los tres años anteriores inmediatos a la formación de un nuevo expediente de auditoria. Las sanciones se aplicarán sin perjuicio de las denuncias penales que pudieran corresponder por presuntos delitos contra la administración pública, las que también serán comunicadas al Colegio o Consejo Profesional

correspondiente. La suspensión y/o exclusión implicarán la imposibilidad de presentar tareas de constitución del Estado Parcelario y todas aquellas vinculadas con el mismo, por el período que se establezca en la sanción. La Dirección Provincial de Catastro Territorial dispondrá el procedimiento de aplicación de la sanción”.

### **Artículos 19º y 20º de la Reglamentación (Decreto 1736/94)**

**Artículo 19º:** Las valuaciones que la Dirección Provincial incorpore como consecuencia de operaciones de determinación del Estado Parcelario en los términos del último párrafo del artículo 12º de la Ley, deberán realizarse sin considerar los errores que pudieran contener sus antecedentes y su efectividad será a la fecha de generación del hecho imponible.

La determinación de otra efectividad, que pudiera corresponder, en concordancia con la presente reglamentación, podrá disponerse en virtud de reclamo del interesado con arreglo a las normas del Procedimiento Administrativo o de oficio por la Repartición.

**Artículo 20º:** Los formularios de avalúo que ingresen al Organismo de Aplicación, tendrán validez para ser registrados y modificarán constituciones o verificaciones de subsistencia del estado parcelario vigente, cuando hubieren cumplido lo prescripto en el último párrafo del artículo 11º de la Ley. Cuando sean presentados espontáneamente por el contribuyente, tendrán el carácter de denuncia a que se refiere el artículo 81º.

**Artículo 21º:** El Organismo de Aplicación formará los legajos parcelarios cumpliendo las restricciones que le impone el articulado contenido en el Capítulo V del Título I de la Ley 10.707 (T.O.) y podrá adoptar nuevos formularios, elaborar tablas de cualquier naturaleza y en general modificar técnicas o metodologías que resulten aptas y útiles al Régimen Catastral.

De la simple lectura de los artículos de la Ley y de la Reglamentación que hemos transcrito surge la improcedencia de los términos incluidos, en el artículo 81º por la Ley 14.394.

Vuelvo a insistir aquí con que las “Declaraciones Juradas de Avalúo” no existen, ni pueden ser inscriptas, ni modifican valuaciones registradas en el Organismo de Aplicación. La expresión Declaraciones Juradas, aún cuando resulte reiterativo, es una errónea forma de designar a los formularios de avalúos. Este vicio lo arrastra la Dirección de Catastro desde la puesta en marcha de la Ley 5.738 en la que sí eran los propietarios quienes declaraban

sus mejoras, trámite que por supuesto debía efectuarse por declaración jurada de los mismos.

Es cierto que la Ley 10.707 faculta al Organismo de Catastro a solicitar declaraciones juradas de los contribuyentes, las que como es lógico podrán estar referidas a aspectos tales como el domicilio real, el domicilio impositivo, la toma de conocimiento de los resultados, de las operaciones, del relevamiento practicado por el Agrimensor, u otras por el estilo, al efecto de determinar el Estado Parcelario de su o sus inmuebles; pero de ningún modo puede suponerse que el Organismo Catastral pueda llevar a cabo acciones modificatorias como las introducidas al artículo 81º de la Ley, aun cuando tales modificaciones hayan sido también autorizadas por Ley.

Si los propietarios o responsables de los inmuebles quedan facultados a determinar parcial o totalmente actos relacionados con la constitución o verificación de subsistencia de los mismos; habremos atentado, no solo, contra los artículos que acabamos de reproducir sino contra toda la naturaleza jurídica de la Ley. Es decir, es una forma de regresar a los mecanismos de la anterior Ley 5.738 que debió ser derogada a la luz de sus infructuosos resultados.

Como ejemplo es imprescindible repetir aquí que el artículo 21º de la Ley 10.707 dice textualmente:

**Artículo 21º:** La rectificación de las registraciones se practicarán por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación. Los errores materiales que se produjeran en los Registros Catastrales se rectificarán de oficio por el Organismo Catastral.

Puede deducirse de aquí que el Organismo de Catastro solo podrá rectificar constituciones o verificaciones de oficio o ejecutadas con intervención del Agrimensor los errores materiales que pudieran haberse cometido y que en cambio todo el resto de los actos en que se hubieren registrado determinaciones del Estado Parcelario solo podrán corregirse por actos de igual naturaleza o por orden judicial.

Por otra parte, hemos reproducido ut-supra el artículo 20º del decreto reglamentario de la Ley, que expresa con meridiana claridad que los formularios de avalúo que ingresen a la repartición solo podrán registrarse o modificar registraciones anteriores cuando los mismos hubieren sido practicados por profesionales con incumbencias para el ejercicio de la Agrimensura. Cuando tales formularios fueran presentados por el contribuyente tendrán solamente el carácter de denuncia a que se refiere el artículo 81º

original y consecuentemente deberá exigirse al propietario o responsable que en los términos de la Ley 10.707 constituya el Estado Parcelario con el objeto de regularizar aquella denuncia.

**Artículo 81º bis:** Incorporado por Ley 12.576 (12/01/2001) y derogado por Ley 13.850 (29/07/2008), vigente 30/07/2008.

**Artículo 84º:** No existe ninguna objeción contra este artículo introducido por la Ley Impositiva 13.405, siempre y cuando los relevamientos que el Organismo de Aplicación lleve a cabo sean practicados dentro de las normas exigidas por la Ley. Como hemos dicho las declaraciones juradas del propietario no pueden modificar actos registrados en el organismo catastral. Es mas grave aún, si el Organismo Catastral aceptara declaraciones juradas que modificaran actos registrados en el organismo, no podrían ser en el futuro objeto de multas u otras penalidades que la repartición pretendiera imponerles frente a la inexactitud de aquellas declaraciones juradas. Sabido es que no se puede hacer responsable de errores de relevamiento de necesaria complejidad para los que los propietarios o responsables de los inmuebles no están capacitados y que los mismos pueden ser cometidos de buena o mala fe. Tampoco se entiende que la repartición deba concurrir a relevar de oficio aquellos inmuebles cuyas declaraciones juradas fueron aceptadas, cuando a todas luces se deduce que por este mecanismo “resulta más caro el remedio que la enfermedad”. Si en cambio la repartición les diera a aquellos formularios el carácter de denuncia y ordenara constituir el Estado Parcelario del inmueble, o en su caso la aplicación del artículo 8º de la Resolución 2010/94 según corresponda; obtendría como respuesta relevamientos efectuados por Agrimensores, que ahora sí serían responsables de los errores que de buena o mala fe se hubieren cometido.

**Artículo 84º bis:** Como ya hemos dicho la Agencia de Recaudación no tiene facultades para introducir artículos que se contrapongan con artículos de la Ley que permanecen vigentes. Se podrá argüir que la Ley última modifica a sus antecesoras, pero este tipo de incorporaciones atentan contra toda la Ley de Catastro vigente. ¿Qué es la determinación de una valuación presunta?, y si esta pregunta tuviese respuesta, ¿para qué sirve la Ley de Catastro? Si total podemos inventar valuaciones y listo. ¿Y el resto de las cuestiones de Catastro? Bien, gracias. ¿Se le ocurriría a alguien comprar un inmueble por medio de una escritura presunta o efectuar en forma presunta una escritura aclaratoria? ...

**Artículo 84º ter, Artículo 84º quater:** Los artículos 84º ter y 84º quater incorpo-

rados por Ley 13.405 contienen los mismos vicios a los que ya me he referido.

No obstante, aún cuando reiterativo insisto aquí que “las declaraciones juradas de avalúo confeccionadas por los propietarios no existen. No están autorizadas por la Ley ni por la reglamentación del Poder Ejecutivo”.

Desde otro punto de vista me pregunto: ¿no sería mucho más fácil que una vez detectadas por cualquier mecanismo, modificaciones del Estado Parcelario de cualquier naturaleza, se intime al propietario a constituir o verificar la subsistencia del Estado Parcelario de su inmueble y ante el incumplimiento de éste, efectuarle un levantamiento de oficio que agregue a las multas y sanciones que administrativamente correspondan, los costos surgidos del levantamiento de oficio practicado?

Existen algunas otras modificaciones de la Ley practicadas por intermedio de resoluciones del Organismo de Aplicación. No todas ellas se ajustan a un correcto procedimiento catastral y deberán irse corrigiendo a lo largo del tiempo, ya que a mi saber y entender, de esta forma, corrigiendo errores que se han cometido, también tendemos a perfeccionar la construcción de nuestro Catastro.

Vaya como ejemplo lo ocurrido con el artículo 8º de la Resolución 2010 de la DPCT de septiembre 1994. Por este artículo se ordenaba actualizar exclusivamente la valuación fiscal de las parcelas, cuando hubiere transcurrido un año desde la constitución de su Estado Parcelario o de la última verificación de subsistencia. El artículo como se entiende claramente resulta ser puramente impositivo, sin embargo, por Resolución 657/97 ordenada por la Secretaría de Ingresos Públicos, aquel artículo 8º fue modificado y lo fue de tal manera que cuando se trate de transmisión de derechos reales el plazo se amplía a 36 meses y cuando se trata de constitución de derechos reales se mantiene en 12 meses originales. No es necesario explicar el cambio, si recordamos que la cancelación de hipotecas no requiere determinación del Estado Parcelario, por lo que dicho cambio no resiste el análisis ni jurídica ni prácticamente.

Esta forma de proceder resulta sumamente inconveniente, sin embargo se podría analizar el caso de los préstamos de carácter social específicamente hipotecarios para construir o ampliar edificios, para los que podría estudiarse un régimen impositivo especial.

**Artículo 85º:** sin observaciones, incorporado por la Ley 13.405.

**Artículo 85º bis:** incorporado por Ley 13.405, sin observaciones.

## **LAS PROPIEDADES INMOBILIARIAS URBANAS QUE POR UNA RAZÓN U OTRA NO ESTÉN ALCANZADAS POR LOS REQUERIMIENTOS PARA LA DETERMINACIÓN DE SU ESTADO PARCELARIO Y POR LO TANTO NO TRIBUTAN EN FORMA ACTUALIZADA**

Hace más de 20 años de la puesta en práctica de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia, que ocurrió el 17 de octubre de 1994. Desde esa época se han llevado a cabo entre constituciones y/o verificaciones de subsistencia, algo así como 2.000.000 (dos millones) de dichos actos. Si recordamos ahora que la Provincia de Buenos Aires contiene aproximadamente 7.000.000 (siete millones) de parcelas, se observa claramente que hay 5.000.000 (cinco millones) que no han sido revisadas. Esto es así porque las parcelas no alcanzadas por los requerimientos de la Ley, no se actualizan. O en su caso solo se actualizan cuando son detectadas por el Google del Organismo de Aplicación y/o se pretende regularizarla por el Régimen de la determinación presunta al que ya nos hemos referido en el punto anterior.

Este simple razonamiento nos conduce a pensar que en el mejor de los casos necesitaríamos 40 años o más para que se regularizaran todas. Digo en el mejor de los casos porque el procedimiento no es matemático y porque hay parcelas que pueden pasar muchos años sin que resulten objeto de requerimiento alguno. Es el caso por ejemplo de las sociedades anónimas que se transfieren por acciones, o el de las casas que hace 40 o 50 años están en manos de un mismo titular y nunca han sido objeto de modificaciones o constituciones de derechos reales u otras por el estilo.

Se me ocurre pensar entonces que el Organismo de Catastro debería tomar dos importantes decisiones que le permitan una mecánica de actualización que resulte más rápida y efectiva.

Una de esas decisiones sería instrumentar una comisión de la Arba que correctamente facultada concorra a la Dirección Provincial de Personería Jurídica y analice las sociedades anónimas en él registradas y los inmuebles que forman parte de cada una de ellas. En conocimiento de esas circunstancias el Organismo de Catastro podrá determinar la metodología

con que las valuaciones fiscales de aquellos inmuebles se actualicen y consecuentemente se modifiquen los impuestos cuya base tributaria es la valuación fiscal.

La otra decisión sería distinguir cuáles son los inmuebles de la provincia cuya determinación de Estado Parcelario nunca se ha llevado a cabo. Tendremos entonces dos distintos grupos de inmuebles no actualizados valuatoriamente. El de las sociedades anónimas y el de aquellos que, en estos últimos 20 años, no han sido objeto de transmisiones, constituciones o modificaciones de derechos reales.

Este último grupo contendrá seguramente un muy importante número de parcelas que están desactualizadas y que, de tributar los montos resultantes de su actualización, serán sin duda alguna de altísimo interés del Estado Provincial.

Está claro que no solo para la Arba, sino para cualquier repartición del Estado será muy difícil actualizar en un lapso corto un número semejante de parcelas. No caben dudas que dentro de este grupo habrá que seleccionar etapas que permitan la revisión y actualización de las mismas, adjudicando como es lógico prioridades en función de la facilidad con que se logre la actualización, así como del tributo que tal actualización devengue.

Se me ocurre entonces que un valioso camino, aprovechando el poder de policía del que ARBA dispone (ver artículos 2º, 3º, 12º y concordantes de la Ley 10.707) sería convenir con el Consejo Profesional de Agrimensura que tiene a sus profesionales repartidos a lo largo y a lo ancho de todo el Territorio Provincial, de modo tal que a la manera de lo indicado en el artículo octavo (original) de la disposición 2010/94 de la entonces Dirección Provincial de Catastro Territorial, estos últimos puedan llevar a cabo la actualización valuatoria de los inmuebles que se hubieren elegido a tal efecto. Será necesario para ello derogar la Resolución 657/97 que modificó a dicho artículo y regresar al artículo 8º original o a otro similar que resulte aún más completo.

También vale agregar que la Arba y el Consejo, a la hora de convenir deberán ajustar cuidadosamente los honorarios de la tarea que los profesionales cobren por los trabajos solicitados, con el objeto que nadie se vea perjudicado y que en cambio Arba ingrese los justos tributos que le corresponden.

Demás está decir que el CPA y los Agrimensores que lo representan en los distintos partidos de la Provincia lo harán investidos del poder de policía que dispone la repartición y que les será delegado por el convenio que se efectúe.

Además, es necesario señalar que aquellos inmuebles que no se hubieran modificado y que por lo tanto no modifiquen su situación impositiva, no estarán alcanzados por honorario alguno. Para esta última situación el convenio deberá decir que tales situaciones serán soportadas por los profesionales intervinientes con el carácter de carga pública.

## LA MEDIANERÍA ES UN LÍMITE

Ya en el epígrafe, del presente trabajo, hemos dicho que entre otras cosas propias del perfil o del meollo de la profesión de Agrimensor se destaca nítidamente la determinación de los límites territoriales de cualquier naturaleza.

Mucho mejor lo decía hace más de 140 años el Agrimensor y Doctor en jurisprudencia Juan Segundo Fernández en el discurso de apertura de la Academia Teórico Práctica de Jurisprudencia (8 de marzo de 1874), uno de cuyos párrafos hemos reproducido en este trabajo bajo el título de Introducción.

La determinación de los límites territoriales entonces, es una de las cuestiones que, entre otros numerosos asuntos que vinculan a nuestra profesión con lo jurídico, le hacen decir al Agrimensor Juan Segundo Fernández que “la Agrimensura es hija del Derecho”. Si revisamos ahora las incumbencias para Agrimensores e Ingenieros Agrimensores, redactadas en el ANEXO I de la resolución 432/87 del Ministerio de Cultura y Educación de la Nación y/o las actividades reservadas al título de Ingeniero Agrimensor incorporadas en el Anexo V-1 de la resolución 1054/02 del mismo ministerio, nos encontramos con que ambas dicen, entre otras cuestiones vinculadas, que es de incumbencia de los profesionales de la Agrimensura, “la realización, determinación, demarcación, comprobación y extinción de límites territoriales y líneas de ribera”.

Esta circunstancia de determinación de límites es exclusiva de las incumbencias o de las actividades reservadas a la Agrimensura. Ninguna otra profesión dispone de la capacidad de determinarlos.

El Código Civil del Doctor Vélez Sarsfield dice en su artículo 2717 (que se corresponde con el artículo 2006 del nuevo CCyC) que: “Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades”. Seguidamente en el artículo 2718 (que se corresponde con los artículos 2010, 2011, 2012 y 2013 del CCyC) expresa: “Toda pared o muro que sirve de se-

paración de dos edificios se presume medianero en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado. La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario, por instrumentos públicos, privados, o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquella no existe ni en la parte más baja del edificio”. Hemos subrayado aquí la expresión que indica que la pared se presume medianera y que la medianería existirá o no cuando la misma no existe ni en la parte más baja del edificio; circunstancia que deberá probarse por instrumentos públicos o privados. Y así siguiendo con la lectura de los artículos de este capítulo podemos ir tomando conocimiento de las características jurídicas que reglan a los muros medianeros y/o a los contiguos, etc.

También señala el Código Civil que el muro medianero se trata de un condominio de indivisión forzosa, resultando importante resaltar, entre otros, los artículos 2710 (que se corresponde con el artículo 2004 del CCyC) que dice: “Habrá indivisión forzosa, cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguno de los condóminos podrá pedir la división”. O el artículo 2711 (no tiene correspondencia con el CCyC) que expresa que “Los derechos que en tales casos corresponden a los condóminos, no son a título de servidumbre, sino a título de condominio”.

De lo sintéticamente expresado hasta aquí puede deducirse que un muro separativo de dos heredades puede no ser medianero. Es decir, si bien se lo presume como tal habrá que probarlo y no será medianero cuando no esté encaballado sobre el límite divisorio de las dos heredades, ni tampoco podrá haber condominio forzoso o de ninguna otra naturaleza cuando el muro pertenezca al dominio exclusivo de una de las heredades. Este último tipo de muro será un muro contiguo o privativo al que no se le podrá adjudicar condominio ninguno con una heredad lindera.

Más adelante cuando Vélez Sarsfield trata la confusión de límites señala: Artículo 2746 (que se corresponde con el 2266 del CCyC): “El que poseyere terrenos cuyos límites estuvieren confundidos con los de un terreno colindante, repútase condómino con el poseedor de ese terreno, y tiene derecho para pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen”. Artículo 2747 (que también se corresponde con el 2266): “Cuando los límites de los terrenos estén cuestionados, o cuando hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruidos, la acción competente a los

colindantes es la acción de reivindicación para que a uno de los poseedores se le restituya el terreno en cuya posesión estuviese el otro”.

**Artículo 2751 (no tiene correspondencia en el CCyC):** “La posesión de buena fe de mayor parte de terrenos que la que expresan los títulos, no aprovecha al que la ha tenido”.

**Artículo 2752 (que no tiene correspondencia en el CCyC):** “Los gastos en mejoras de la línea separativa son comunes a los colindantes; pero cuando la demarcación fuese precedida por investigación de límites, los gastos del deslinde se repartirán proporcionalmente entre ellos, según la extensión del terreno de cada uno”.

**Artículo 2753 (que no tiene correspondencia con el CCyC):** “El deslinde de los terrenos puede hacerse entre los colindantes por acuerdo entre ellos que conste de escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor. El acuerdo, la mensura y todos los antecedentes que hubiesen concurrido a formarlo deben presentarse al juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad, siempre que no se causare perjuicio a tercero. En lo sucesivo, el acto puede únicamente ser atacado por las causas que permiten volver sobre una convención”.

**Artículo 2754 (que se corresponde con el artículo 2268 del CCyC):** “El deslinde judicial se hará por Agrimensor, y la tramitación del juicio, será la que prescriban las leyes de procedimiento”.

De lo expresado en el artículo 2753 surge con claridad que el nuevo título de las parcelas resultantes de la reubicación del límite confundido (las que como es lógico serán diferentes a sus antecesoras), debe estar acompañado de la mensura que lo reubicó. En caso contrario será muy difícil encontrar la razón por la cual el título original es diferente al nuevo título que se autoriza.

El nuevo Código Civil y Comercial vigente desde agosto de 2015 trata la medianería con artículos iguales o muy parecidos a los del Código de Vélez Sarsfield. Desde mi punto de vista algunos aspectos de la cuestión vinculados especialmente con la determinación del límite entre dos heredades los ha tenido más claros el doctor Vélez Sarsfield que ha mencionado que el acuerdo en el caso de la confusión de límites debe llevarse a cabo por mensura confeccionada por Agrimensor y que aprobado dicho acuerdo, la escritura y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad de las nuevas parcelas generadas, siempre que no se causare

perjuicio a tercero. Si bien es cierto que el nuevo Código parece incluirlo en el artículo 2013 que dice: “Prueba. La prueba del carácter medianero o privativo de un muro o la que desvirtúa las presunciones legales al respecto, debe provenir de instrumento público o privado que contenga actos comunes a los dos titulares colindantes, o a sus antecesores, o surgir de signos materiales inequívocos. La prueba resultante de los títulos prevalece sobre la de los signos”. Este artículo parece referirse claramente a que, no habiendo signos inequívocos, la determinación de límites deberá llevarse a cabo por mensura (instrumento privado), la que sin dudas tendrá el carácter de prueba definitiva, salvo que pudiera ser modificada por otro acto de igual naturaleza que dispusiera de mejores fundamentos.

Para mejor aclarar vale la pena leer “La medianería como problema urbano” de autoría de la doctora Marta E. Fazio de Bello (editorial Latino América SRL, Estanislao Zeballos, Avellaneda, Buenos Aires, mayo de 1998), especialmente cuando en el capítulo II se refiere a muros separativos diferenciando al muro encaballado, al muro contiguo y al muro próximo.

Los conceptos de la autora son excesivamente claros, aún cuando señala que el muro próximo no está tratado en nuestro Código Civil; ni en el anterior ni en el actual.

No caben dudas, sin embargo, que el muro próximo construido por ejemplo a no más de 50 centímetros del límite con su terreno lindero, constituirá a la hora de erigirse el edificio lindero, si se edifica como muro encaballado, mostrará el problema que, de edificarse como tal, el espacio entre ambos sólo servirá para generar el refugio de alimañas y otros efectos que atentarán contra la salud y la falta de estética constructiva que tan importantes son en el territorio urbano.

Desde otro punto de vista debe recordarse que la aprobación y autorización de las obras que se construyen están bajo la tutela jurídica y técnica de los municipios y que sus Honorables Concejos Deliberantes, a la hora de aprobar códigos de edificación y/u ordenanzas especiales, podrían prohibir que los citados muros puedan construirse generando los problemas aludidos. De esta manera, con Código Civil o sin él, o la justicia determinará la demolición del muro próximo mal construido o autorizará que el vecino lindero apoye su construcción sobre el muro del vecino y esté obligado a comprar la tierra que le ocupa como así también lo que corresponda a la utilización del muro próximo construido por el vecino. Lograda esta nueva circunstancia habremos transformado al muro contiguo, privativo o próximo en muro

medianero y en consecuencia deberán generarse los nuevos títulos que de tal circunstancia técnica y jurídica se hubieren originado.

Lo cierto es que no existe la forma de demostrar que un muro es medianero, contiguo o próximo, si previamente no hubiéremos determinado por mensura el límite de las heredades que nos ocupan. A partir de estos conceptos, estamos en condiciones de aseverar que no podrá avanzarse en un litigio medianero, en tanto y en cuanto no se hubiera determinado claramente el límite entre las heredades, es decir, el lugar donde terminan los derechos del titular de una de ellas y comienzan los derechos del otro. De esta determinación surgirá también si el muro es contiguo o privativo o cualquiera de las acepciones incluidas en el Nuevo Código Civil. Y en consecuencia cual es el tipo de cuestión sobre la que se está litigando.

Una mirada un poco más abarcativa de los elementos que debe disponer el juez para poder fallar, es en qué medida el muro de una de las heredades se ha introducido en el dominio de su lindero, para poder saber, por ejemplo, cuánto es la tierra ocupada, cuánto afecta la ocupación de la mitad del muro que pasaría a poder del invasor para poder valorarlo. Todo ello sin contar los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo del achicamiento del lote invadido y en consecuencia su capacidad edificatoria en función de las normas locales, o indicadores urbanísticos, que reglen el ordenamiento territorial y uso del suelo de la zona ocupada por las heredades en litigio.

- El comentario antecedente lo he redactado con el solo objeto de mostrar que la medianería es un límite, y que, en función de las incumbencias aludidas al comienzo de este párrafo, NO PODRÁ EXISTIR JUICIO MEDIANERO DE NINGUNA NATURALEZA SIN LA INDISPENSABLE PARTICIPACION DEL AGRIMENSOR. Podrán en cambio tasar el suelo y el costo de la construcción del muro y de los cimientos otros profesionales tales como ingenieros de la rama civil, arquitectos, etc.; pero ninguno de ellos dispone de capacidad incumbencial ni actividades reservadas a sus títulos para efectuar mensuras ni determinar límites. Debe quedar muy claro también que tanto la valuación de la tierra como del muro y sus cimientos, también pueden ser efectuadas por el Agrimensor en virtud de los dos últimos párrafos del Anexo I de la Resolución N°432/87 del Ministerio de Cultura y Educación que dicen: “Realizar tasaciones y valuaciones de bienes inmuebles”. “Realizar arbitrajes, peritajes, tasaciones y valuaciones relacionadas con las mensuras y mediciones to-

pográficas y geodésicas, las representaciones geométricas, gráficas y analíticas y el Estado Parcelario”. O lo expresado en los apartados U y V de la RM N° 1054/02, homóloga de la anterior y que expresan exactamente lo mismo.

## EL CATASTRO Y LAS POLÍTICAS SOCIALES

Para el mes de junio de 1994, ya se había fijado como fecha de puesta en marcha de la Ley 10.707, T.O. según Ley 11.432, el día 17 de octubre de ese mismo año.

Los que nos desempeñábamos como asesores de la Dirección Provincial de Catastro Territorial, el mismo director y funcionarios jerárquicos, trabajábamos afanosamente para encontrar las soluciones de la puesta en marcha de la ley, que implicaba aproximadamente entre 120.000 y 150.000 nuevos trabajos de Agrimensura por año. Todo ello además de redactar las disposiciones y/o resoluciones que normaran el nacimiento de esta nueva actividad, tarea que no era fácil toda vez que, como es sabido, la realidad supera siempre a la imaginación.

El artículo 86º de la ley dice textualmente: Artículo 86º: “Las normas pertinentes referidas a la constitución del Estado Parcelario y su registración serán de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el Organismo Catastral lo disponga. Tal decisión deberá producirse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales y demás personas físicas o jurídicas u organismos vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares”.

Del párrafo que hemos subrayado se deduce que era de suma importancia decidir el o los mecanismos de gradualidad y progresividad con que la ley se pusiera en marcha. Varias fueron las distintas propuestas que se debatieron a tal efecto. Entre ellas, elegir Partidos de la Provincia en los que se comenzara a aplicar la ley u otras formas que nos aseguraran que los Agrimensores existentes en el territorio provincial y su distribución estuvieran en condiciones de llevar adelante los trabajos. Finalmente apareció el mecanismo que a juicio de los que participábamos del debate parecía ser el más apto para morigerar la tarea y entrenar a todos los profesionales de la Provincia.

Se decidió entonces que la mejor forma de gradualizar la efectividad de los trabajos necesarios para el cumplimiento de la ley, era eximir tareas comprendidas en ella, que a la vez de resultar engorrosas no disminuyeran, al menos en forma importante, aspectos indispensables de las constituciones o verificaciones de subsistencia que debieran llevarse a cabo.

De este modo la progresividad que permitiera la puesta en marcha completa de la ley, se lograría des-eximiendo periódicamente aquellas eximiciones originalmente autorizadas.

Se resolvió entonces por un determinado número de eximiciones que posibilitaron la puesta en marcha de la ley. Recuerdo, por ejemplo, que una de las importantes eximiciones, fue permitir que para constituir el estado parcelario de parcelas rurales o subrurales se pudiera prescindir de la mensura del predio, toda vez que existiera plano aprobado de la parcela a partir del cual se hubiera generado la escritura de propiedad de la misma y que el mencionado plano fuera representado y citado con sus medidas y con sus linderos actualizados, en el certificado catastral (cédula catastral).

Otra eximición fue permitir la constitución de bien de familia sobre un predio urbano o rural, sin que para ello fuera necesaria la determinación previa del Estado Parcelario. Y así siguiendo se fueron generando otras, muchas de las cuales se pusieron en vigencia con posterioridad a la puesta en marcha de la ley, las que más de una vez han estado teñidas de políticas sociales que, aún cuando muy importantes no favorecen el desarrollo catastral necesario para el conocimiento cada vez más pormenorizado del ámbito territorial que nos ocupa.

Con el objeto de ejemplificar lo antes dicho agregamos aquí un grupo de eximiciones vigentes que, si bien no son todas, alcanzan para mostrarlo:

**1-** Los actos por los cuales se procede a cancelar Derechos Reales de Hipoteca<sup>59</sup>, Uso, Habitación, Usufructo y Servidumbre. (Artículo 51º párrafo 3 de la Ley 10.707)

---

<sup>59</sup> *Ya hemos dicho, en este mismo trabajo, que para la cancelación del derecho real de hipoteca es indispensable constituir el Estado Parcelario. En la actualidad es muy frecuente que a través de créditos bancarios o de planes sociales especiales se adquieran parcelas de terreno con el objeto de ser edificadas y que los mismos se han obtenido con hipotecas de largo plazo. Si una vez construidas las obras, la hipoteca puede ser cancelada sin que se determine el estado parcelario, podrán pasar muchos años sin que el Estado tome conocimiento de la riqueza incorporada, circunstancia que no sólo atentará contra el correspondiente impuesto inmobiliario, sino que no permitirá conocer la distribución de la riqueza que es una de las finalidades del catastro incorporadas a la ley.*

**2-** Inmuebles que surjan de planos registrados en la Dirección Provincial de Catastro Territorial, cuando no hubieren vencido los plazos establecidos por el Artículo 15° de la Ley 10.707.

**3-** Las unidades funcionales de los inmuebles afectados al régimen de PH, cuyos ambientes que determinan su funcionalidad se encuentren ubicados en planta subsuelo, primer piso o superiores. (artículo 1° inciso c) de la Disposición 2.702/94).

Ejemplo: Unidades Funcionales que contienen uno o varios polígonos en planta baja, cuyo destino es únicamente de acceso a la planta superior o inferior.

La solicitud del Certificado deberá contener claramente la situación referida.

**4-** Las unidades funcionales o complementarias destinadas a cocheras, bauleras o destinos similares, cuya superficie se encuentre totalmente construida, como superficie cubierta o semicubierta.

La solicitud de Certificado Catastral deberá indicar claramente el destino de la UF. O UC. Siendo objeto de análisis correspondiente en el Departamento Zona mediante el plano de PH.

En los casos de cocheras deberá acompañarse constancia municipal donde esté individualizada la misma, a efectos de verificar la procedencia de la excepción.

**5-** Los actos notariales comprendidos en el marco de la Resolución N° 8.959/93 del Banco de la Nación Argentina y sus modificatorias, cuando no se modifique el titular de dominio (artículo 5° párrafo 4 de la Disposición 2.010/94).

La solicitud del Certificado Catastral deberá indicar, de manera clara, el acto que motivó la solicitud y la excepción, acompañando certificación del Banco en la que surja que la operación se encuentra comprendida en la Resolución N° 8.959/93.

**6-** Las Hipotecas constituidas sobre inmuebles rurales o subrurales, cuyos créditos se canalizan a través del sistema financiero institucionalizado y estén destinados a la actividad agropecuaria (artículo 1° de la Disposición 2.767/94).

El notario deberá indicar en la solicitud del Certificado Catastral a favor de que institución se constituye la Hipoteca y acompañar certificación de la entidad bancaria en la cual conste que el crédito está destinado a la actividad agropecuaria.

**7-** Las escrituras autorizadas por la Escribanía General de Gobierno. (artículo 1°, inciso b) de la Disposición 2.702/94).

Con la solicitud del Certificado Catastral deberá acreditarse fehacien-

temente que el acto motivo de dicha solicitud se perfecciona por intermedio de la Escribanía General de Gobierno ya sea directamente o a través de convenio celebrado con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

**8-** Las causas judiciales iniciadas con anterioridad al día 17 de octubre de 1994, a través de las cuales se constituyan, modifiquen o transmitan derechos reales. (artículo 1º inc. a) de la Disposición 2.702/94). Con la solicitud del Certificado Catastral deberá acompañarse constancia fehaciente (certificación del Juzgado interviniente) que acredite la fecha de iniciación del proceso judicial y que correspondiere la relación con el inmueble objeto de la operación. Cuando se invoque, como motivo de la solicitud, “Subasta Judicial o para Ordenar Subasta” y no se acredite que el juicio fue iniciado con anterioridad al 17/10/94 o no constituya el estado parcelario, el Certificado no será despachado y deberá ser girado al **SECTOR TÉCNICO LEGAL CATASTRAL**, para su devolución.

**9-** Los inmuebles cuya titularidad y dominio corresponde a COVIARA. “Construcciones de viviendas para la Armada”, (Disposición 3.381/94).

**10-** Los actos por los cuales se modifique, constituya o transmitan Derechos Reales sobre el Inmueble destinado a vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que se encuentren exentos del pago del impuesto de sellos, conforme surge de lo establecido por el Artículo 231º inciso 28 del Código Fiscal T.O. 1994. (artículo 1º, de la Disposición 207/95). Para que proceda lo establecido precedentemente el acto debe estar exento en su totalidad, es decir, tanto para el comprador, como para el vendedor. La solicitud del Certificado Catastral deberá indicar expresamente que se trata de “Vivienda única familiar y de ocupación permanente, exenta del pago del impuesto de sellos en un 100%, tanto para el vendedor, como para el comprador” y acompañar certificación de la entidad bancaria en la cual se acredite que la operación se efectúa en el marco de regularización de programas complejos habitacionales y/o viviendas unifamiliares, promovidos por el Gobierno Nacional y/o Provincial, actuando inclusive entidades intermedias.

**11-** Cuando la solicitud del Certificado Catastral se efectúa, aceptación de compra o para agregar información catastral a un proceso judicial o se procederá al despacho del Certificado Catastral, pues la operación no modifica, constituye o transmite derecho real alguno. **EL SECTOR TÉCNICO LEGAL CATASTRAL** procederá a la devolución de la referida solicitud.

**12-** Cuando los titulares de dominio de los inmuebles objeto de la operación sean el Estado Nacional, Estado Provincial, las Municipalidades.

**13-** Actos alcanzados por la Disposición 1.429/95 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial. En la solicitud de Certificación Catastral deberá consignarse qué acto objeto de la operación se encuentra comprendido en la aludida Disposición. En el motivo deberá manifestarse que se trata de una transferencia de dominio a favor del Estado Nacional.

**14-** Operatorias contempladas por la Ley 9.980, “ex planes VEA, 17 de Octubre, 25 de Mayo y Acción directa”. Con la solicitud deberá acompañarse certificación expedida por el Banco Hipotecario Nacional que acredite que la operación se encuentra prevista en alguno de los planes mencionados.

Revisemos ahora los objetivos catastrales que pretende alcanzar la Ley 10.707, cuyo artículo 1º hemos transcripto ut supra bajo el título: **LA DETERMINACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO POR CONSTITUCIÓN O VERIFICACIÓN DE SU SUBSISTENCIA Y LA PUBLICIDAD CATASTRAL.**

De la sola lectura de este artículo, se deduce que la única forma de cumplir la ley es eliminar eximiciones. Debe comprenderse que las eximiciones de cualquier naturaleza atentan contra la organización catastral que pretende la Provincia. Es importante señalar que desde el 17/10/94, fecha en la que pusimos la ley en vigencia y la actualidad, han pasado más de 21 años, y que durante este período no hemos derogado ninguna eximición. También resulta importante distinguir entre aquellas eximiciones seleccionadas en el origen, cuando no sabíamos si podíamos dar cumplimiento a la ley y las que se han dispuesto políticamente con el objeto seguramente no menor de evitar gastos a los beneficiarios de planes de vivienda u otros de cualquier naturaleza que pudieran beneficiarlos.

El desafío es ahora, entonces, desarrollar una ingeniería inteligente capaz de encontrar los caminos que conduzcan a prescindir de las eximiciones, sin que por ello se perjudique a la comunidad social interesada. Dicho de otra manera, empezar a cumplir con la gradualidad y progresividad exigida por la ley.

Más allá que esta muestra de eximiciones a la que nos hemos referido han mezclado diferentes conceptos, tales como los que en un principio supusimos que podían complicar la puesta en marcha de la ley, con otros que aparecen como beneficios sociales; no caben dudas que la única forma de perfeccionamiento del Catastro provincial es encontrar los caminos que nos conduzcan a anular eximiciones, teniendo muy preferentemente en cuenta el modo de aplicar aquellas que constituyen efectivamente un bene-

ficio económico para los actores a favorecer.

La cuestión será entonces como llevar a cabo un catastro cada vez más completo, sin perjudicar a los beneficiarios de planes inmobiliarios sociales de cualquier naturaleza.

Tal vez se pueda entender más fácilmente el significado de lo expuesto si revisamos algunos de los 14 ejemplos que hemos incorporado:

\* En el caso del ejemplo **1)** ya nos hemos referido a la importancia de constituir el Estado Parcelario con motivo de la cancelación de hipoteca.

\* Para el caso del ejemplo **3)** está muy claro que alguna vez habrán de catastrarse todas las unidades funcionales y/o complementarias que surjan de los planos de propiedad horizontal. Vale recordar que el artículo 15º de la Ley 10.707 fija plazos de 12 años para todas aquellas unidades que no sean la planta baja o alguna otra unidad ubicada en cualquier planta que tuviera importantes espacios descubiertos y consecuentemente edificables. De no hacerlo no podremos, en principio, conocer la riqueza territorial incorporada al suelo ni su distribución. Tampoco podremos enterarnos de otros problemas tales como las ocupaciones indebidas de espacios comunes, las sobreedificaciones y otras dificultades que los habitantes resuelven a partir del desconocimiento de la ley o, en su caso, del abuso de ella.

\* Para el análisis del ejemplo **7)** es conveniente recordar que un altísimo porcentaje de barrios sociales generados por la casi totalidad de los planes de vivienda provinciales, se encuentran en la actualidad sin escriturar. Que muchos de ellos ni siquiera tienen las mensuras aprobadas a partir de cuyos planos puedan llevarse a cabo las escrituras traslativas de dominio. Que la intervención de la Escribanía General de Gobierno en aquellos barrios que contaran con plano aprobado ha resultado muchas veces nociva, porque dichas escrituras se han hecho, en general, a partir de premuras electorales y en muchos casos los recordadores del barrio han tomado como propietarios a los habitantes de la vivienda, sin distinguir si eran familiares, inquilinos o cuidadores, etc.

Mucho mejor sería que con tiempo y forma se elaboraran los planos de mensura y las constituciones de Estado Parcelario, las que muy fácilmente podrían llevarse a cabo por convenio con el Consejo Profesional de Agrimensura a muy bajo precio. Para ello, la Provincia entregaría gratuitamente los antecedentes necesarios y los profesionales podrían cobrar honorarios muy reducidos en vista de que el trabajo a llevar a cabo será lo suficientemente importante como para permitir este tipo de acuerdos. En esas condiciones podrá actuar la Escribanía General de Gobierno o practicarse las

escrituras por convenio con el Colegio de Escribanos y las cosas se harán bien. De ese modo, además, habríamos catastrado todos los barrios que es lo que finalmente queremos conseguir.

\* En el ejemplo **9) ¿cuál es el sentido que tiene eximir a la Armada Nacional de la constitución del Estado Parcelario previo a las transmisiones de dominio que correspondan?** El Estado podrá, si le parece razonable eximir del impuesto de sellos, u otros que sólo favorezcan económicamente a las partes, lo que no debe el estado es prescindir del catastro de los inmuebles que estén en juego en la transacción. Ya hemos dicho y reiterado que no habrá manera de conocer la riqueza territorial y su distribución, ni de ordenar el territorio, ni planificar su futuro, sin que previamente no se hubieran desarrollado los trabajos catastrales imprescindibles. Por otra parte, no dice la Disposición 3.381/94 que se exima a las construcciones del impuesto inmobiliario. No es necesario aclarar aquí que sin constitución del Estado Parcelario no hay valuación fiscal y sin ella **¿qué impuesto inmobiliario cobrará el Estado?**

\* En el caso del ejemplo **12)** no puede entenderse que los más interesados en construir un catastro de excelencia, como es el caso de la Nación, las Provincias y los Municipios, estén exentos de constituir el estado parcelario cuando transmitan sus bienes. Es además sabido que tales constituciones pueden llevarse a cabo de oficio, por intermedio de sus propios organismos catastrales. **¿Tiene sentido ir más lejos con este análisis?**

\* En el ejemplo **12)** ocurren cuestiones similares a las aclaradas en el ejemplo **13)**. Tampoco se entiende por qué eximir de constitución del Estado Parcelario sobre todo cuando el decreto 1736/94 del Poder Ejecutivo provincial expresa claramente que será importante la valuación fiscal de los inmuebles, así como las restricciones al dominio que pudieran afectarlos, que sólo pueden obtenerse por medio de la determinación del Estado Parcelario.

## **LAS RESOLUCIONES 850/09 Y 1781/12 DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA NACIÓN**

Durante el mes de junio del año 2009, inmediatamente después del dictado de la Resolución 850/09 que el Ministerio de Educación de la Nación agregó a las incumbencias profesionales de la Agrimensura incluidas en las resoluciones 432/87 y 1054/02; redacté un trabajo que se publicó en el Boletín 128 del CPA, en el que a la vez de expresar mi satisfacción por

el dictado de dicha resolución, aclaraba que las mismas ya nos pertenecían desde siempre y agradecía a la Universidad Nacional de San Juan el logro de haberlas consolidado ante las autoridades del Ministerio.

A este trabajo incluido en las páginas 23 y 24 del citado boletín 128, lo había titulado “A propósito de la Resolución 850/09 del Ministerio de Educación de la Nación”. El lector puede encontrarlo visitando la página **[www.bibliotecacpa.org.com](http://www.bibliotecacpa.org.com)**.

No obstante, vale la pena releer algunos de los contenidos de aquel trabajo, a la luz del reclamo que oportunamente efectuó la Universidad Notarial Argentina en relación con estas incumbencias. La resolución 850/09 decía en su artículo 1º: “Incorporar entre las Actividades Profesionales Reservadas al Título de INGENIERO AGRIMENSOR las de: a) Proyectar, ejecutar y administrar el Catastro Territorial y sus efectos en la Publicidad de los Derechos Reales. b) Realizar estudios de títulos jurídicos con fines parcelarios, catastrales u otros similares. c) Participar en el proceso de elaboración del Ordenamiento Territorial y su incidencia en el Estado Parcelario”. (El subrayado me pertenece).

Los incisos de este artículo han sido analizados en mi trabajo, por lo que a él me remito.

Veamos ahora los fundamentos del reclamo practicado por la Universidad Notarial Argentina ante las autoridades pertinentes del Ministerio de Educación: “Que dicha universidad objetó, por los fundamentos que fueran expresados en el Acuerdo Plenario 101 del CONSEJO DE UNIVERSIDADES, las actividades reservadas al título de INGENIERO AGRIMENSOR establecidas en los incisos a) y b) de la Resolución Ministerial Nº 850/09 por considerar que la actividad profesional que incumbe a la Agrimensura resulta auxiliar, en un sentido estrictamente técnico, de la actividad catastral entendida en sentido jurídico y por ello no puede aceptarse -en el marco de la norma nacional incorporada al Código Civil- que dichos profesionales puedan válidamente realizar el “estudio de títulos” que involucra aspectos jurídicos que de ninguna manera podrían ser abordados por profesionales con incumbencia en la Agrimensura, encontrándose habilitados para ello, los notarios”.

Sin perjuicio que no escapa a nadie que las cuestiones estrictamente jurídicas y en su caso los derechos reales, pertenecen al patrimonio incumbencial del notariado y a otros profesionales del derecho, no es verdad que la participación de la Agrimensura “resulta auxiliar, en un sentido estrictamente técnico, de la actividad catastral entendida en sentido jurídico”;

y no lo es porque la participación del Agrimensor en las constituciones o verificaciones del Estado Parcelario es técnica y absolutamente catastral con los contenidos físico-geométricos, jurídicos y económicos propios del catastro, que por otra parte, es una actividad específicamente agrimensural.

Desde otro punto de vista, huelga señalar que los Agrimensores no publicitamos derechos reales, los que en materia inmobiliaria se publicitan específicamente en el Registro de la Propiedad Inmueble, tarea generalmente a cargo del notariado. Los Agrimensores solamente determinamos cuestiones fácticas, jurídicas y económicas previo a transacciones que los notarios finalmente inscribirán en el Registro de la Propiedad (Leyes 10.707, 26.209 y otras). Ahora sí, por medio de ellos, se publicitarán los derechos reales con las observaciones surgidas del análisis de los hechos físicos, jurídicos y económicos incluidos en el Certificado Catastral. Este último relevamiento practicado por los Agrimensores permitirá definir, junto al estudio teórico jurídico que llevan a cabo los Notarios, si finalmente el título bajo estudio es o no perfecto.

Sin embargo, de la lectura del artículo 50 y concordantes de la Ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia, así como del informe del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y de su asesor especial el Escribano Jorge R. Causse, que hemos reproducido en este trabajo, surge que en los actos escriturarios deberán constar todos los elementos y observaciones que integran el Certificado Catastral (Cédula Catastral), con lo que a la postre dichas cuestiones fácticas, jurídicas y económicas también terminarán publicitadas en el Registro de la Propiedad.

Es entonces perfectamente aceptable lo expresado en el inciso **a)** del artículo 1º de la Resolución 850/09 que nos ocupa; que en el mismo se diga que es de incumbencia de la agrimensura “proyectar, ejecutar y administrar el Catastro Territorial y sus efectos en la Publicidad de los Derechos Reales”. Se deduce fácilmente de aquí que los Agrimensores nada tenemos que ver con los derechos reales, que no sean los efectos que nuestros trabajos catastrales producen sobre ellos.

El inciso **b)** del artículo 1º de la resolución 850 también fue objeto de reclamo de la Universidad Notarial Argentina. Recordemos que el mismo decía: “Realizar estudios de títulos jurídicos con fines parcelarios, catastrales y otros similares”. No se puede entender el motivo del reclamo. Si los agrimensores no podemos realizar estudios de títulos jurídicos con fines catastrales, no podríamos de ningún modo constituir el Estado Parcelario, ni

verificarlo ni generar ninguna suerte de Certificado Catastral. Está claro que el notariado ha supuesto que la Resolución 850 facultaba a los Agrimensores a realizar estudios de títulos, cuando en realidad lo único que hacían era participar de esos estudios con la finalidad de determinar la relación existente entre los derechos emanados del título de propiedad de la parcela y la forma en que las accesiones introducidas a la misma han ocupado el territorio, para poder finalmente decidir si el título bajo análisis resultaba ser o no un título perfecto. Dicho de otra manera, los Agrimensores resultábamos ser auxiliares del jurista que estudiara el título (abogado, notario, etc.) con el único propósito de mostrar el estado fáctico con que un inmueble ocupa el territorio para sumarlo al estudio teórico- jurídico que escapa absolutamente a la capacidad incumbencial del Agrimensor.

Lo cierto es que a la luz de aquel reclamo de la Universidad Notarial se terminó formalizando una reunión entre los miembros de esta última y la Federación Argentina de Agrimensores para que, en todo caso, resolvieran sobre la redacción final de la Resolución 850. Es de esta reunión que surge el texto de la Resolución N<sup>o</sup>1781/2012 que modifica a su antecesora y deja redactados los incisos **a)** y **b)** como a continuación se indica:

**“a)** Proyectar, ejecutar y administrar el Catastro Territorial y sus efectos en la publicidad del Estado Parcelario”.

Este cambio resulta ser poco significativo, venimos a decir así que el catastro se publicita en el organismo catastral, sin que podamos evitar que los notarios lo tengan a la vista para transcribirlo en los actos escriturarios.

El inciso **b)**, en cambio, decía en la RM 850: “Realizar estudios de títulos jurídicos **con fines parcelarios, catastrales u otros similares**”. En la nueva resolución 1781/12 el nuevo inciso **b)** dice: “estudiar y analizar los límites de objetos territoriales legales de derecho público y privado a partir de las causas jurídicas originarias”.

Si leemos ahora el significado de la expresión “Objeto territorial legal” al que nos hemos referido en la nota 4 de pie de página, veremos que el inciso **b)** modificado no cambia nada. Sólo ha logrado seguramente confundir su interpretación.

En efecto, una parcela privada del territorio es un objeto territorial legal, con la diferencia que la expresión “parcela” o en su caso “inmueble”, la entendemos todos. La expresión “objeto territorial legal” es una expresión de corte absolutamente agrimensural incluida en nuestra terminología profesional a partir de las definiciones de la F.I.G. (Federación Internacional de Geómetras) en “el Catastro Visión 2014” decidido en la reunión de Mel-

bourne, Australia, en 1994.

Si ahora se comprende que la única pretensión de la RM 850/09 fue señalar que los estudios de títulos, para ser declarados perfectos, necesitan ser acompañados de una determinación del Estado Parcelario, la que aún cuando no diera como resultado la perfección del título, posibilitará tomar conocimiento de los defectos que la afectan, de sus consecuencias y de los caminos y costos de su saneamiento.

Si aceptamos que parcela privada y objeto territorial legal son sinónimos, y que las diferencias entre los derechos emanados de su título y los hechos de cómo la misma ha ocupado el territorio no coinciden, ¿a quién se le puede ocurrir que una parcela ubicada incorrectamente en el territorio pueda hacer alarde de su perfección?

Esta confusión entre parcela y objeto territorial legal perjudicará sin duda la aplicación de la norma que tan adecuada e inteligentemente había elaborado el Ministerio de Educación de la Nación.

¿Cómo haremos ahora para que las comunidades vinculadas a nuestros trabajos dispongan de la comprensión conceptual de una expresión tan poco divulgada como “objeto territorial legal”? ¿Y cómo haremos para que pueda cumplirse claramente el artículo 86 de la Ley 10.707 que dice: “Las normas pertinentes referidas a la constitución del Estado Parcelario y su registración serán de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el Organismo Catastral lo disponga”? Tal decisión deberá producirse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada y **comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales y demás personas físicas o jurídicas u Organismos vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares**”.

¿Entenderán las instituciones públicas, privadas y los particulares a las que se refiere el artículo 86, lo expresado en el nuevo inciso b) incluido en la RM 1781/12? ¿O no será de aplicación la norma, porque en definitiva no entendamos la sinonimia entre parcela y objeto territorial legal?

De no entenderse lo que acabo de expresar, no habrá en el futuro la posibilidad de garantizarle a quienes soliciten estudios de títulos de propiedad, la calidad de los mismos, ni existirá la perspectiva que los títulos solo estudiados jurídicamente puedan resultar perfectos.

(Los subrayados me pertenecen).

Por supuesto que la perfección del título declarada sin tener en cuenta sus posibles diferencias fácticas, resultarán a la postre de respon-

sabilidad absoluta del profesional que hubiere dictaminado aquella perfección cuando se encuentren en los hechos diferencias que la invaliden.

Por suerte, la norma que obliga a notarios y/o a funcionarios judiciales a requerir el Certificado Catastral a que se refieren leyes tales como la 10.707 de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, o la 26.209 de Catastro Nacional, frente a inscripciones registrales de las transacciones inmobiliarias, cubre a dichos funcionarios de los intrincados problemas que crean la evicción y sus redhibiciones; no los cubre, en cambio, del estudio de títulos que los declare perfectos. Y ponen de manifiesto los mecanismos de su saneamiento.

Viene a cuento recordar que los Agrimensores necesitamos, indispensablemente, un importante número de conocimientos legales que van aumentando con el correr del tiempo. A estos conocimientos los agrupamos, en general, en materias que denominamos habitualmente “Agrimensura legal”. No es poco importante señalar que dichas materias forman parte del numen mismo de la Agrimensura. Esa es la razón que desde hace mucho tiempo me ha hecho pensar que tal vez sería necesario agregar a la currícula de estudios del notariado, alguna materia que los familiarice con el catastro, lo que seguramente les permitirá un mucho más fácil diálogo con los agrimensores, con los que cada vez más compartimos tareas vinculadas con las transacciones inmobiliarias.

## **LOS PUEBLOS FANTASMAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

Desde la desaparición de la actividad ferrocarrilera que afectó al país desde de la década del sesenta del siglo pasado, se han venido extinguiendo en el territorio de la Provincia de Buenos Aires pequeños y no tan pequeños pueblos dispersos en los distintos Partidos que la integran. Obvio es señalar que aquellos pueblos se habían formado alrededor de las estaciones que el ferrocarril había instalado.

En estos asentamientos urbanos que hoy prácticamente se han extinguido, han quedado como es lógico las viviendas edificadas sobre los fraccionamientos generados con aquel motivo. Hoy esas viviendas están en general ocupadas por mensuales o puesteros rurales que cuando se jubilan se quedan sin vivienda. Estos trabajadores rurales jubilados se quedan a vivir en estas pequeñas comunidades, por dos razones: primero porque han trans-

currido toda su vida en el medio rural y no soportan, o tienen dificultades para soportar la vida urbana desarrollada, y segundo, porque las viviendas que adquieren están en general abandonadas y tienen muy poco valor real.

Es frecuente conversar con esta gente y que nos diga que una casa de cien metros cubiertos la han adquirido en 10 o 15 mil pesos y que, como es lógico, no la han escriturado. Simplemente han agregado un nuevo endoso al boleto original que en una de esas tiene 30 años y una larga lista de endosos anteriores.

No caben dudas que del impuesto inmobiliario ni hablar; ni lo pagan ni lo pagarán. Las valuaciones de aquellas viviendas llevadas a cabo por los mecanismos actuales conducen a números que hacen que los gastos de la compra venta resulten bastantes mayores que el precio de la vivienda.

Lo que acabo de señalar muestra que la Arba tendrá una larga lista de impuestos impagos que no podrá cobrar, ya que ni aun ejecutando los deudores y rematando sus viviendas, los gastos provenientes de la actuación judicial resultaran más caros que el valor de la misma y consecuentemente, o nadie la comprará o el Estado habrá perdido dinero en dicha acción.

Si a mi me tocara decidir qué hacer en estas circunstancias analizaría la situación de estos pueblos, a los que denomino fantasmas porque han desaparecido desde que no hay ferrocarril y los eximiría de cualquier tipo de gravamen.

Cuando me tocó ser asesor del Licenciado Ricardo Cosio, que se desempeñaba como Secretario de Ingresos Públicos de la Provincia, habíamos determinado que dichos pueblos fantasmas eran del orden de los 500 y que costaba más administrar sus deudas que liberarlos hasta que algún día revivan, si es que algún día reviven los ferrocarriles.

## CONCLUSIONES

**1)** Seguramente llamará la atención la propuesta que he hecho sobre la necesaria confección de un “CÓDIGO INMOBILIARIO”.

Mi idea, sin embargo, como he dicho, va más lejos. Estoy convencido que no sólo el Código es lo que hay que confeccionar, habrá que crear además un Instituto Inmobiliario autárquico de la Provincia en el que convivan el Catastro Territorial, el Registro de la Propiedad Inmueble, todas las cuestiones de Catastro contenidas en el Departamento de Fiscalización Parcelaria de la Dirección de Geodesia del MOSP -hoy en el catastro del Ministerio de Economía- (es decir, la totalidad del catastro) y otras normas a las que ya he aludido. Sólo así podremos aislar o independizar la cuestión inmo-

liaria de la influencia, generalmente tributarista, o de las necesidades de los Ministerios a los que hoy pertenecen aquellas reparticiones y que, poco o nada, tienen que ver con el tema.

Dicho de otro modo, ¿qué hace el Registro de la Propiedad Inmueble dentro del Ministerio de Economía? ¿Qué tiene que ver una cosa con la otra? ¿Qué hace el Catastro Territorial dentro del Ministerio de Economía que no sea proveer la valuación fiscal de los inmuebles como base tributaria de algunos impuestos? Sacándolo de allí no habrá inconveniente para que un instituto altamente especializado le otorgue aquellas valuaciones y se evitaría la inmensa cantidad de tropelías con que sistemáticamente la Arba atenta contra ellos, con el fin de mejorar los ingresos de la Provincia, mejoras que muchas veces ni siquiera se logran. No me cabe ninguna duda que un instituto como el que pretendo definir nos proveería de un sistema catastro-registral de excelencia que bien podría servir de modelo para todo el continente americano. No debe dejar de entenderse la necesidad de incorporar a todo ese sistema el inmenso desarrollo tecnológico que hoy disponemos. En muchos lugares de Latinoamérica ya los especialistas se tutean con cuestiones tales como los catastros 3D y otras similares como las repercusiones que para el catastro tendrán derechos como el fideicomiso o el leasing que resultan ser derechos reales de garantía, etc.

**2)** No tiene sentido usar artimañas legislativas, como las de modificar la Ley 10.707 por medio de las Leyes Impositivas de la Provincia. De este modo sólo se logra introducir parches de exclusivo apetito tributario y desnaturalizar cada vez más y más una ley, que aún cuando perfectible resulta ser una norma sumamente útil al aggiornamiento del Catastro Provincial que es, tal vez, uno de los más desarrollados de la América toda.

**3)** Cambios como los que he mencionado con referencia al artículo 8º de la Resolución 2010/94 son demostrativos que no es la Arba o en su caso la Secretaría de Ingresos Públicos, quienes deben opinar sobre temas que desconocen. Sabido es que dentro de Arba existen, sino muchos, profesionales y funcionarios que conocen en profundidad el tema catastral, pero también es sabido que dependen de las decisiones de sus superiores.

**4)** ¿Qué es una determinación presunta de avalúo? Si tuviese que contestar esta pregunta, diría que es una rémora de los importantes errores que tanto la

Secretaría de Ingresos Públicos, como la actual Arba han venido cometiendo desde la vigencia de la Ley 10.707 y su reglamentación hasta la fecha.

Nadie duda que tanto la Ley como su reglamentación oficial no autorizan que tales impropiedades se lleven a cabo, si lo que se pretende es no derogarla. ¿No será más inteligente solicitarle al presunto incumplidor de la Ley que determine su Estado Parcelario y en su caso sanearlo dentro de las normas que a tal efecto están dictadas? Con este último sistema podremos hacerlo al Agrimensor responsable de sus trabajos y no como ahora que muchas veces los comitentes recurren a un profesional –al que le pagan honorarios- que, sin ninguna responsabilidad, les subvalúen su propiedad sin que la firma del contribuyente lo haga responsable.

**5)** Es indispensable que el Organismo de aplicación comprenda que además de perseguir a los contribuyentes que de una u otra manera pudieran infringir la Ley, será absolutamente necesario controlar a aquellos agrimensores que, abusando del privilegio de ser fedatarios administrativos del Estado, o en su caso, burlando la falta de controles, se permitieran actuar con mala fe frente al Estado Provincial. Dicho esto, con la mejor intención de conservar y consolidar nuestra ley de Catastro, que tan útil es a la profesión y a la sociedad toda, evitando riesgos que pudieran atentar contra ella.

**6)** De la simple lectura del artículo 20º del Decreto 1.736/94 del Poder Ejecutivo, que reglamentó la Ley 10.707, surge con meridiana claridad, que solo podrán registrarse valuaciones resultantes de formularios valuatorios confeccionados por quienes están capacitados y específicamente autorizados a tal fin. Al contrario, cuando los formularios fueran presentados por los propietarios o responsables, sólo tendrán valor de denuncia y no podrán ser registrados.

**7)** Por otra parte, como hemos señalado, el artículo 21º de la Ley 10.707 es terminante cuando dice: Artículo 21º: “La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial...”

Es decir que las determinaciones del Estado Parcelario que se hubieren registrado, sólo podrán ser modificadas por una nueva determinación en los términos de la ley, o en su caso, por orden judicial.

**8)** Permitir que formularios de avalúo firmados por el contribuyente modifiquen el estado parcelario, no solo implica un procedimiento absolutamente ilegal, sino que posibilita que el contribuyente, de buena o mala fe introduzca una valuación cualquiera de su propiedad, sin contraer responsabilidad de ninguna naturaleza sobre los actos de los que aparece como responsable, toda vez que no está obligado a conocer procedimientos de complejidad necesaria para los cuales no tiene incumbencia. Es peor aún permitir estos actos o registrar valuaciones presuntas lo que es equivalente a derogar la ley y regresar a un pasado que durante casi 40 años no dio resultados positivos.

**9)** Es absolutamente indispensable que el CPA insista ante las autoridades de Arba para que los Certificados Catastrales (la Cédula Catastral) se incorporen a las escrituras que los notarios llevan a cabo y a sus testimonios, como lo hemos manifestado dentro del título “El Certificado Catastral”. Por otra parte, ya hemos expresado que el notariado, no solo está de acuerdo con esta incorporación, sino que la recomienda. Desde otro punto de vista, como ya hemos dicho las parcelas en la que los hechos y los derechos no coincidan, deberán oportunamente ser saneadas y sus futuros títulos ajustados en los términos del artículo 2753 del Código del doctor Vélez Sársfield que dice que el acuerdo del futuro saneamiento de las mismas que generarán nuevas parcelas deberá ser convalidado por escritura pública y que la misma deberá estar acompañada, o fundamentarse, en la correspondiente mensura. Sin ella, no habrá ninguna forma de probar cual es la razón por la cual el juez ordene inscribir las nuevas parcelas generadas. Ya hemos dicho que frente a la cuestión que estamos analizando, Vélez Sarsfield tiene más claro el concepto del modo de cómo sanear la confusión de límites; no obstante, y aún cuando el artículo 2753 del CC no tiene correlación en el nuevo Código, podría interpretarse que aquellos conceptos están contenidos en el artículo 2013 del CCyC. Interpretado, en profundidad, el citado artículo 2753 del CC, se puede solidificar el concepto que expresáramos cuando analizamos las resoluciones 850/09, que tanta confusión produjo en la Universidad Notarial Argentina, y la 1781/12 que terminó por ser una solución, a mi juicio, inocua. Cumplido entonces el artículo 2753, o el que interprete la doctrina del nuevo Código, ahora sí estaremos frente a títulos perfectos.

**10)** Con referencia a la descentralización municipal de los catastros a la que

nos hemos referido, es indispensable señalar que sino todos, por lo menos varios de los que hemos incluido, deben figurar indispensablemente en los títulos de propiedad de las parcelas. Como para “muestra basta un botón” digamos que es ineludible u obligatorio que las limitaciones o restricciones que afecten a los títulos de propiedad sean transcriptos en ellos<sup>60</sup> y un altísimo porcentaje de estas limitaciones se encuentran sólo en los códigos de edificación, planes reguladores u otras normas municipales que los determinen. Sólo así podrá ponerse en conocimiento de adquirentes o de acreedores hipotecarios cuales son los espacios útiles de la parcela que adquieren o que garantiza el negocio inmobiliario que se formalice.

Por otra parte, hoy la Provincia de Buenos Aires cuenta con casi 7 millones de parcelas, que muy pronto antes que nos demos cuenta serán 10 millones y así siguiendo. Los Municipios podrán manejar operativamente a muchísimas menos y, por lo tanto, lo podrán hacer muchísimo mejor.

**11)** Cuando señalamos que la medianería es un límite y que, en un todo de acuerdo con las incumbencias profesionales, los límites son actividades reservadas exclusivamente a los Agrimensores, lejos de desarrollar un trabajo sobre el tema, pretendemos expresar que los conflictos medianeros de cualquier naturaleza deben ser resueltos inexcusablemente con la indispensable intervención de un perito Agrimensor.

Vale la pena dejar constancia aquí para cuando algún profesional del derecho intervenga en este tipo de litigios, deberá tener en cuenta que son las resoluciones del Ministerio de Educación de la Nación N° 432/87 y 1054/02 las que les otorgan las mencionadas incumbencias.

Que otro tanto ocurre con los profesionales de la Ingeniería Civil que según las resoluciones 1560/80 – Anexo II y las que le otorga la RM 1232/01 del Ministerio de Educación no cuentan con incumbencia en materia de límites territoriales.

De esta forma puede deducirse con mucha facilidad que ni los ingenieros de la rama civil y por supuesto, los arquitectos, tienen incumbencias para determinar límites de ninguna naturaleza. Podrían, sin embargo, los ingenieros de la rama civil, intentar para justificar incumbencias inexisten-

---

<sup>60</sup> *Esta cuestión catastral de las restricciones y/o limitaciones al dominio, que por otra parte resultan ser absolutamente jurídicas, sirven para entender claramente, el análisis de la Resolución 850/09 y muestran la confusión con que, contra ella emprendió la Universidad Notarial Argentina, a la cual ya nos hemos referido.*

tes, aducir como se ha venido haciendo desde hace más de 30 años, que la topografía y la geodesia alcanzan para ser Agrimensor. Sin embargo, estas falacias quedan automáticamente desmentidas cuando se leen las resoluciones del Ministerio de Educación N° 79/94, N° 105/94, N° 347/92 y otras, o las interpretaciones que la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires ha hecho de ellas por medio de sus resoluciones N° 2261/96, N° 2654/99, N° 1657/97, N° 1961/97 y N° 702/99. Se deja constancia que lo que la resolución N° 2654/99 había diferido hasta que se expidiera la justicia sobre la incumbencia de los ingenieros en construcciones, egresados de la Universidad Nacional del Sur que se ventilaba en la justicia nacional, ya ha recaído sentencia definitiva cuando la Corte Suprema de la Nación hace suyo el informe del señor procurador de la Nación, Dr. Nicolás Becerra, elevado con fecha 17/4/2002. (Ver “Informe -hasta el año 2015- sobre Incumbencias de la Agrimensura en el ámbito de la Nación. En especial en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires” realizado por el autor del presente trabajo y publicado en la página del CPA ([www.bibliotecacpa.org.com.ar/colecciones/libros](http://www.bibliotecacpa.org.com.ar/colecciones/libros))).

Vale también agregar que por medio de la resolución 284/09 el Ministerio de Educación de la Nación dejó claramente establecido que “trabajos topográficos y geodésicos” incluida en la Resolución Ministerial N° 1232 de fecha 21 de diciembre de 2001 (Anexo V-4) no incluye la realización de mensuras”.<sup>61</sup>

Esta Resolución 284/09 que se dejó sin efecto según RM 247/10, fue restituida con plena vigencia por la Resolución 2145/14 del mismo Ministerio; resoluciones que aún recurridas por toda la ingeniería civil del país, fueron consolidadas por la resolución 1633/15 que no deja ninguna duda al respecto.

Dicho de otra manera, cada vez que nos encontremos que en un litigio medianero ha sido designado como perito un profesional de la rama de la ingeniería civil (ingenieros en construcciones o hidráulicos, o en su caso arquitectos) corresponderá la inmediata impugnación del perito o, en su caso, del peritaje al que hubieren arribado. Quiero decir con esto que sin la determinación correcta del límite y de la ubicación del muro en el territorio, no podremos saber si estamos frente a un muro encaballado (medianero), a un muro separativo, a uno contiguo o privativo, lo que hará muy difícil continuar con el

---

<sup>61</sup> Resulta muy importante dejar indicado que la Resolución N°1232/01 del Ministerio de Educación es la que dicta las actividades reservadas al título de ingeniero civil. Resulta también de allí que los ingenieros de la rama civil no tienen incumbencias en mensura y, consecuentemente, no pueden determinar límites de ninguna naturaleza.

litigio si no se sabe cual es el problema que se está abordando.

Es oportuno agregar también que Vélez Sarsfield en el artículo 2753 (cuya correlación con el nuevo Código Civil y Comercial ya hemos analizado ut supra) señala que, de haber un nuevo muro no medianero, el problema debe resolverse por acuerdo y que como colofón del mismo habrá que inscribir las nuevas parcelas que de tal circunstancia resulten y generar los nuevos títulos que correspondan. De este modo, el título y la mensura resultante del acuerdo deberán formar parte de los nuevos títulos. Esta definición, que bien debía ser reglamentada por la Provincia, aún frente al nuevo Código que no la cita, no sólo resulta sumamente importante, sino que viene a avalar lo que ya hemos dicho antes mientras tratábamos este mismo tema. Deberá entenderse que la mensura que debería acompañar al título no es otra cosa que la mensura de constitución del Estado Parcelario de las nuevas parcelas generadas que a su vez respaldan la solicitud que hemos hecho, cuando nos referimos a que el notario protocolice junto a la escritura que autoriza y a sus testimonios, el Certificado Catastral resultante de aquella constitución.

El lector podrá encontrar las resoluciones del Ministerio de Educación citadas, así como las de la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en el mismo libro sobre Incumbencias y páginas citados anteriormente.

**12)** En relación con el tema “El Catastro y las políticas sociales” es imprescindible recalcar con firmeza que al Catastro lo construyen los organismos catastrales nacionales, provinciales o municipales. Así lo dicen en forma sumamente clara los artículos 2º y 3º de la Ley 10.707 y los mismos de la Ley 26.209 de Catastro nacional.

Los Agrimensores llevamos a cabo las determinaciones de Estados Parcelarios y sus verificaciones en virtud de las facultades que nos otorga el segundo párrafo del artículo 12º de la Ley 10.707 y las normas que surgen del articulado de la Ley 26.209.

A la luz de lo que acabamos de decir queda claro que toda la actividad catastral debe llevarse a cabo, si lo que pretendemos es cumplir con la legislación vigente en la materia. Otra cosa muy distinta son los costos que puedan afectar a los vecinos alcanzados por beneficios sociales de vivienda.

Si tenemos en cuenta que vivimos en una Provincia a la que le faltan no menos de dos millones de viviendas, no catastrarlas sería prescindir de todas las finalidades que son de absoluto interés del Estado.

Queda claro entonces que el catastro debe ejecutarse, ya sea de

oficio por los organismos catastrales, o por convenio con el Consejo Profesional de Agrimensura que sin duda resultará mucho más rápido y económico. Es decir, habrá que buscar la forma para que los inmuebles sean catastrados con el menor perjuicio económico de los vecinos socialmente amparados por el estado.

**13)** De la comparación de las resoluciones 850/09 y la 1781/12 surgen, como hemos dicho, las dificultades de entender claramente el significado de la resolución corregida, con lo que en principio se pierde la claridad necesaria para aplicar la norma y consecuentemente la imprescindible seguridad jurídica de los llamados “títulos perfectos”.

Quiero decir con esto que, sin perjuicio del estudio teórico- jurídico de los títulos, que nadie duda que son de incumbencia específica de los notarios y profesionales del derecho, resulta indispensable la determinación del Estado Parcelario del inmueble bajo estudio con el objeto de decidir si finalmente dicho título es perfecto o si no lo es y, en su caso, si las imperfecciones fácticas y sus consecuencias jurídicas que puedan aparecer, resultan ser saneables o no. En los casi cincuenta años en que me tocó ejercer la profesión de Agrimensor me he encontrado más de una vez parcelas que tienen su título en orden y que sin embargo no existen en el terreno, o aparecen sumamente menguadas o recortadas, y lo que es peor, es que, por errores en la nomenclatura catastral, dichas parcelas se encuentran, muchas veces, en manos de otro titular. Esto ocurre generalmente porque los linderos de la parcela la han invadido y muchas veces han logrado la prescripción adquisitiva del territorio poseído u otras cuestiones de similar naturaleza.

Si suponemos ahora que solo el estudio teórico jurídico de los títulos de propiedad puede garantizar su perfección, seguramente nos estamos equivocando. Cuando ocurran cuestiones como las que acabo de aludir, u otras que no son pocas, el título será absolutamente imperfecto y el profesional del derecho interviniente absolutamente responsable de convalidar una perfección inexistente.

Queda claro entonces que al efecto del estudio de títulos resulta indispensable la determinación de su estado parcelario como complemento necesario del análisis jurídico propio de los notarios y de sus pares. No existe ninguna manera de evitar que esto sea así si lo que se pretende es la seguridad jurídica de la perfección o no de los títulos bajo estudio.

Es sumamente claro entonces, que haber cambiado la expresión

“parcela” por la de “objeto territorial legal” poco o nada cambia desde el punto de vista específicamente doctrinario. Sí genera, en cambio, una profunda confusión terminológica futura que podrá demandar mucho tiempo hasta que queden definitivamente esclarecidas las partes interesadas y perderemos la posibilidad de hablar seriamente de “títulos perfectos”, que bien informados, benefician la seguridad jurídico-inmobiliaria.

Finalmente, esto muestra, que como he dicho en un sinnúmero de oportunidades, notarios y Agrimensores debemos trabajar mancomunadamente, en la seguridad que cualquier otra forma de hacerlo, lejos de ayudarnos, nos perjudicará.

Es importante reiterar aquí, aunque resulte redundante, la significación y trascendencia que reviste que las valuaciones fiscales sean determinadas por el Agrimensor. Por una parte, porque esta actividad alivia notablemente el trabajo del organismo catastral que, en vez de realizarlas administrativamente, las recibe con valuación determinada, todo lo que resulta una forma importante de ganar tiempo y, en consecuencia, de agilizar el tráfico inmobiliario. Es necesario recordar que, en la Provincia de Buenos Aires, el organismo de Catastro recibe entre 1000 y 1500 constituciones o verificaciones del Estado Parcelario por día hábil del año. Y por la otra, como hemos dicho, porque el Agrimensor cobra de esta manera la calidad de fedatario administrativo del Estado, toda vez que este último percibe impuesto sobre las valuaciones fiscales por él determinadas.

Cierto es que determinar las valuaciones fiscales le asigna al Agrimensor una tarea de altísima responsabilidad profesional; pero no es menos cierto que dicha circunstancia le reconoce al Agrimensor una incumbencia que si bien le corresponde, también lo jerarquiza notablemente.

La tarea del control, en cambio, queda en manos del Estado, la que le es propia e indelegable. Además, el Consejo Profesional debería inspeccionarla y supervisarla al efecto de colaborar con el Estado en la labor de garantizar la seguridad jurídica, económica y técnica de los actos que nos ocupan.

Esta última razón es la que hace que me oponga a que la Ley nacional haya decidido que la valuación fiscal deje de ser un elemento esencial de la parcela, para ser un elemento complementario.

**José María Tonelli**

*Febrero 2016*