

EL CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y LA LEY 10707

POR LOS AGRIMENSORES
U. V. ENRIQUEZ Y J. M. TONELLI

CIRC. VII

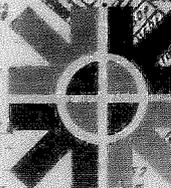
SECC. A

Chac. El Destino

SECC. B

VIII CONGRESO NACIONAL Y
26. LATINOAMERICANO DE AGRIMENSURA

9 al 12 de Setiembre de 1992 - Villa Carlos Paz - Córdoba - Rep. Argentina



VIII Congreso Nacional y 2º Latinoamericano de Agrimensura.-

Comisión Nº5: Catastro y Manejo Rural.-

EL CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y LA LEY 10707.

Autores:

Agrimensor José María Tonelli

Domicilio: Calle 26 Nº1064.-

(6660) Veinticinco de Mayo, Pcia. de Bs.As.

Teléfono 0345-3088.-

Agrimensor Umberto Valentín Enríquez

Domicilio: 58 Nº607 - Piso 15 - Depto."A".-

(1900) La Plata, Pcia. de Bs.As.

Cantidad de hojas: 30.-

CURRICULUM VITAE SINTETICOS DE LOS AUTORES.-

JOSE MARIA TONELLI.-

Título y datos personales:

Agrimensor, Universidad Nacional de La Plata 1.966. Matrícula de la Provincia de Buenos Aires (C.P.A.) N°1.476. D.N.I. N°5.247.932. Lugar y fecha de nacimiento: Veinticinco de Mayo (B.A.) 21 de agosto de 1.939.-

EXPERIENCIA.-

Desde su egreso de la Universidad, ha ejecutado conjuntamente con las labores habituales de la profesión (mensuras urbanas, rurales y de propiedad horizontal), un importante número de trabajos topográficos y catastrales, entre los que pueden destacarse: la selección del trazado y el relevamiento planialtimétrico de la doble línea de alta tensión (500 kv) CHOCON-BUENOS AIRES en el tramo Hénderson-Chocón, longitud 800 km.- Relevamiento planialtimétrico y confección del proyecto de rasantes para la pavimentación de 737 cuadras urbanas del Partido de La Plata.-

Contratista de la zona III del catastro parcelario de la Provincia de Río Negro, en distintas localidades y sobre un área de más de 10.000 parcelas.- Coordinador general del relevamiento topográfico para las líneas de alta tensión (500 kv) de la Represa de Salto Grande.- Inspector general de los trabajos topográficos para la implantación de las líneas de alta tensión (500 kv) del sistema ALICURA-ABASTO, longitud 1.900 km. Ejecución de los trabajos topográficos, mensuras, relevamiento de mejoras y confección de láminas catastrales de las propiedades afectadas por el ACCESO DESTE a la Capital Federal.-Inspector del Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico llevado a cabo por la Dirección Provincial de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires.-

Ha ocupado también, diversas funciones oficiales de entre las que pueden señalarse: Secretario de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad del Partido de Veinticinco de Mayo, Provincia de Buenos Aires.-

Asesor de la Subsecretaría de Planeamiento y Control de Gestión del Mi-

nisterio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.
Asesor de la Comisión de Asuntos Municipales de la Honorable Cámara de
Diputados de la Provincia de Buenos Aires.- Asesor del Ministro de Eco-
nomía de la Provincia de Buenos Aires en materia catastral.-

Ha participado también, de numerosos Cursos, Jornadas y Congresos rela-
tivos a la profesión, habiéndose desempeñado como docente en la Facul-
tad de Ingeniería de la UNLP, cuenta además, con una larga trayectoria
en el ámbito gremial de la profesión, habiendo desempeñado cargos de re-
levancia.-

UMBERTO VALENTIN ENRIQUEZ.-

Lugar y fecha de nacimiento: La Plata, 19 de abril de 1.930.-

Documento de Indentidad: L.E. 5.128.416.-

Título: Agrimensor, Facultad de Ingeniería UNLP, año 1.963.-

Cargos desempeñados en la Administración Pública:

Municipalidad de La Plata

Asesor Técnico de la Dirección Inmobiliaria. Años 1.968/69.-

Subdirector de Inmobiliaria. Años 1.969/71.-

Director de Inmobiliaria. Años 1.971/73.-

Subdirector de Catastro. Años 1.976/77.-

Municipalidad de Chascomús

Asesor Técnico de la Secretaría de Obras y Servicios. 1.967/1.973.-

Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires

Director Provincial de Catastro Territorial. Años 1.977/80.-

Asesor de la Subsecretaría de Hacienda. Años 1.980/81.-

Asesor Ministerial Ad-honorem. Años 1.989/1.992.-

Cinturón Ecológico Aera Metropolitana S.E.

Agrimensor y Perito Tasador. Años 1.981/82.-

Trabajos realizados de mayor importancia

Coautor de los Decretos 870/68 y 8671/69, modificatorios de las Normas de Subdivisión de Tierras del Partido de La Plata.-

Autor del Padrón Municipal de Contribuyentes del Partido de Chascomús, con valuación fiscal como base tributaria.-

Autor del Decreto 140/71 (Normas de Subdivisión de Tierras del Partido de Chascomús).-

Coautor de la Ley 9287 (Ley de Sobrantes).-

Coautor de la Ley 9350 (Ley de Catastro Territorial).-

Coautor de la Ley 9533 (Ley de Tierras Fiscales).-

Coautor del Proyecto de Ley de Catastro Territorial N° 10.707.-

Coautor del Proyecto de Ley Complementaria de la 10.707.-

Jurado en Concursos UNLP Año 1.986

En representación del Claustro de Graduados, Jurado en Concursos de Profesor Titular de las siguientes cátedras:

Catastro.-

Planeamiento Territorial.-

Topografía General.-

Actuación Gremial

Directivo del Colegio de Agrimensores entre los años 1.975/85.-

Presidente del Colegio del Distrito V del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires (Ley 10.321) desde julio, años 1.986/1.989.-

Presidente del Consejo Superior del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires. Años 1.989/92.-

Al Colega Lector:

Por fin y como consecuencia de este VIII CONGRESO NACIONAL Y 2º LATINO-AMERICANO DE AGRIMENSURA, nos hemos dispuesto a relatar las causas que nos animaban en el momento en que asumimos la responsabilidad de la redacción del anteproyecto de la actual Ley 10707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires.-

No es necesario que comentemos aquí, que nuestra Provincia junto a otras de la República sufrimos durante la década del 80 los vacíos legislativos que en materia de catastro produjo la sanción de la Ley Nacional 22287, por ser el tema suficientemente conocido por el colega lector. Sí, resulta importante en cambio, señalar que el trabajo que ponemos a vuestra consideración no es nada más que el raconto de algunas ideas, que lejos de pretender ser innovadoras o revolucionarias, sólo aspiraron a ordenar conceptos y modificar metodologías que permitieran y posibilitaran plasmar otras talentosas e imaginativas concepciones que otros mejores pensadores habían puesto en vigencia en Buenos Aires por medio de su larga y riquísima legislación.-

Es evidente que desentrañar el valiosísimo contenido de las normas que han nutrido nuestro catastro durante más de un siglo y medio, es casi sinónimo de emprender la tarea de confeccionar un tratado de catastro; esa no es nuestra intención y seguramente está lejos de nuestras posibilidades.-

Hemos elegido entonces presentar al lector una apretada síntesis de los aspectos salientes de aquellas normas, pasando de inmediato al análisis práctico de las cuestiones que nos parecen indispensables para marcar diferencias de procedimiento entre la nueva Ley y sus antecesoras.-

No hemos podido resistirnos a la tentación de anteponer al presente trabajo, el mensaje con que el Poder Ejecutivo de la Provincia elevó a la Honorable Legislatura el Proyecto de la Ley 4331, porque consideramos

que allí se dice prácticamente todo y porque refleja el esclarecido pensamiento de hace casi seis décadas.-

Acompañamos también un apéndice con la copia de la legislación en base a la cual se formó a través del tiempo nuestro catastro, ya que como hemos dicho en ella, están inmersas ideas y experiencias a las que les asignamos extraordinario valor.-

Vaya para el final nuestro agradecimiento a los colegas y amigos que cooperaron en la sanción y promulgación de la Ley 10707, en particular para el Agrimensor José Luis Rodríguez Alvarez, cuyo aporte y colaboración en la elaboración del proyecto resultó muy significativo.-

La Plata, septiembre de 1.992.-

Los Autores.-

— Asentimiento.

Sr. Presidente — Se va a dar cuenta de los asuntos entrados.

2

MENSAJE CON PROYECTO DE LEY DEL PODER EJECUTIVO, SOBRE CATASTRO PARCELARIO DE LA PROVINCIA.

La Plata, 17 de julio de 1935.

A la Honorable Legislatura:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a Vuestra Honorabilidad adjuntando un proyecto de ley por el cual se incorpora a la Administración Pública, como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal, el Catastro Parcelario de la Provincia.

Entre las relaciones a que da lugar la vida económica del Estado, es sin duda la más interesante, la que se refiere al impuesto como recurso indispensable para la consecución de sus fines, y es así como, las bases de su aplicación y las formas de obtener una parte de la riqueza privada para devolverla al pueblo traducida en instrumento de bienestar general, han preocupado intensamente en los últimos tiempos a los más destacados hombres de Estado

y a los hombres de ciencia. Financistas, economistas y sociólogos, han abordado, desde sus respectivos puntos de vista, el estudio profundo de tan árduo problema: principios básicos de la imposición, sus métodos y formas, todo ha sido estudiado, analizado y aplicado, sin haberse conseguido en realidad hasta hoy el establecimiento de un sistema, que adaptando los principios científicos a las circunstancias objetivas de la vida, permita armonizar el cumplimiento de los fines esenciales del Estado con los legítimos intereses económicos de los contribuyentes.

Ello no obstante, la igualdad como base del impuesto y de las cargas públicas establecidas en el artículo 16 de la Constitución Nacional y tal cual ha sido definida por la Suprema Corte de la Nación, constituye el principio fundamental que orientará la política fiscal del gobierno que me cabe la honra de presidir, principio que adecuaremos, en cada caso ocurrente, a aquel otro, que establece la equitativa distribución de la carga impositiva, de acuerdo a la capacidad económica de los contribuyentes.

En la Provincia de Buenos Aires, el Impuesto Inmobiliario constituye la fuente principal de sus recursos fiscales, ya que representa en el actual Presupuesto el 38 por ciento de los ingresos generales. Es esta real importancia la que obliga a dedicar a tal gravamen la mayor atención oficial.

Inspirado en las ideas expresadas, el Gobierno se ha preocupado de estudiar con verdadero detenimiento las bases de esta contribución y las formas prácticas en que las mismas se hacen efectivas, como así también, las modalidades de su percepción y de su control, habiendo llegado a la conclusión como resultado de su examen, de que el sistema actual es deficiente, lo que permite evasiones en el pago del impuesto e impide una completa recaudación del mismo, así como también el perfecto control de la propiedad inmobiliaria privada, en el territorio de la Provincia.

Viene, por ello, el Poder Ejecutivo, a someter a vuestra consideración un proyecto de ley que modifica radicalmente la forma de determinar los valores inmobiliarios sobre los cuales incide la contribución, por considerar que, la que se emplea actualmente no llena debidamente las finalidades de la ley, en razón de carecer la Dirección General de

Rentas de los elementos de juicio suficientes a tal objeto. El cambio proyectado, influirá al mismo tiempo en el monto de la recaudación y permitirá una completa fiscalización de la misma.

Por ello, el Poder Ejecutivo ruega a Vuestra Honorabilidad quiera prestar una deferente atención a las consideraciones contenidas en el presente mensaje, que fundan un proyecto de ley, cuya sanción es absolutamente necesaria para la buena marcha de la Administración Fiscal y para los propios intereses de los contribuyentes inmobiliarios.

EL SISTEMA ACTUAL

*Sus deficiencias — Avalúo de la propiedad raíz
El padrón general*

Apreciados los distintos sistemas evaluatorios de la propiedad raíz y las formas de percepción y de control de la renta correspondientes a este impuesto llevadas a la práctica hasta el momento actual, se llega a la conclusión de que todo su régimen adolece de deficiencias de tal naturaleza que se hace imprescindible su corrección. Un análisis detenido en el sentido indicado permitirá a Vuestra Honorabilidad formar juicio exacto al respecto y llegar a la conclusión de que es urgente la incorporación a la Administración Pública del Catastro Parcelario.

La Ley de Valuación en vigencia, establece en su artículo 4º que «el catastro financiero se efectuará mediante operaciones técnicas que delimiten el valor del suelo, el de las mejoras y el de la renta, determinada esta última por el precio locativo o por el goce y productividad racional del predio».

Como se vé, la prescripción recordada está de acuerdo, en su fondo, con un generalizado principio económico que rige la imposición inmobiliaria. En efecto, el valor de renta y la productividad racional de los bienes son las bases fundamentales del tributo, pero no puede olvidarse que la citada disposición legal exige un estudio detenido y científico de la propiedad, es decir, el conocimiento particular, de un modo cierto, de todas sus características, o sea: de sus dimensiones lineales y de su superficie y ubicación exactas, mediante las operaciones técnicas necesarias y de las condiciones de los bienes desde el punto de vista de su calificación, clasificación y ordenación.

Ahora bien, para determinar tales imprescindibles condiciones, las comisiones valuadoras locales y el Jurado Central creados por la ley como tribunales para la fijación de los valores inmobiliarios, sólo han contado como elementos de juicio, con el padrón general impositivo y con el escaso conocimiento de las propiedades que puede acordarse a una persona cuando se trata de distritos cuyo registro alcanza siempre a miles de asientos, llegando en algunos de ellos, como el referente al partido de Avellaneda, a cien mil predios.

Con respecto a la Guía de Contribuyentes, único medio oficial de conocimiento de los bienes a estimar, instrumento anticuado y deficiente por la exigüidad de los datos que contiene y por las numerosas omisiones, de distinta naturaleza, que en él se constata, puede considerarse casi nulo su valor actual como fuente de información sobre la propiedad. Iniciada, al principio, en base a los viejos registros manuscritos, sin haberse presentado hasta hoy la oportunidad de su depuración, ya que solamente ha mejorado en el orden alfabético riguroso que le fué impreso, y la numeración fija de la propiedad, lo que facilita, sin duda, la búsqueda del nombre del propietario y las operaciones referentes a la mutación del dominio, resulta sin embargo, actualmente, inadecuada para basar en ella la aplicación justa de un tributo cuya importancia, como queda dicho, ocupa el primer lugar entre los recursos fiscales.

La comprobación diaria que la Dirección General de Rentas realiza sobre la existencia de diversos errores en dicho registro, referente a la persona de los propietarios; a la superficie de las propiedades; a la ubicación de las mismas; a la clasificación de los predios, etcétera; los numerosos y justos reclamos formulados sobre errores sufridos por las comisiones valuadoras al estimar el valor de los bienes, que se suceden a raíz de cada revaluación general; los repetidos inconvenientes observados en el cobro normal del impuesto, y especialmente en el ejercitado por vía de apremio; las dificultades que presenta constantemente la certificación en las operaciones sobre mutación del dominio; los mismos impedimentos que se ocasionan en la información requerida judicialmente y por los particulares; la corriente

observación de importantes omisiones de empadronamiento de bienes que se suman a la tributación, constituyen los graves inconvenientes que presenta el actual sistema en vigor; males todos ellos que afectan la percepción de la renta, vulneran los preceptos equitativos del gravamen y afectan a la propia seriedad administrativa.

De aquí la urgente necesidad de una reforma integral del sistema.

La deuda atrasada y el apremio

A pesar de la verdadera importancia que tiene como renglón del Presupuesto general esta faz de la recaudación del impuesto inmobiliario, ha sido en todo tiempo una incógnita en cuanto al monto que ella representa. Sus cálculos, hechos en forma imprecisa, hacen ascender su monto a millones de pesos, y sobre tan poco sólida base y su igualmente problemático cobro, se asientan gastos que pueden considerarse de anteaño como seguros *déficits*. Derivación de la incompleta recaudación normal, la imprecisión de las cifras que la constituyen, tiene por causa principal, la deficiencia de los asientos del padrón.

La depuración y liquidación de la deuda atrasada, así como la organización de su percepción, son cuestiones, todas ellas, que es urgente abordar y resolver, no sólo porque el actual estado de cosas plantea una situación de privilegio en favor del deudor moroso y del de mala fe, que van dejando transcurrir el tiempo con vistas a la prescripción de la deuda, sino también porque el Estado pierde ingentes sumas en virtud de las dificultades que plantea en los juicios de apremio, la individualización de los inmuebles que figuran en guía o de los propietarios de los mismos.

La nota pasada por la Dirección General de Rentas al Ministro de Hacienda, cuyo texto se transcribe y cree el Poder Ejecutivo oportuno hacer conocer a Vuestra Honorabilidad, pone de manifiesto de un modo palmario los numerosos beneficios que traerá aparejada la implantación del catastro como medio de regularizar la percepción de la deuda atrasada. Dice así:

«Señor Ministro de Hacienda: Me permito someter a su consideración un proyecto de trabajo para la depuración total y ejecución de la deuda atrasada de la Provincia en todas sus leyes impositivas. La vasta tarea a desarrollar, per-

mite, sin embargo, prever los grandes beneficios que reportará al erario».

«En diversas oportunidades se ha intentado llevar a la práctica esta iniciativa y otras tantas veces se malogró el esfuerzo, quizás obedeciendo a un propósito de mal entendida economía, evitando un gasto inmediato que, a plazo fijo, hubiera quedado compensado con creces extraordinarias».

«De primera intención se presenta en toda su magnitud esta cruda verdad: la Provincia ignora el monto cierto de la deuda atrasada de impuestos fiscales. Esta circunstancia dubitativa determina la generación de múltiples anomalías que conspiran contra el tesoro provincial».

«La ejecución de la deuda atrasada, tropieza con dificultades insalvables en virtud del desconocimiento en general de los deudores morosos, y por consiguiente, de las sumas adeudadas, precisamente debido a la ausencia de la depuración total de la deuda. Merced al procedimiento que propongo, en plazo relativamente breve se conocerán las sumas totales por las que el Fisco es acreedor, se iniciarán simultáneamente los juicios de apremio y se actualizará la deuda constantemente, de manera que, en cualquier momento se conozca la individual, la total y por cada impuesto y por cada partido, y la general de toda la Provincia, como asimismo el estado de los juicios con toda la documentación indispensable que permita vigilar su trámite. La finalidad que se persigue con el plan de trabajos a desarrollar abarca entre otros, los siguientes puntos:

«1º Conocer exactamente el monto total de la deuda atrasada de la Provincia en cada uno de los impuestos en vigor.

«2º Propender a que la deuda exigible tenga principio y continuidad de ejecución, evitando la prescripción decenaria y si posible fuera anularla completamente.

«3º Evitar la perención de la instancia y con ello la pérdida de todo lo actuado.

«4º Depuración de la Guía de Contribuyentes por la investigación de todas aquellas deudas presuntivamente ficticias y que gravitan sobre el cálculo de recursos en forma continuada.

«5º Control permanente de las edificaciones no denunciadas en tiempo y forma, por las comprobaciones en la secuela del juicio.

«6º Rectificación de áreas y valuación, por las constancias que el mismo proceso arroje.

«7º Colaboración importantísima en la preparación del catastro general de la Provincia, que ya tiene principio de ejecución y cuyas proyecciones escapan al más optimista de los cálculos».

«Si bien es cierto, señor Ministro, que la organización y mantenimiento de esta eficiente y provechosa labor; importa un gasto de relativa importancia, se torna modesto el egreso si se le compara con las sumas cuya prescripción anual se truncaría con la iniciación del cobro ejecutivo; más aún, es posible afirmar desde ya, que la erogación se vería satisfecha ampliamente a la terminación de cada trimestre, en mérito a los juicios interpuestos, lo que quedará comprobado con cifras, si esta labor cuenta con el auspicio del señor Ministro».

«Puedo afirmar que, a partir del momento en que se fijare el gasto para atender esta organización podrá precisarse el término de la depuración en el breve plazo de un año».

«Como el apremio se principiará a medida que se entregue parcialmente el trabajo diario de depuración, desde el primer momento deberá rendir los efectos esperados».

«Por todo lo expuesto, si existe un gasto que se justifica, es el que demanda esta nueva organización».

«La obtención de sus beneficios, no los reportará la creación de un nuevo gravamen, tampoco el aumento de la tasa en los existentes; será sólo el producto del legítimo derecho del Fisco para exigir el pago de deudas contraídas por la vigencia de leyes indiscutidas a cuyo pago nadie que esté sujeto a ellas, puede ni debe substraerse».

«En otro orden de apreciaciones, evitar la prescripción es establecer una igualdad entre todos los contribuyentes, en que hoy, por rara paradoja, se beneficia aquel que deja de cumplir con lo que la ley le obliga».

«Quien prolonga su morosidad impulsado por la indiferencia fiscal, logra la prescripción anual de su deuda. Quien satisface puntualmente sus impuestos, en cierto número de años, resulta mayor contribuyente que aquél, por la sola razón de ser exacto en sus pagos».

Julio 23,

SENADO DE BUENOS AIRES

11.ª sesión ordinaria

«Todo, pues, se reduce a poner en juego los recursos legales que impidan la prescripción».

«Nadie puede reclamar de la actividad fiscal en el cuidado de sus propios intereses. Ese empeño en percibir lo que se adeuda, estimulará al remiso en el sentido de apresurar el pago de su deuda, ya que ningún objeto tendrá dilatar la morosidad que no sea, el perjuicio de acrecentarla, acumulando multas e intereses y gastos del juicio, todo lo que ya nunca más ha de prescribir».

«Además, es necesario llegar hasta el remate del inmueble del deudor, luego de las investigaciones indispensables para evitar errores, y concepto eficaz el procedimiento, no sólo por el hecho en sí, sino por el efecto lógico que ha de producir ante el público contribuyente, al comprobar que el proceso ejecutivo se lleva adelante hasta su terminación, ya que los deudores morosos serán bien conocidos e individualizados».

«Y así, el cumplimiento de las leyes será más fiel, la ausencia de la prescripción asentará el derecho del Fisco para lograrla, ya que, sea cual fuere su monto, el de la deuda, siempre será exigible, aun cuando el mismo iguale o supere el valor real del inmueble, circunstancia a que se podría llegar con la exclusiva culpabilidad del contribuyente moroso, sin que pueda asistirle el más mínimo reproche para el ejecutante, quien no persigue más que el cobro de lo que legalmente se le adeuda».

«Saluda al señor Ministro con su mayor consideración».

MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN TRIBUTARIO TERRITORIAL

El catastro como instrumento impositivo

Sistema no ensayado aun entre nosotros como instrumento impositivo, el catastro constituye en Europa y en algunos países americanos, la base científica sobre la cual reposa el avalúo fiscal, y, en consecuencia, la propia percepción y el control de la renta provenientes del impuesto inmobiliario.

Entre las variadas definiciones de que ha sido objeto, pueden reputarse como las más completas las dadas por Rabbini y Lora, entre los autores europeos, y por Quesada y Bibiloni, entre los argentinos.

Según el primero, el catastro puede considerarse como el documento público

que sirve de base fundamental para «el establecimiento y repartición del impuesto territorial y de guía a los procedimientos judiciales o administrativos concernientes a los bienes inmuebles en sí mismos o en relación con sus poseedores».

Lora lo define como «el conjunto de datos obtenidos por medio de operaciones científicas para formar y apreciar el inventario de la riqueza territorial, relacionada constantemente con el último poseedor».

Según Quesada, «es la base científica para establecer con cierta equidad la percepción del impuesto territorial», a la vez que «forma el punto único de partida de la propiedad y de los derechos reales que la afectan, poniéndolos a cubierto de todo ataque basado en un derecho no inscripto».

Por último, Bibiloni, coincidiendo con los anteriores en la fundamental función del catastro como elemento básico para alcanzar la equidad en la distribución del gravamen, le atribuye aplicaciones jurídicas de la mayor importancia, considerándolo como «la base firme para asegurar la propiedad raíz y los derechos reales que la modifican».

Las acepciones y divisiones que admite el término genérico «Catastro», dentro de sus variadas definiciones, dice el doctor César Ameghino, en su trabajo «Régimen Fiscal Tributario», pueden separarse así:

«Se distingue ante todo el catastro meramente descriptivo, del catastro matemático».

«El catastro descriptivo, muestra las propiedades y las características de las mismas, más o menos variadas, según la minuciosidad del trabajo, pero sin relacionarlas con ninguna operación topográfica o geodésica de conjunto».

«El catastro matemático, por el contrario, ubica las diversas propiedades sobre la base de una operación topográfica o geodésica».

«Se distingue también el catastro de propiedades urbanas, del catastro de propiedades rurales, que, si bien presentan analogías bajo algunos aspectos, difieren en realidad en muchos y variados puntos».

«Su principal diferencia estriba en la importancia de las dificultades que plantea la ejecución de cada uno de ellos».

«El catastro urbano es, en efecto, de ejecución relativamente sencilla, si se

le compara con el rural, obra que no solamente requiere la resolución previa de muchos problemas, sino que exige también material técnico, preparación científica, dinero y tiempo, elementos no muy fáciles de coordinar».

«El término catastro, tiene diversas acepciones según los efectos que se atribuyan a sus constancias, que pueden ser meramente tributarios o tributarios y jurídicos».

«Los catastros tributarios, se subdividen a la vez en parcelarios; por masas de cultivo; y por sorteo, según el sistema adoptado para la clasificación de la renta sobre la cual se establece el impuesto que corresponde a cada propiedad».

«El sistema parcelario, el más perfecto, estima el producido de cada propiedad; el de masas de cultivo, avalúa en conjunto la renta neta de cada clase de cultivo; y el de sorteo adjudica la renta según las conjeturas que ofrecen dos o tres municipios de cada región, sacados a la suerte».

«Por fin, como antes se ha dicho, puede atribuirse al catastro efectos jurídicos y en tal caso ellos constituyen indudablemente, uno de sus más importantes beneficios».

«El catastro así considerado, es un documento público cuyas constancias hacen plena fe ...».

«En el siguiente cuadro sinóptico hemos tratado de resumir las diversas acepciones del término:

Catastro	Según su ejecución	{ Descriptivo Topográfico Geodésico	
	Según su materia	{ Urbano Rural	
	Según sus efectos	{ Tributario Jurídico	{ Parcelario Por masas de cultivo Por sorteo

Vinculada estrechamente al catastro la recaudación de los impuestos inmobiliarios, considerado aquél como sistema evaluatorio, y teniendo en cuenta, además, los distintos efectos de orden jurídico y social que pueden atribuírsele, el Gobierno preconiza su ejecución e incorporación a la Administración Pública como una nueva organización de la más alta importancia, siendo su opinión que, tan pronto como la situación del Erario lo permita, debe afrontarse su

realización dentro de su acepción más amplia, incorporando a la vida del Estado este verdadero instrumento de justicia y equidad.

La realización del Catastro General, complementada con la reunión en un solo local de las Direcciones General de Rentas, de Geodesia, Catastro y Mapa y del Registro de la Propiedad, de modo de hacer más práctica y eficaz la íntima correlación de sus funciones respectivas, aún conservando las mismas su actual distinta dependencia administrativa, constituiría, a juicio del Poder Ejecutivo, una innovación de verdadera trascendencia pública.

La obra del catastro por su importancia impositiva, social y jurídica, representa, en conjunto, un exponente de progreso al que no debe substraerse la Provincia de Buenos Aires, cuya potencialidad la ha colocado al frente de los Estados argentinos.

Ahora bien, a los fines exclusivos de la equitativa aplicación de la Contribución Territorial y de las mejoras funcionales que exige de inmediato el régimen tributario, sería suficiente la ejecución total de los trabajos (con algunas variantes) en la forma dispuesta por decreto del Poder Ejecutivo de fecha 26 de febrero próximo pasado, por el cual se llamó a licitación pública la realización de los catastros urbanos de varios partidos.

En el caso de que Vuestra Honorabilidad sancionase la ley cuyo proyecto se acompaña, el catastro se ejecutaría bajo el sistema geométrico-parcelario, comprendiendo todos los predios urbanos y rurales.

Como en los trabajos licitados ya, en virtud del precitado decreto del Poder Ejecutivo, la ubicación y medidas lineales y superficiales de los predios se establecerán de acuerdo a los títulos de propiedad y planos de mensura y fraccionamiento existentes, con la única excepción de los casos en que, la falta absoluta de planos, las modificaciones fundamentales que puedan haber sufrido los existentes o la deficiencia de su información, obligue a proceder a levantamientos topográficos de determinados lugares.

La forma científica en que por su naturaleza y fines deben ser establecidos los valores respectivos para la aplicación del Impuesto Inmobiliario, constituye para este Gobierno un anhelo,

Julio 23

SENADO DE BUENOS AIRES

11ª sesión ordinaria

que desea ver convertido en realidad, en el sentido de poder iniciar la ejecución definitiva del Catastro, ya que las operaciones que deberán realizarse hasta su completa terminación, demandarán un lapso de tiempo mucho mayor que el de duración del actual período gubernativo.

Determinación de los valores imponibles

Atendiendo exclusivamente a la finalidad fiscal del impuesto, la fijación del avalúo oficial constituye el punto principal de la reforma que se proyecta.

Tres son los elementos que deben considerarse a este respecto: la propiedad urbana edificada, el baldío urbano y los predios rurales.

Con referencia a las fincas urbanas edificadas, su renta ha de determinarse tomando como base datos estadísticos promediales sobre determinados períodos de tiempo que den a dicha utilidad la estabilidad necesaria, para que el establecimiento del gravamen no sobrepase los límites de la capacidad económica del contribuyente.

En efecto, estando las condiciones de la vida urbana directamente relacionadas, en tesis general, con el estado de los negocios, los auges o quebrantos de la situación comercial e industrial, modifican la capacidad económica de los individuos y al reglar así, aumentándola o disminuyéndola, su respectiva situación financiera, fijan, en consecuencia, el tipo momentáneo de la renta. El precio de la locación urbana constituye, por lo mismo, una resultante sujeta a las diversas variaciones del momento comercial y debe ser tenido en cuenta al establecerse el monto del gravamen.

Los valores de la renta tomados de varios años, permiten establecer el tipo medio de interés que ha de adoptarse para su capitalización a los fines del impuesto.

Con relación a los baldíos urbanos, su valor venal, única base para determinar el valor imponible, debe ser igualmente objeto de un prolijo estudio estadístico, que abarque un tiempo determinado, a fin de establecer precios promediados ya que, en este caso, la fijación del valor imponible presenta mayores dificultades que en la propiedad edificada por ser las alternativas del valor corriente mucho más frecuentes que en esta última y más diversos los factores que la provocan.

En cuanto a la propiedad rural, la determinación de su valor imponible exige otra clase de operaciones, las cuales deben ser ejecutadas por comisiones técnicas formadas por ingenieros agrónomos y peritos comerciales, a cuyo cargo ha de estar, según sea la índole de las mismas, el estudio científico de las condiciones del suelo, subsuelo, pastos y aguas de los predios; accidentes climáticos que graviten sobre los mismos; su capacidad productiva; la clase de empresas agrícolas o ganaderas que se exploten; los gastos que las mismas demanden; la ubicación y ventajas o desventajas que ésta presente con respecto a los puntos de embarque de los productos, y, por último, el estudio de la renta neta, efectiva o susceptible de producirse, dentro de un destino racional, así como el de las perspectivas de los mercados nacional y extranjero.

Estas comisiones deben ser complementadas en cada caso con el funcionario fiscal.

Las consideraciones vertidas al ocuparnos de la renta urbana, deben tenerse más en cuenta aún, si cabe, al establecerse el monto del impuesto sobre la propiedad rural, ya que ésta se encuentra, además, sujeta a los múltiples accidentes de la naturaleza que gravitan sobre la producción agrícola-ganadera.

Planteado el asunto en estos términos, el Poder Ejecutivo cree que la respectiva ley impositiva debería fijar un término de duración mínimo a los valores establecidos por el Catastro, de modo que el contribuyente conozca durante el mismo el monto exacto e invariable del tributo y el Fisco se evite el trastorno que significaría la modificación frecuente de los avalúos inmobiliarios de la Provincia.

Ventajas generales del catastro

Entre las numerosas ventajas que el Catastro Parcelario ha de reportar, como más inmediatas y de carácter general pueden señalarse las siguientes:

1° Garantizar la universalidad del impuesto inmobiliario.

2° Obtener una valuación racional, alcanzando con ella la exacta proporcionalidad del tributo.

3° Hacer posible la reducción de la tasa impositiva por la formación de un padrón de valores imponibles verdaderos y a la vez por la incorporación al mis-

mo de los numerosos bienes y mejoras que actualmente cluden el impuesto.

4º Conocer el monto real de la riqueza inmobiliaria.

5º Influir en cuanto afecta a la responsabilidad, solvencia y capacidad financiera del Estado.

6º Hacer posible una disminución en el tipo de contratación de los empréstitos externos.

7º Ejercer atracción sobre los capitales del exterior.

8º Conocer la verdadera solvencia del propietario.

9º Impedir la inequidad de los avalúos.

10. Organizar el control de las tasaciones judiciales.

En el orden administrativo se operarían asimismo:

a) El perfeccionamiento del padrón impositivo depurándolo de todos sus errores y obteniéndose para cada partido una guía de contribuyentes en la cual todos sus asientos representarán propiedades reales con su dominio registrado y vigente. De este modo desaparecerían de los padrones fiscales las numerosas partidas duplicadas, triplicadas y repetidas aún en mayor número de veces; los errores de nombre, de ubicación y de superficie que perjudican seriamente el cobro normal y mayormente el de la deuda atrasada; se incorporarán distintos valores no registrados; se modificarán los valores en los fraccionamientos por urbanización, etcétera.

b) La inmediata mejora en el servicio referente a las operaciones sobre la mutación del dominio y otras operaciones que lo afecten.

c) La exactitud en la información particular y judicial.

d) El conocimiento exacto del capital inmobiliario imponible necesario para fijar su justa tasa y establecer en la Ley de Presupuesto General las cifras verdaderas del recurso respectivo, a la vez que, lo no cobrado según el padrón impositivo, representará anualmente, de un modo cierto, el monto de la deuda atrasada por este concepto, calculada mediante una contabilidad seria que permitirá conocer su importancia de un modo perfectamente preciso.

e) La perfecta regularización en la gestión administrativa y judicial relacionada con el cobro por vía de apremio, poseyéndose a este efecto el título correcto.

f) La formación del Registro Especial de los bienes de dominio privado del Estado; de sus respectivos valores de estimación y su renta efectiva o susceptible de producir.

g) La formación del Fichero General Índice de la Propiedad, raíz de cada partido y de toda la Provincia por orden riguroso alfabético a base de las cédulas catastrales.

h) La confección de los planos gráficos de los predios rurales y urbanos; de los centros de población; ciudades, pueblos, villas, etcétera, y el Registro Gráfico General de la Provincia.

i) La recaudación normal regular facilitando el cobro rápido, exacto y cómodo para el contribuyente.

j) La regularización total del cobro y el ajuste de los verdaderos valores de los predios y su correcta clasificación, permitirá una igualación tributaria de verdad.

Otros beneficios del catastro general

Las necesidades administrativas de hacer efectivo el cobro de los servicios provenientes de obras públicas de distinta naturaleza realizadas en virtud de leyes especiales (número 4125, de Bonos de Pavimentación; número 4111 y número 11658, de Vialidad y Ayuda Federal en la Provincia, cuya aplicación inicial ha tomado gran incremento), han obligado a la ejecución de catastros parciales en diferentes puntos de la Provincia, encontrándose algunos terminados, otros en ejecución y varios sin haberse dado aún comienzo a los respectivos trabajos por falta de elementos. Entre estas obras se encuentran las de Saneamiento de la ciudad de La Plata; las referentes a caminos afirmados; los pavimentos de esta ciudad y de otras de la Provincia; caminos generales, etcétera.

La situación creada a este respecto ha determinado la instalación de oficinas especiales dependientes de los Ministerios de Hacienda y Obras Públicas que tienen por misión atender unas al cobro de los servicios, otras la certificación de las obras, otras la liquidación de pagos y certificados para Escribanos Públicos en las operaciones de movimiento del dominio.

El Gobierno es de opinión que sería de buena administración centralizar las funciones de todos estos organismos dispersos bajo una sola dirección que po-

Julio 23

SENADO DE BUENOS AIRES

11ª sesión ordinaria

dría ser, de acuerdo a la ley que se propicia, la Junta Central de Catastro, y a partir de la sanción de la misma todos los trabajos de índole catastral, cualquiera sea la razón o motivo que los determine, quedarán comprendidos en las funciones inherentes a esta nueva organización.

*Vinculación del catastro
con el Registro de la Propiedad*

La íntima vinculación del Catastro con el Registro de la Propiedad, expuesta en forma precisa por el Diputado señor Arturo de Vincenzi, en el minucioso y extenso proyecto de ley orgánica de dicha Repartición, sancionado en general y particular por la Honorable Cámara, y cuyo estudio tiene sin duda el valor de ser el trabajo más completo realizado hasta la fecha en el sentido indicado, constituye una prueba más de las interesantes aplicaciones de este régimen cuando por la naturaleza de su ejecución se le atribuyen efectos jurídicos, y pone en evidencia a la vez, la sentida necesidad de perfeccionar el funcionamiento de varios organismos administrativos ya anacrónicos en nuestro actual ambiente de progreso general.

Por fin, Honorable Legislatura, el Poder Ejecutivo puede asegurarnos que los resultados generales del catastro han de ser de tanta trascendencia, que alcanzarán, posiblemente, a determinar un cambio fundamental en todo el régimen tributario fiscal. En efecto; la nueva base para la fijación de los avalúos y la regularización que el nuevo procedimiento producirá en el control de la renta y la recaudación del impuesto inmobiliario, sin que ello pueda ser motivo de justas quejas del contribuyente, ya que, por el contrario, constituirá su propia defensa, ha de permitir eliminar (o por lo menos disminuir su tasa), respecto de algunos otros gravámenes cuya imposición es en cierto modo resistida.

Como todos los sistemas puestos en práctica para determinar el valor inmobiliario imponible, el catastral tiene también sus impugnadores, encontrándose principalmente en el costo de su ejecución y conservación, las razones de su resistencia, como procedimiento

evaluatorio, pero lo cierto, lo indiscutible, es que actualmente no existe otro medio de establecer la capacidad contributiva de la propiedad raíz que presente mejores garantías comunes de exactitud en la estimación de los valores, ni mayor equidad en la distribución del gravamen.

Por otra parte, en lo que respecta a la provincia de Buenos Aires, la modesta cifra de su fraccionamiento (nuestro padrón inmobiliario apenas alcanza a 950.000 partidas y efectuado el catastro podrá llegar a 1.100.000) y los diversos elementos de que se dispone para su ejecución, señalan el momento actual como el más oportuno para dar comienzo a la misma. Todo retardo en su iniciación, la hará más difícil y onerosa en lo sucesivo, sin evitar su realización, que será exigida imperiosamente por el progreso administrativo y los intereses comunes del Fisco y los contribuyentes.

Se ha combatido el catastro como una obra dispendiosa, pero no debe olvidarse que tal resistencia se ha producido en Europa exclusivamente, donde las naciones que lo han implantado poseen territorios ampliamente subdivididos con numerosos centros urbanos y grandes ciudades que multiplican las cifras de sus parcelas. El catastro de Francia arrojaba ya en el año 1900, 61.746.120 lotes de propiedad, de una extensión media de 85 áreas y 151.091.992 parcelas distribuidas en una superficie de 587.983 kilómetros cuadrados.

Son tantas y de tal magnitud las ventajas de esta institución, que el Poder Ejecutivo cree oportuno recordar algunos interesantes antecedentes al respecto.

En efecto, Bélgica, que posee uno de los catastros más perfectos de Europa, gasta anualmente, sólo en su conservación, una suma que excede de 800.000 francos. Análogos ejemplos presentan Francia, Gran Bretaña, Italia, Alemania, etcétera, naciones todas que han invertido e invierten ingentes sumas en la formación y actualización permanente de sus catastros, siendo del caso mencionar que los dos primeros países citados han elevado a la mayor perfección este sistema, implantando en sus importantes colonias (Australia, Sud Africa, Túnez, Argelia, etcétera), no sólo el método evaluatorio catastral, sino la llamada Acta Torrens o sistema

de registro real (una de las derivaciones más importantes del catastro), institución oficial de capital importancia, basada en la matriculación del inmueble, en virtud de la cédula particular de cada propiedad, expedida por las autoridades del Estado, previa la operación geodésica y topográfica del caso, un juicio contradictorio y demás formalidades requeridas.

El sistema mencionado, creado con el fin de facilitar la transmisión del dominio de la propiedad raíz, suprimiendo las numerosas trabas que dicha operación sufre (la citada organización permite la enajenación de los bienes mediante una simple anotación ante el Registro, y el Estado se responsabiliza de sus constancias), da una idea acabada de las ventajas derivadas del catastro general.

El tipo de los catastros europeos (geodésicos perfectos y de efectos jurídicos) respecto de los cuales se hace la rápida referencia que antecede, no pueden así ser tomados en cuenta como base para resistir su ejecución entre nosotros. La importancia del fraccionamiento particular de cada país y las numerosas dificultades de todo género con que ha debido tropezarse para su realización, han encarecido enormemente su costo. La fijación del monto pecuniario de los trabajos no tiene, pues, en nuestra Provincia el mismo valor económico que en Europa. El relativamente reducido número de predios, la bondad general de nuestros títulos y los trabajos técnicos de mensura existentes, que representan un 80 por ciento del territorio, ya medido y en su mayor parte aprobado oficial y judicialmente, y el importante caudal de material técnico con que se cuenta además en la Administración, todo perfectamente aprovechable, nos coloca en condiciones evidentemente favorables para su realización.

Si a lo expuesto se agrega la ventaja de disponer de un personal administrativo perfectamente capacitado para ejercer un serio control de la labor, no es aventurado asegurar que concurren factores de tal importancia en favor de los gastos que presenta a la obra como factible sin erogaciones dispendiosas.

En efecto, la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, inició los primeros trabajos de esta índole en lo referente

a la propiedad rural (campos y chacras) en el año 1917, tropezando siempre con dificultades de orden económico, a pesar de lo cual se llegó a la publicación de 26 planos catastrales correspondientes a otros tantos partidos, en cuya actualización se encuentra actualmente empeñada (hoy alcanzan ya a 40 los partidos estudiados). Esta repartición construye actualmente los catastros de propiedades afectadas por el impuesto de mejoras por calles y caminos pavimentados de acuerdo a las Leyes 4111, 4125 y 4117, representando este renglón un elemento valioso para su aprovechamiento.

La mencionada repartición posee en sus archivos numerosos elementos técnicos de juicio, contándose además como factores concurrentes al mejor éxito de los trabajos, los que pueden aportar otras reparticiones públicas. La colaboración particular puede representar asimismo un valioso aporte.

Volviendo al punto relativo al costo del trabajo, el Gobierno es de opinión que, no siendo indispensable desde el punto de vista de la política esencialmente fiscal la previa triangulación del territorio exigida por el catastro geodésico perfecto, operación que constituye la erogación de mayor importancia, y no requiriéndose tampoco, como queda dicho, una nueva mensura general de todos los predios de la Provincia, desde que la propiedad rural se encuentra medida casi totalmente y en la formación de nuestros pueblos, sus fraccionamientos han sido igualmente objeto de operaciones técnicas previas, la suma calculable de los gastos sufre una reducción tan apreciable que permite considerar el propósito enunciado como de fácil realización.

Sin el ánimo ni la necesidad inmediata de ejecutar el Catastro Geodésico a base de la triangulación, operación ésta iniciada por el Instituto Geográfico Militar y actualmente suspendida, y no presentando la parte realizada la posibilidad de asentar aún sobre la misma los demás trabajos generales técnicos que constituyen el conjunto de operaciones encaminadas a determinar la posición invariable de los predios, el Gobierno es de opinión que, con los elementos técnicos y legales con que se cuenta, completados con los estudios agrónómicos y comerciales respectivos, puede sin tropiezos de ninguna clase llevarse a

Julio 23

SENADO DE BUENOS AIRES

11ª sesión ordinaria

cabo la ejecución del catastro geométrico-tributario en condiciones de verdadera exactitud. La realización total de la triangulación de la Provincia, si ella fuera dispuesta posteriormente, serviría para ajustar las ubicaciones establecidas por las mensuras, refiriéndolas a puntos geodésicos fijos. Mientras tanto, la obra cuya ejecución se propicia, llenando plenamente la necesidad fiscal que constituye por el momento su objeto, en su verdadero concepto de avance catastral, dejaría preparado el terreno para recibir, en un futuro no lejano, el Catastro propiamente dicho.

FORMA DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Consortios y empresas particulares

Una larga experiencia ha demostrado que las obras públicas ejecutadas por administración, no han dado en general los resultados esperados, por múltiples razones, ajenas por completo a la capacidad del personal administrativo del Estado.

La naturaleza de la obra de que se trata, su extensión, su máxima importancia, exige un núcleo de profesionales y personal auxiliar que, además de las circunstancias señaladas, que por sí solas constituyen una dificultad para ello, no es posible distraer de sus funciones habituales para destinarlo a otros trabajos, sin producir verdaderos perjuicios en el funcionamiento regular de las reparticiones de que dependen.

Es sólo en razón de las consideraciones apuntadas, que el Poder Ejecutivo, piensa que se alcanzaría un mayor grado de celeridad y eficacia, entregando a consorcios o empresas particulares la ejecución de estos trabajos, pues además de poder exigírseles toda la capacidad necesaria para la realización de los mismos desde el punto de vista técnico, sería posible efectuar una selección entre los proponentes, teniendo en cuenta su responsabilidad moral y su solvencia financiera.

Al personal administrativo, le quedaría una capital función que desarrollar, la del control, respecto del cual puede afirmarse que será ajustado a la mayor corrección y ejercitado por técnicos de reconocida competencia. Su aumento en un discreto número sería posiblemente el único recargo oficial exigido.

En cuanto a la forma de ejecución, el Gobierno preferiría la de la licitación pública por zonas o grupos de partidos, tal como se dispuso por el Ministerio de Hacienda a cargo del doctor César Ameghino por decreto del Poder Ejecutivo de fecha 26 de febrero ppdo. al llamarse para la ejecución de los catastros de los partidos de Lomas de Zamora, Quilmes, San Martín y Vicente López.

Piensa el Gobierno, además, que esta forma de licitación permitirá a la Administración poder valorar ampliamente los resultados parciales que se obtengan y decidir, con conocimiento de causa, sobre la continuación de los trabajos.

Entre las razones que inducen al Poder Ejecutivo a aconsejar la forma propuesta, está también el conocimiento de la existencia en el país, de instituciones serias y de responsabilidad económica sólida, que aceptarían sin reparos la financiación de los contratos, permitiendo de este modo una mayor concurrencia en las propuestas, con la ventaja lógica de la competencia y la selección de las mismas.

Independientemente de la conveniencia fiscal que el procedimiento indicado pueda reportar, se contemplaría con ello uno de los fundamentales problemas de Gobierno en el momento actual, cual es el de propender a salvar, en lo posible, las dificultades económicas generales, moviendo en este caso nobles actividades que permanecen paralizadas.

Fichero general índice de la propiedad raíz

A base de los trabajos iniciados en el partido de Avellaneda y previa una preliminar revisión de cada cédula catastral, se ha dado comienzo en la Oficina de Catastro financiero de la Dirección General de Rentas, a la confección del Fichero General Índice de la Propiedad Raíz de la Provincia, cuya formación total se obtendría continuando la tarea a medida que se fueran terminando los catastros de cada partido.

Las cédulas catastrales cuyas constancias se establece en el artículo 45 del proyecto de ley que se acompaña, darán a este catálogo un valor informativo de fundamental importancia, al permitir por medio de las mismas, y con el auxilio de los gráficos catastrales de cada partido y los precios correspondientes a los valores venales y de renta proporcionados por la transmisión del dominio,

las hipotecas, los arrendamientos rurales y la locación urbana, conservar actualizada constantemente la estadística respectiva y formar bajo esta base los planos de los valores inmobiliarios corrientes para determinar en una forma correcta el avalúo oficial.

La posesión de este fichero, resumen catastral de la Provincia, constantemente actualizado, además del estudio de los valores territoriales, permitirá conocer anualmente y de un modo exacto, la importancia efectiva de la riqueza inmobiliaria, no sólo como base impositiva, sino como exponente de la capacidad económico-financiera del Estado, sin olvidar tampoco las ventajas generales que reportará a las diversas actividades relacionadas con el comercio, la industria, las gestiones administrativas y judiciales, etc.

Financiación

El difícil momento porque atraviesan las finanzas fiscales, sugiere la posibilidad de que se oponga cierta resistencia a todo gasto de importancia, como sería en el presente caso, el demandado por la obra de que se trata, si fuera exigencia inmediata la incorporación del catastro geodésico, pero encarados los trabajos en la forma que queda detallada, su costo se puede calcular entre siete y ocho millones de pesos moneda nacional, a invertir durante el tiempo que demandará la ejecución de la obra, con lo que queda establecida la viabilidad de la misma.

Como dato ilustrativo de las ventajas que de inmediato ya se perciben mediante las operaciones catastrales, el Poder Ejecutivo hace conocer a Vuestra Honorabilidad que, de acuerdo a las disposiciones de la resolución superior que más adelante se citará, la Dirección General de Rentas contrató con un técnico la formación del catastro del partido de Avellaneda. Mediante estos trabajos, se ha logrado confeccionar hasta el presente momento, la cantidad de 36.449 cédulas, cuyo costo asciende a pesos 109.347 moneda nacional, habiéndose en mérito a las investigaciones realizadas, conseguido un aumento de los avalúos por incorporaciones al padrón de bienes y mejoras no denunciadas que eludían el impuesto de pesos 13.452.625 y depurado liquidaciones de deuda atrasada por valor aproximado de pesos 900.000 moneda nacional, cuyos documentos constituyen títulos ejecutivos irrecusables y de fácil

gestión por contener además de todos los datos ciertos referentes a la ubicación de la propiedad, los que se refieren al dominio del poseedor.

Las anteriores consideraciones quedan mayormente abonadas, si se tiene en cuenta que la Ley General de Presupuesto en vigencia, contiene la disposición de su artículo 43, por el cual se establece lo siguiente: «Autorízase al Poder Ejecutivo para licitar públicamente la ejecución de catastros parcelarios de partidos, debiendo sujetarse estos trabajos a los respectivos pliegos de bases y condiciones que formularán de acuerdo la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, la Dirección General de Rentas y el Registro de la Propiedad a cargo de cuyas reparticiones estará la revisión de las cédulas catastrales de cada predio. Los fondos que demande la ejecución de cada catastro local, se tomarán del ingreso que, en concepto de deuda atrasada depurada, produzcan las investigaciones que se lleven a cabo como consecuencia de los mismos trabajos».

De acuerdo a la disposición transcrita, la financiación de la obra cuya ejecución propicia el Poder Ejecutivo, resulta de solución fácil, desde que, a medida que avance su ejecución, puede el Estado, ir obteniendo, con creces, los fondos necesarios para costearla.

En efecto, la proporción resultante en el catastro que, a título de ensayo, se realiza en el partido de Avellaneda, que representa un beneficio extraordinario con relación al gasto, y que se sucederá en todos los partidos, demuestra evidentemente la exactitud de esta aseveración; siendo además digno de hacerse constar que el provecho que recibirá el Tesoro Público con los ingresos provenientes de esta obra, no será sólo el del beneficio inmediato ocasionado por la ejecución de la deuda atrasada, sino también, para el futuro, el que resulte de la incorporación a los padrones fiscales de nuevos valores imponibles, substraídos a la tributación desde largos años atrás.

Al terminar el presente mensaje, el Poder Ejecutivo cumple un deber de lealtad declarando que no es idea exclusiva del mismo la implantación de tan importante reforma administrativa. Este propósito fué igualmente le preocupación de otros gobiernos, habiendo sido señalada en forma concluyente la conveniencia y necesidad de su incor-

Julio 23

SENADO DE BUENOS AIRES

11ª sesión ordinaria

poración en la Memoria de la Dirección General de Rentas de los años 1915-16.

Solicitada por la actual Dirección General de Rentas, la ejecución del Catastro durante la Intervención Nacional a cargo del doctor Manuel Alvarado y bajo la Secretaría de Hacienda desempeñada por el doctor Edgardo J. Miguez, compenetrado aquel gobierno de la capital importancia que significaba para los intereses generales y especialmente para los del Fisco, llenar la sentida necesidad de hacer efectiva la equidad en la distribución de la carga pública constituida por el impuesto inmobiliario, se dictó el decreto que lleva fecha 23 de mayo de 1931, mediante el cual, por primera vez dejando de ser una simple iniciativa, se dió comienzo a la ejecución de estos trabajos en el más importante de los partidos de la Provincia cuya eficacia ha sido ampliamente demostrada.

Y para terminar, Honorable Legislatura:

Ya en 1789, Francisco Babeuf, discípulo de Rousseau, preocupado por la desigualdad de condiciones existentes entre los contribuyentes, sometió a la Asamblea Nacional un proyecto de Catastro, tendiente, según él, a asegurar la felicidad de todos los ciudadanos; y en la segunda parte de su obra, retomaba los argumentos de uno de sus predecesores, que decía: «¿Queréis restablecer el anhelo más caro al corazón del Príncipe, como es el de trabajar para la felicidad de los pueblos? Estableced entre el opresor y el desdichado un juez que no pueda ver, ni oír, ni hablar: El Catastro».

Los tiempos han cambiado y múltiples factores han marcado nuevos rumbos a la vida de los pueblos; pero el ideal de una justicia perfecta sigue albergándose, hoy como entonces, en la mente de los gobernantes honrados y en el corazón de los hombres sanos.

Imbuido de estas nobles ideas, el Poder Ejecutivo aspira a la sanción de esta ley que, facilitando la consecución de uno de los fines esenciales del Estado, permitirá contemplar, asimismo, los legítimos derechos de los contribuyentes.

Dios guarde a Vuestra Honorabilidad.

RAUL DIAZ.
PEDRO GROFFO.

EL CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES Y LA LEY 10707.1) Antecedentes.-

El primer antecedente catastral de la Provincia de Buenos Aires se encuentra en el Decreto del 24 de septiembre de 1.824, del gobernador Las Heras, quien "Consultando la garantía de las Propiedades territoriales y los adelantamientos de la topografía del país", crea la Comisión Topográfica, que será la encargada de reunir los datos para la formación del plano topográfico de la Provincia. A ese efecto estableció que toda mensura que se practicara en lo sucesivo, debía contar con el VºBº de la Comisión y que todo agrimensor que hiciere la mensura de un terreno, debía pasar a la Comisión un duplicado de las operaciones y un plano topográfico. A su vez, la Comisión confeccionaría dos registros: uno escrito y otro geométrico de las distintas mensuras, cuidando comparar, por medio de la reunión de planos, la correspondencia de unos con otros y promover el adelantamiento de la topografía en el país.-

El Decreto del 26 de junio de 1.826 transformó la Comisión Topográfica en Departamento Topográfico de la Provincia, con la misión de regular todo lo concerniente al ejercicio de la agrimensura en su relación con el ordenamiento territorial.-

La práctica agrimensural en los primeros años de vida del Departamento Topográfico fue muy intensa y estuvo directamente relacionada con la actividad territorial desplegada por la vigencia de la Ley de Enfitéusis. Decayó ésta a partir de 1.831 y hasta 1.853 en que, con la sanción de numerosas leyes de venta de tierras fiscales a las que había que mensurar, renació la actividad agrimensural y con ella el Departamento Topográfico, que en 1.864 publica una Carta de la Provincia que denominó Registro Gráfico, en la que se consignaban todas las propiedades rurales ubicadas dentro de la zona de fronteras.-

La Ley 695, de disposiciones generales sobre los ejidos de los partidos de la Provincia, sancionada el 31 de octubre de 1.870, constituye el primer antecedente normativo del ordenamiento territorial y uso

del suelo. En efecto, la Ley establece la forma y dimensiones de los solares, quintas y chacras integrantes de los ejidos de los pueblos, disponiendo la ejecución de las mensuras y confección de los planos respectivos, de los cuales deberá darse intervención al Departamento Topográfico. Establece además la obligación de reservar los terrenos destinados a la formación de los establecimientos públicos y aquellos que fuesen necesarios para el equipamiento comunitario como mercados, estaciones de F.C., cementerios, plazas, paseos, etc. Los municipios de los partidos ribereños a los ríos de La Plata y Paraná debían proponer al P.E. para su aprobación, la línea de ribera de los terrenos ribereños de sus ejidos; previo a ello, debía opinar el Departamento Topográfico y el Fiscal. Con respecto a los demás ríos, en la parte comprendida dentro de los ejidos, se designa ribera de uso común a una extensión de cuarenta varas a cada margen del río y en toda su longitud, dentro del ejido.-

Otra novedad importante consistía en fijar el plazo de cuarenta años de posesión ininterrumpida para constituir un título de propiedad suficiente para oponer a toda gestión de dominio por parte del Fisco o el Municipio. Se imponía asimismo a las Municipalidades, la obligación de comunicar mensualmente a la Provincia y al Departamento Topográfico, la nómina de los títulos de propiedad que otorgasen.-

En 1.871 se sanciona el Código Civil, que establece para las transmisiones de dominio el título y el modo, es decir la escritura pública y la tradición romanista. Esto produce la decadencia de los catagros territoriales, que quedaron al margen del tráfico inmobiliario. No obstante ello, se intensifica el ejercicio de la agrimensura, materializado en los trazados de nuevos centros de población y colonias agrarias y en la división de la tierra pública necesaria para radicar a la inmigración que comenzaba a arribar al país.-

En 1.890 se completa el Registro Gráfico publicado en 1.864, abarcando toda la extensión de la provincia. Ello fue posible utilizando

do la información contenida en los planos de mensura archivados en el Departamento Topográfico. Estos planos fueron de gran importancia para la determinación territorial de los partidos de la provincia, cuyas leyes de creación datan de 1.860 en adelante. Posteriormente, a medida que aumentan las operaciones de mensura, se amplía esa publicación, fraccionándola por partidos, constituyendo los actuales planos catastrales confeccionados tomando como base a los duplicados de mensura.-

En el presente siglo, el aumento de población rural como consecuencia de la inmigración, la creación de nuevos centros urbanos y la mayor subdivisión de la tierra, impuso la necesidad de creación del catastro. Fue así como la Ley de Contribución territorial del año 1.911 establece el Catastro Parcelario como base del impuesto inmobiliario. Iniciáronse las tareas preliminares para su ejecución, pero, ante la magnitud de su costo fueron suspendidas. No obstante, continuaron las tareas de perfeccionamiento del Registro Gráfico, lo cual permitió aumentar sensiblemente la recaudación en concepto del impuesto inmobiliario, debido principalmente a la incorporación de propiedades omitidas.-

Por Ley del 11 de junio de 1.924 se ordenó la ejecución de un Catastro Geométrico Parcelario fundado en operaciones de carácter técnico que estableciera los valores fiscales-financieros de los inmuebles.-

Pero la verdadera etapa ejecutiva de la obra se inicia en 1.931 con el ensayo del Catastro del partido de Avellaneda que produjo excelentes resultados financieros. En el año 1.935 es licitada y adjudicada la ejecución de los trabajos catastrales de los partidos de Lomas de Zamora, Quilmes, San Martín y Vicente López.-

Como resultado de esas tareas y la experiencia recogida en la realización de los trabajos catastrales ejecutados por administración en los partidos de Monte y Cañuelas se logró formar un equipo técnico experimentado, requisito indispensable para encarar una obra de la magnitud del Catastro de la Provincia. Había llegado la hora de propiciar la sanción de la ley que así lo dispusiera y proveyera los fondos necesarios para su ejecución.-

LEY 4331.-

Sancionada el 20 de septiembre de 1.935, la Ley 4331 implantó el Catastro Parcelario de la Provincia como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal, adoptando para su ejecución la forma geométrica-parcelaria, sin relacionar las propiedades con operaciones geodésicas de conjunto.-

A los efectos de la formación del catastro, estableció tres períodos perfectamente diferenciados: trabajos topográficos; valoración de la propiedad raíz; conservación del catastro. (artículo 19).-

1) El período de trabajos topográficos comprendía las operaciones de campo y gabinete necesarias para obtener la representación gráfica de la parcela catastral y su ubicación en los planos catastrales. Para ello exigía practicar un levantamiento topográfico que debía cumplimentar los siguientes requisitos:

Catastro Urbano: a) Medición de poligonales de primer orden que rodeen la extensión de las plantas urbanas, de las quintas y las chacras, respectivamente. b) Medición de poligonales auxiliares de segundo orden por todas las calles existentes, vinculadas a las respectivas poligonales de primer orden. c) Levantamiento de todos los hechos existentes que permita definir los límites de las manzanas, quintas y chacras. d) Con los elementos obtenidos, confección de dos planos generales: uno el de la planta urbana, a escala 1:2.000 y otro, el de las quintas y chacras a escala 1:10.000.-

El artículo 24 exceptuaba de la medición de los ejidos a aquellos pueblos cuyo catastro hubiese sido estudiado por la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa y aquellos cuyo trazado hubiera sido aprobado oficialmente en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 3487, de creación de nuevos centros de población. Para estos casos solo exigía la actualización de los propietarios de las parcelas.-

Con el plano general aprobado, debía realizarse la medición lineal y angular de las manzanas, "con cinta de acero y teodolito" (art. 10º del Decreto Reglamentario) y los frentes y fondos de las parcelas, debiendo relacionarse los resultados de las mediciones con los respectivos títulos de propiedad, a cuyo efecto, los excesos o defectos de medidas con respecto al título debían consignarse en las cédulas correspondientes. También debía consignarse en el reverso de la cédula el croquis de la edificación existente, cuya medición ordenaba, como así también sus características y clase de construcción.

Catastro Rural: En esta zona no se exigió la medición de las propiedades. Su estudio y representación gráfica se hizo de igual forma que la utilizada por la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa para la confección de los planos catastrales publicados por dicha Repartición, es decir, tomando como base las mensuras judiciales y administrativas obrantes en dicha Repartición y todo otro plano o elemento de información útil para la representación de caminos, vías férreas, canales, cursos de agua, etc.; de esta manera se confeccionaron los planos generales de cada partido, a una escala acorde con su extensión y la de las parcelas. Una vez finalizada esta tarea, se realizó la investigación dominiar en el Registro de la Propiedad, a efectos de determinar su titular de dominio. Con los elementos precitados se realizó la representación gráfica de la ubicación y forma de cada parcela. Cuando estos elementos resultaren insuficientes para la determinación parcelaria precisa, debían realizarse en el terreno las operaciones técnicas necesarias para su aclaración.-

La Ley impuso, asimismo, la obligación de consignar en planos y cédulas catastrales, toda la información relativa a obras de infraestructura y servicios que afectaran a las parcelas, como ser: clase de pavimentos, transportes, cloacas, agua corriente, etc., para las parcelas urbanas y suburbanas y vías férreas, estaciones de F.C., caminos generales y vecinales, líneas telegráficas y telefónicas, canales y cursos de ríos y arroyos, etc. En otras palabras, el catastro confecciona-

do en aquella oportunidad, constituyó el primer banco de información territorial de la provincia.-

II) Valorización de la Propiedad Raíz: El avalúo de la propiedad urbana estuvo a cargo de Comisiones fiscales compuestas en cada partido por el Valuador Fiscal, un Inspector de Rentas y un Representante de la Municipalidad, debiendo ajustar su tasación a los valores concurrentes que resulten, para parcelas edificadas, de su clase de construcción, superficie cubierta y promedio de su renta neta de los últimos cinco años, al tipo de interés corriente. Para los lotes baldíos, se dividieron las ciudades o pueblos en zonas, para cada una de las cuales se establecieron valores unitarios promediados por metro cuadrado durante los últimos cinco años, aplicados a cada parcela, en función de sus dimensiones y su ubicación en la manzana.-

El avalúo de las parcelas rurales y subrurales se practicó por Comisiones Fiscales compuestas por representantes de las Direcciones de Agricultura y Ganadería, de Estadística, de la Municipalidad respectiva, el Valuador Fiscal y un Inspector de Rentas, quienes debían determinar el valor del suelo en función de sus condiciones agrológicas, relieves, desagües, destino, rendimientos medios, características agronómicas del subsuelo, gastos de explotación, renta media anual, etc.-

III) Conservación del Catastro. Para asegurar la actualización permanente del Catastro se establecieron las siguientes prescripciones:

- a) Toda transmisión de dominio que modifique los planos catastrales y que se quiera inscribir, deberá ser acompañada de un plano de lo que se transfiera o modifique, suscripto por profesional autorizado.-
- b) Todo fraccionamiento que se realice será objeto de una nueva planimetría, que suscribirá un profesional autorizado.-
- c) Todo cambio de dominio deberá ser comunicado al Catastro, por el Registro de la Propiedad.-

El artículo 59 de la Ley creó la Junta Central del Catastro Parcelario, integrada por el Director de Geodesia, Catastro y Mapa; el Di-

rector General de Rentas; el Director de Agricultura, Ganadería e Industrias; el Director del Registro de la Propiedad y el Director General de Estadística. A cargo de la Junta se pusieron la dirección y ejecución de todos los trabajos catastrales y se le encargó además la tarea de revisión y reajuste de los valores fijados por las Comisiones locales, a la propiedad urbana, suburbana y rural y la resolución de toda cuestión que se suscitara con relación a las tareas catastrales ejecutadas por los contratistas.-

El artículo 61 autoriza al P.E. a licitar públicamente la ejecución del catastro parcelario con arreglo a los pliegos de bases y condiciones a elaborar por la Junta Central del Catastro, los cuales deberán ser aprobados por el P.E. en acuerdo de Ministros y se ajustarán estrictamente a las disposiciones de la presente ley y la de Contabilidad.-

Los fondos que demande la ejecución, control y conservación de cada catastro, se tomarán del ingreso proveniente de la deuda atrasada del impuesto inmobiliario.-

El artículo 63 establecía la obligación a las Municipalidades de enviar, antes del día 10 de cada mes, a la oficina de Rentas local, una copia de cada plano de construcción. En compensación, el P.E. facilitaría sin cargo al Municipio que lo solicitase, copia de la documentación catastral obrante en la Junta Central.-

Finalmente, el artículo 65 autorizó al P.E. a complementar, cuando lo creyere necesario, total o parcialmente, los trabajos catastrales con levantamientos aerofotográficos o aerofotogramétricos.-

En el año 1.936 se dispuso la inmediata ejecución del Catastro y a ese efecto se realizó la licitación pública de la obra y su adjudicación por zonas. La obra finalizó en 1.942 y a partir de allí se inició la tarea de ordenamiento y puesta en régimen de la documentación confeccionada por los contratistas.-

El Catastro Parcelario de la Provincia de Buenos Aires es el que se realizó en aquella oportunidad, por imperio de la Ley 4331. En

esa ocasión se confeccionaron alrededor de 1.600.000 cédulas catastrales.-

LEY 5124.-

"La Ley 4331 creó en su artículo 59 la Junta Central del Catastro Parcelario, la que salvo expresas excepciones, estaba facultada para dirigir, organizar, ejecutar y resolver cuanto concernía a los trabajos especiales y estableció el sistema administrativo que, terminada la ejecución del catastro, tendría a su cargo la conservación, actualización y utilización del mismo; la experiencia demostró que dicho sistema, por el cual esas tareas eran confiadas a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Geodesia, no era el más conveniente y se comenzó a insinuar una acción de unificación y centralización cuyos sucesivos pasos lo constituyen la creación de la "Dirección de Control", sustituida por la "Jefatura de Catastro" en el año 1.940, a la que en el mismo año, vistos los inconvenientes originados por la existencia de distintos jefes que obraban en forma independiente y definitivamente afianzada la idea de centralización, se le encomienda a la Dirección Centralizada del Catastro.

En el año 1.942 se estructura la Dirección de Catastro, que obtiene decisiva concreción con el Decreto del P.E. del 31/12/42 que proveyó el cargo de Director".

"Esta Dirección funcionó sin que fueran previamente establecidas las atribuciones y funciones de la misma, originándose en consecuencia dificultades casi insalvables con relación a su Organización, Estructuración y Reglamentación".

"Estas deficiencias fueron planteadas en un serio y meditado trabajo, elevado por la Dirección de Catastro en 1.944, en el que se advertía la imposibilidad de utilizar eficazmente la documentación catastral, si no se establecían precisa y expresamente por los conductos le-

gales, las atribuciones y funciones de esa creación administrativa, agregando además un proyecto de organización de la Dependencia. Es así que en 1.945 se crea por Decreto del P.E. la Dirección de Catastro Inmobiliario y Financiero, la que funciona con las atribuciones y tareas establecidas en él y de acuerdo a la organización proyectada en el año anterior.-

Culmina todo este proceso evolutivo con la sanción de la Ley N° 5124, de Reestructuración del Catastro Parcelario, en 1.947, que corrige y amplía la Ley 4331, haciendo del Catastro Parcelario accionado por la Dirección de Catastro, el instrumento legal de la política inmobiliaria fiscal del Estado". (Fragmento de la memoria anual de la Dirección General de Catastro correspondiente al período 1.946-1.949).-

La Ley 5124 atribuyó al Catastro la función de policía inmobiliaria, al establecer en su artículo 1° que "El Catastro Parcelario de la provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio".

Establece asimismo, en su artículo 2°, que adopta para su ejecución la forma geométrica-parcelaria en base a relevamientos geodésicos y topográficos, de acuerdo con la ley y en concordancia con lo dispuesto por la Ley Nacional N°12696 (Ley de la Carta).-

Para la formación del Catastro Parcelario, distingue dos períodos: 1) Individualización de la parcela; 2) Valuación de la misma.-

La individualización de la parcela involucra las operaciones de carácter geodésico, topográfico, jurídico, cartográfico, económico y fiscal conducentes a su determinación catastral y a su correlación con los distintos padrones inmobiliarios, en cuya virtud queda afectada la parcela o su propietario, al pago o retribución de los tributos. A ese efecto, establece dos órdenes de operaciones técnicas a saber: a) operaciones geodésicas topográficas de carácter general, tendientes a determinar la ubicación de cada manzana, quinta, chacra o parcela rural, a cargo de la Dirección de Geodesia, que también ejecutará la cartografía

correspondiente, y b) las operaciones parcelarias de carácter individual, tendientes a determinar las condiciones geométricas, jurídicas, económicas y fiscal de cada parcela, a cargo de la Dirección de Catastro, que también confeccionará los planos respectivos (artículos 22 y 23).-

La Ley estableció asimismo, una precisa metodología de valuación parcelaria; el artículo 28 determina que el valor de cada parcela se fijará en base a: 1) El valor venal de la tierra libre de mejoras; 2) el valor real de las mejoras y 3) la renta media normal. Los artículos 29 al 31 detallan los elementos de juicio a tener en cuenta en cada caso para el cálculo de la valuación de las parcelas.-

En artículo 32 impone a los propietarios de inmuebles la obligación de presentar, en oportunidad de cada avalúo general, una declaración jurada con respecto a los inmuebles de su propiedad.-

Para la determinación de los avalúos de las propiedades, se constituyeron Comisiones locales de Avalúo Urbano y Rural, en cada partido. Estas Comisiones proporcionaban a la Junta Central de Catastro el valor básico de cada parcela el cual, una vez aprobado por la Junta, se convertía en el avalúo oficial.-

Pero la innovación más importante que introdujo la Ley 5124 fue la implementación del "Régimen Catastral", definido en su artículo 44 como "las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del catastro parcelario con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la presente Ley". A ese efecto establece como instrumento básico del Régimen, el Certificado Catastral, expedido por la Dirección de Catastro, e impone a los escribanos y funcionarios autorizantes de actos de modificación, rectificación o constitución de derechos reales sobre inmuebles, la obligación de requerir a la Dirección de Catastro, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral y transcribir en la escritura o acto correspondiente, la nomenclatura catastral y las observaciones o aclara-

ciones que consten en el certificado. A su vez, la Dirección de Catastro interviene los testimonios previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad, a fin de constatar su concordancia con el Certificado Catastral. (artículos 45 al 47).-

A través del Certificado Catastral el Estado informa la existencia de derechos superpuestos o en conflicto respecto de un mismo inmueble y el estado de la deuda fiscal, a efectos de su percepción.-

Para que el Régimen Catastral funcione, es necesario mantener permanentemente actualizados los Registros Catastrales, incorporando las mutaciones de hecho y de derecho que produce el tráfico inmobiliario y la adquisición o supresión de mejoras que aumentan o disminuyen la valuación. A esos efectos, los artículos 48 a 51 establecen que el Catastro será permanentemente actualizado en sus constancias dominiales, parcelarias y valuatorias. Para que ésto se cumpla, el Registro de la Propiedad enviará al Catastro copia de cada minuta de cada acto que ingcriba; a su vez la Dirección de Geodesia remitirá copia de cada plano de mensura y subdivisión que apruebe y los propietarios denunciarán la incorporación o supresión de mejoras que introduzcan en sus inmuebles.-

Se establece asimismo, que los municipios llevarán un duplicado de los elementos catastrales, a cuya actualización deberán proveer; a tal fin comunicarán al Organismo Catastral la incorporación o supresión de mejoras de las parcelas de su jurisdicción. A su vez, la Dirección de Catastro comunicará a las municipalidades las modificaciones de dominio, estado parcelario y valuatorias, a efectos de la actualización de los catastros locales.-

LEY 5738.-

Sancionada en 1.953, esta Ley dio al Catastro su actual fisonomía, ratificando en sus Capítulos I a III, V y VI las prescripciones de la Ley 5124 y perfeccionando el sistema valuatorio en todo lo relativo a la valuación parcelaria, establecida a través de una precisa metodolo

gía contenida en el Capítulo IV y Decretos reglamentarios. A esos efectos, establece la Ley que serán materia de justiprecio en cada parcela, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas a la misma, complementarias de su destino o explotación (art.26).-

A fin de no prolongar en demasía la extensión del presente trabajo, obviaremos aquí la enunciación de la metodología valuatoria, remitiendo al lector interesado al apéndice, donde constan la norma legal y su reglamentación, como así también los formularios diseñados y las tablas donde se especifican las distintas variables a utilizar en el cálculo de la valuación fiscal básica de cada inmueble.-

La Ley 5739, sancionada contemporáneamente, dispuso la ejecución del Revalúo General Inmobiliario, con fines tributarios.-

Fue ésta otra gran obra de la Provincia, ejecutada sobre la base de un Catastro que se mantenía en permanente estado de actualización y que permitió establecer una justa y equitativa relación de valores, que aún hoy se mantiene vigente.-

II) Evolución del Proceso Catastral.-

El Catastro quedó constituido por tres archivos de documentos y cuatro registros-índices que permiten el acceso a aquellos, a saber:

- 1) Archivo de duplicados de minutas de constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles.-
- 2) Archivo de Declaraciones Juradas de los propietarios, en las que deben constar las características físico-económicas de los inmuebles, a efectos de poder determinar su valuación con fines tributarios.-
- 3) Archivo de los planos de mensura por los que se producen las modificaciones del estado parcelario de los inmuebles.-

Estos tres archivos dan nacimiento a los siguientes "registros-índices":

- a) Registro numérico-litera1 de las características físicas, jurídicas y económicas de cada inmueble (conjunto de cédulas parcelarias).-
- b) Registro-índice gráfico, planos de conjunto de unidades político-administrativas del Estado, obtenidos por la integración de los planos de las parcelas en los planos de conjunto provenientes de los relevamientos de carácter general del territorio provincial.-
- c) Guía de Contribuyentes: archivo electrónico de las constancias valuatorias de cada inmueble.-
- d) Índice alfabético de propietarios.-

Las unidades a registrar aumentaron de aproximadamente 1.600.000 en 1.942 a unas 6.500.000, pero el número de agentes afectados a la repartición disminuyó de 2.500 en 1.958 a aproximadamente 1.000 en la actualidad.-

El sistema de actualización es manual.-

El volumen de la documentación a procesar diariamente es enorme.-

El costo de mantenimiento es muy elevado.-

La marcha del Catastro desde 1.935 a la fecha registra picos de eficiencia y contrariamente, también de ineficiencia, etapas que reflejan el distinto monto del aporte económico dispuesto para su mantenimiento. Cuando los recursos fueron insuficientes, se acumuló el atraso en la documentación, la evasión por falta de control y la imprevisión de descuidar al personal técnico-profesional formado en la disciplina catastral, cuyos integrantes mejor dotados fueron abandonando la función. Cuando los recursos presupuestarios fueron suficientes, debieron realizarse costosísimas tareas de actualización masiva.-

Estas circunstancias, unidas al natural deterioro provocado por el mero transcurso del tiempo en los archivos y registros, ocasionaron graves anomalías y falencias que implicaron la prestación de un servicio deficiente, a pesar de las cuantiosas inversiones realizadas en distintas épocas, con la intención de revertir el proceso.-

Los motivos de este estado de cosas deben atribuirse a la meto-

dología de formación y actualización del Catastro, apto para la época en que fue concebido (década del 30). Esto no significa en modo alguno restar valor a lo hecho, pero el devenir histórico lo ha transformado en obsoleto, ya que a la implementación de nuevos sistemas de formación del catastro, debe adicionarse la incorporación de tecnología apropiada, como ser informática; reprografía, fotointerpretación, etc.-

Se imponía un cambio en el sistema de formación y actualización del catastro.-

LEY 9350.-

La sanción de la Ley Nacional 20440, incorporada al Código Civil, estableció un cambio fundamental en la formación y mantenimiento de los Catastros, a la vez que imponía a las provincias la obligación de adecuar su legislación a la preceptiva nacional. En cumplimiento de esa imposición, la Provincia de Buenos Aires sancionó a mediados de 1.979 la Ley de Catastro N°9350 pero su vigencia quedó interrumpida cuando la Ley Nacional 22287 suspendió la aplicación de la 20440.-

III) Análisis Crítico.-

Hasta aquí hemos revisado sintéticamente los antecedentes y experiencias ocurridos en la Provincia de Buenos Aires en materia catastral, desde los albores de nuestra organización nacional y que rigieron su desarrollo, hasta la fecha de la sanción y promulgación de la Ley 10.707. Como veremos, nosotros le asignamos a esta última Ley de Catastro Territorial, una profunda transformación conceptual, tanto desde el punto de vista de la registración de los actos agrimensurales necesarios para su logro, como así también de la documentación indispensable a ser registrada y las mecánicas que permitan SU PERMANENTE y SISTEMÁTICA ACTUALIZACIÓN.-

Digamos entonces, que este trabajo aspira a mostrar las ideas

que campeaban en nosotros cuando redactamos el anteproyecto de la Ley 10707 a la luz de la problemática catastral planteada en la Provincia y las posibles soluciones que revirtieran el progresivo deterioro que ya se ha señalado y aseguraran que las cuestiones propias del catastro se cumplieran con eficiencia y celeridad, otorgándole simultáneamente el carácter de REGISTRO PARCELARIO QUE DEBE TENER en reemplazo del de ARCHIVO PARCELARIO QUE TENIA.-

De los antecedentes que hemos explicitado aquí y de otros que no hemos mencionado pero que han sustentado y sustentan en temas específicos el accionar catastral de Buenos Aires, limitaremos nuestro análisis futuro solamente a las Leyes 4331, 5124 y 5738, porque son justamente ellas las que han regido nuestro catastro en el último medio siglo y porque, sin duda, en ellas están contenidas todas o casi todas las concepciones y requerimientos necesarios para llevar adelante un catastro integral, apto y moderno.-

En efecto, en una muy apretada síntesis y solo tomando los aspectos que nos interesan, podemos decir que:

LA LEY 4331 ordenó el relevamiento del estado de hecho de todas y cada una de las parcelas existentes en los distintos asentamientos urbanos de la Provincia y el barrido dominial que mostrara la coincidencia o incoincidencia entre los títulos y los hechos relevados y el carácter de titulares de dominio o poseedores.-

Ordenó también la ejecución de poligonales topográficas que materializaran circuitos por las calles rurales y límites de Partidos, los que perfectamente amojonados permitían a la luz de los planos de mensura y títulos de propiedad, confeccionar los registros rurales de catastro. Definió e instituyó la Nomenclatura Catastral de la Provincia. Creó el folio parcelario como resumen de toda la información registral y catastral, incluyendo croquis del estado parcelario, accesiones que las parcelas contuvieran y como es lógico a partir de estos datos, se confeccionaron y pudieron actualizarse en el tiempo los padrones parcelarios y los registros gráficos del catastro provincial.-

LA LEY 5124, como se ha dicho, le otorgó al catastro la policía administrativa del dominio e instituyó como base del régimen catastral EL CERTIFICADO CATASTRAL, previo a todas las modificaciones de derechos reales sobre inmuebles.-

LA LEY 5738, resumió en los aspectos jurídicos, geométricos y de régimen catastral, todo lo hecho por sus mencionadas antecesoras y agregó como valiosísimo aporte un capítulo de VALUACION PARCELARIA que junto con su reglamentación y normas complementarias, constituye la síntesis de un tratado de valuaciones masivas de inmuebles de excelente calidad.

Por supuesto que éste no es el lugar ni la oportunidad para desmenuzar el sistema de valuación parcelaria que esta Ley introdujo en el ámbito del Catastro Económico de Buenos Aires, pero valga decir que recomendamos su estudio y análisis como base muy sólida para la programación de estos temas en cualquier otra jurisdicción y que, aún en conocimiento de algunos de sus defectos, los autores de las leyes 9350 y 10707 - excepción hecha de alguna que otra sutileza - no se animaron a modificar.-

A partir de lo dicho cabe preguntarse, ¿qué hacíamos nosotros junto al Agrim. José Luis Rodríguez Alvarez, cuando nos decidimos a redactar el proyecto que finalmente se convirtió en Ley 10707?. Aparentemente estaba todo dicho y legislado en nuestra Provincia. Teníamos definidos e incorporados al sistema la casi totalidad de los rubros que conforman un catastro territorial de muy buen nivel. Para responder esta pregunta, repasemos cuidadosamente cómo se formaba el catastro paso por paso, veamos quiénes eran los responsables de cada paso, agreguemos algunos elementos indispensables que no pueden ser ajenos a un catastro de hoy y hagamos uso de la experiencia recogida durante la vigencia de las tres leyes comentadas y tendremos claro el significado de la Ley 10707. Como primera respuesta correspondería decir que a la fecha en que se confeccionó el proyecto, no regía en la Provincia ninguna Ley. La Ley 9350, reglamentaria de la 20440 en Buenos Aires, había derogado a sus

antecesoras y ella misma había caído en la inaplicabilidad por imperio de la 22287 que suspendió a la 20440. No obstante, la Provincia aplicaba por analogía la 5738 como si estuviese vigente.-

Veamos:

- 1) El crecimiento de las parcelas en la Provincia se produjo desde siempre a través de los planos de mensura que también desde siempre, estuvieron a cargo y bajo la responsabilidad de los agrimensores. Es decir que las parcelas de cualquier naturaleza que se generaron y las que se generen en el futuro, lo harán mediante actos descentralizados en la matrícula profesional.-
- 2) Desde la culminación de los trabajos ordenados por la 4331 (1942), los bienes inmuebles de la Provincia tienen nomenclatura catastral y en consecuencia los planos de mensura que se aprueban, informan sobre la nomenclatura catastral de origen y la de las parcelas que de él resulten. También como es obvio, los planos indican la inscripción dominial de la parcela de origen, vigente a la fecha de su aprobación y otros datos de su título a través del croquis de título con más los linderos catastrales, etc.-
- 3) El folio parcelario es el documento en el que se resumen todos y cada uno de los datos dominiales y catastrales de la parcela con más sus accesiones, restricciones administrativas, afectaciones de expropiación, las referencias recíprocas con otras parcelas, el número de partida, la valuación parcelaria, los servicios de infraestructura que sirven a la parcela, etc. En este caso fue el Estado quien se reservó las tareas, tanto de la apertura de los nuevos folios como su actualización.-
- 4) La actualización de los padrones inmobiliarios así como los registros gráficos, resulta como es lógico tarea del Estado.-
- 5) El certificado catastral instituido por la Ley 5124 y preservado por la 5738, es el instrumento por medio del cual deberían certificarse la existencia actual de la parcela, su valuación fiscal, su estado de hecho y sus accesiones actuales, su nomenclatura, partida,

linderos, etc. Este instrumento debe mantenerse permanentemente actualizado habida cuenta que otorga seguridad jurídica a los actos notariales, publicita el estado de hecho de los inmuebles e informa sobre la valuación actualizada de los mismos, como mínimo.-

- 6) La valuación parcelaria constituye la base tributaria del impuesto inmobiliario, del impuesto de sellos y de la tasa de servicios sanitarios, y hoy en la Provincia de Buenos Aires resulta ser a su vez, la base tributaria de tasas municipales de servicios en numerosas comunas que han adoptado a las valuaciones fiscales como base de sus tasas. Obvio es entonces, argumentar sobre la imperiosa necesidad de su actualización sistemática.-

La Ley 5738 en su capítulo valuatorio previó que la tierra urbana y suburbana se valuara independientemente de las mejoras accedidas a las parcelas. En la tierra rural y subrural, también la tierra se valúa en forma independiente de sus mejoras, con la diferencia que mientras la tierra urbana tiene un origen estrictamente venal, (se asigna un valor básico por metro cuadrado establecido para un lote tipo por cada frente de manzana o quinta, el que se corrige por coeficientes de ajuste por formas, ubicación, dimensiones, etc.), la tierra rural y subrural se valúa en relación con valores óptimos zonales, (que son venales) y según coeficientes de ajuste por características topográficas, ecológicas y económicas; es decir, por su capacidad productiva.-

Dicho esto, agreguemos que la Ley 5738 ordenó que las valuaciones parcelarias se efectuaran por declaraciones juradas de sus propietarios o poseedores, lo que sin duda, para el año 1.955, fue un acierto del Gobierno. En menos de tres años estuvieron valuadas bien, regular o mal, todas y cada una de las parcelas del territorio, y el monto de emisión del impuesto inmobiliario creció sustancialmente.-

Hoy sabemos que el llenado de los formularios de avalúo resulta de necesaria complejidad, sobre todo en el ámbito rural y que los contribuyentes no declaran sus mejoras ni en el medio urbano ni en el ru-

ral.-

Sabemos también que la actualización de oficio por el Estado, es una tarea gigantesca cuando se está frente a un padrón de más de seis millones de parcelas y que aún cuando esta tarea le sea encomendada a empresas, (como ya se ha hecho), el trabajo resulta caro y poco tiempo después vuelve a estar desactualizado.-

Vistos así los pasos que requiere la formación del catastro y su actualización, ya estamos en condiciones de adelantar que solo los expresados en 1), 2) y 4), se hallan actualizados en los registros del Organismo Catastral. Los primeros 1) y 2) porque, como hemos dicho, se actualizan por acción de los agrimensores que en cada trámite de mensura deben completarlos inexorablemente; y los segundos 4), no significan mayor problema ya que actualizar los padrones y los registros gráficos a partir de planos correctamente aprobados, es tarea simple y rápida para el Estado.-

No ocurre lo mismo con 3) y 6), ya que el folio parcelario solo puede abrirse a partir de planos muy detallados en el volcamiento de sus mejoras y con notas muy precisas en cuanto a los datos que señalamos en 3). Por otra parte, la valuación parcelaria no llega contemporáneamente con el plano, sino que llega después y por otro conducto. Es decir, mientras los planos y los folios se manejan en las oficinas de régimen catastral, las valuaciones ingresan y se manejan en el ámbito de Catastro Económico. Es en consecuencia muy difícil que a cada nueva parcela que se origine, le hagamos corresponder un folio perfectamente actualizado y más complejo aún incorporarle una valuación que llega después o nunca; confeccionada bien o mal y por cuerda separada. De todos modos, aún en el caso de que todo estuviera correcto, deberíamos actualizar en dos veces cada folio en una provincia que ha crecido en promedio a razón de cien mil parcelas/año durante los últimos cincuenta años.-

Eso es lo que ocurre para abrir el folio de una parcela recién generada; pero, ¿cómo se actualizan estos folios cuando no media un pla-

no?, es decir, ¿cuándo las parcelas se edifican o reciben mejoras, o invaden a un lindero, o son invadidas?; ¿cómo se actualizan cuando se genera un edificio sometido al régimen de la Ley 13512?; ¿cómo se actualizan las parcelas cuyo estado parcelario actual las ha transformado en indivisibles y por lo tanto quedan congeladas y archivadas?.-

Veamos ahora el certificado catastral definido en 5), ¿lo podemos expedir correctamente sin folio parcelario y sin valuación, actualizados?, seguro que no; y así siguiendo, nos preguntábamos y nos preguntábamos cuándo asumimos la responsabilidad de proyectar la Ley.-

Sin embargo teníamos algunas cosas claras; por ejemplo: todo lo que se había descentralizado a manos de la matrícula profesional estaba al día; lo que quedó en manos del Estado o de los contribuyentes no lo estaba. Había entonces que encomendar más tareas a los profesionales. Si ésto era posible, se podían exigir más y mejores datos de relevamiento. Es decir que nada impedía que en cada operación agrimensural, los profesionales confeccionaran el folio parcelario correspondiente a la o las parcelas resultantes y que además, ese folio fuera lo más completo posible, incluyendo servicios de infraestructura de la parcela y la existencia o no de su conexión con ella o el volcamiento de las líneas de electrificación rural o de telefonía que sirvieran a las parcelas rurales, etc.; y exigir que además, los profesionales confeccionaran los formularios valuatorios de cada parcela resultante.-

Si así fuera, con cada mensura el profesional registraría en Catastro un legajo integrado por el plano, el o los folios parcelarios y los correspondientes formularios de avalúo actualizados todos a la fecha de mensura, como es lógico.-

Así las cosas comienzan a aparecer como mucho más claras; el catastro debe ejecutarse por AGRIMENSOR, de modo que en cada oportunidad en que este lleve a cabo una mensura de cualquier naturaleza, junto con el plano resultante confeccione el o los folios parcelarios y los formu

larios de avalúo correctamente actualizados que correspondan. Esta documentación así entregada será registrada por el profesional en el Organismo Catastral, que a partir de ese momento la dispondrá completa y en forma conjunta.-

Si además decimos que el Certificado Catastral es la fotocopia del folio parcelario confeccionado por el agrimensor, todo el problema parece resuelto. Pero aún no es así, en base a las siguientes consideraciones:

- I.- Los planos de mensura y subdivisión que se ejecutan actualmente con arreglo a lo dispuesto por la Ley 8912, de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y de la Ley Nacional 13512 de Propiedad Horizontal, generan hoy cincuenta o sesenta mil parcelas por año y en consecuencia, resultan un requerimiento muy escaso cuando se pretende revisar y actualizar un padrón que contiene seis millones y medio de parcelas.-
- II.- El Certificado Catastral; (fotocopia del folio parcelario), ha sido definido como el documento que debe expedirse por Catastro previamente a los actos de modificación de derechos reales sobre inmuebles. ¿Y quién ha dicho que, por ejemplo, para vender o hipotecar un inmueble deba llevarse a cabo una mensura previa?. Esta última circunstancia no solo que no corresponde, sino que si se la impusiera, demoraría muy seriamente el tráfico inmobiliario.-

Hoy en nuestra Provincia se aprueban entre quince mil y veinte mil planos de mensura por año y su aprobación demanda entre dos o tres meses de promedio por plano. A su vez, se puede estimar que las modificaciones de derechos reales sobre inmuebles generan aproximadamente trescientas mil escrituras.-

Es a partir de estas premisas que comenzamos a separar claramente las variables que integran la ecuación a resolver. ¿Qué necesita Catastro?.-

- a) Conocer el estado de hecho de todas y cada una de las parcelas que integran el territorio de su jurisdicción.-

- b) La valuación correcta de cada una de ellas, actualizada si fuera posible, en cada instante del tiempo.-
- c) Folio parcelario de todas y cada una de ellas, con toda la información a que hemos hecho referencia, actualizada si fuera posible, en cada instante del tiempo.-

Qué necesita el Notariado?

- 1) El conocimiento del estado de derecho de la parcela, que le permita transmitirla, hipotecarla, etc.(certificado de dominio, etc.).-
- 2) El conocimiento del estado de hecho actualizado que le permita un correcto ejercicio de la tradición y le señale y le otorgue la posibilidad de prever problemas vinculados con la evicción y el saneamiento.-
- 3) La valuación fiscal actualizada.-

Si junto con cada mensura los agrimensores estamos obligados relevar y confeccionar para su registración en Catastro los elementos mencionados en a), b) y c), y simultáneamente definimos al CERTIFICADO CATASTRAL como la fotocopia del FOLIO CATASTRAL registrado en Catastro, habremos cumplido todos los requisitos de 1), 2) y 3).-

Ya hemos dicho que en Buenos Aires se generan hoy cincuenta mil o sesenta mil parcelas por año a causa de las mensuras de subdivisión y que en consecuencia, la actualización del sistema solo a partir de ese REQUERIMIENTO, resulta insuficiente. También hemos dicho que exigir una mensura previa a cada acto de modificación de derechos reales sobre inmuebles, introduciría una considerable demora en el tráfico inmobiliario y podemos agregar que conduciría a un montón de nuevas parcelas, (como resultado de excedentes, invasiones, etc.), que tenderían a complicar más que a resolver el problema.-

Por otra parte, si un propietario resuelve vender su propiedad o hipotecarla, por ejemplo, ¿aceptaría que con motivo de la mensura previa a dicho acto se la transformáramos en dos o tres parcelas?. Seguramente que no. ¿Tenemos entonces que perder la posibilidad de actualizar

trescientas mil parcelas por año, que como hemos visto podríamos actualizar con motivo de los movimientos ocurridos en el Registro de la Propiedad a causa de las escrituras de modificación de derechos reales?. Tampoco parece lógico. Es entonces a partir de aquí que comienza a crecer en nosotros la búsqueda de respuestas a aquellos interrogantes. Y es así como aparecen los conceptos de lo que denominamos por analogía con expresiones habituales del catastro, CONSTITUCION DEL ESTADO PARCELARIO y/o VERIFICACION DE SU SUBSISTENCIA, aún cuando como veremos, estos conceptos no coinciden con sus diversas interpretaciones anteriores y en cambio a nuestro juicio resuelven la problemática que hemos planteado y ofrecen la posibilidad de incorporar a la Ley nuevos REQUERIMIENTOS que conduzcan a la constitución del estado parcelario o a la verificación de su subsistencia, dando lugar a la creación de un sistema por medio del cual, cada vez más y más parcelas se ACTUALICEN PERMANENTEMENTE.-

CONSTITUCION DEL ESTADO PARCELARIO.-

Para comprender mejor este concepto, es conveniente comenzar definiendo y luego analizar cuales fueron los fundamentos y razones que nos condujeron a las metodologías que lo posibilitaran.-

Digamos entonces, que la constitución del estado parcelario de un inmueble es el acto agrimensural integral que incluye la mensura de la parcela, la revisión y actualización de su valuación y la confección del folio parcelario, (o cédula catastral), de la misma. Para llevar a cabo este acto, el agrimensor deberá tener a la vista todos los antecedentes dominiales y precatastrales que indica la Ley.-

Queda clarísimo entonces que cuando se practica una mensura tradicional, la o las parcelas resultantes de ella solo podrán registrarse en el Organismo Catastral cuando estén acompañadas de su valuación actualizada en los términos de la Ley, como si nunca hubiese sido valuada antes y del correspondiente folio parcelario con toda la información requerida por la Ley.-

Revisemos ahora el caso particular de la mensura para constitución del estado parcelario. Ya hemos dicho que los resultados de las mensuras tradicionales, (que en Bs.As. generan 50.000 o 60.000 parcelas/año), resultan muy escaso requerimiento para actualizar el padrón inmobiliario de nuestra Provincia. Hemos dicho también que el certificado catastral debe ser expedido por el Organismo Catastral previo a la modificación de derechos reales sobre inmuebles; y hemos señalado la importancia que para la seguridad jurídica y para el Notariado reviste este documento.-

Hemos visto también, que constituir el estado parcelario previo a las modificaciones de los derechos reales nos conduciría a contar con un requerimiento que multiplicaría por seis o por siete el mero requerimiento de la mensura tradicional. Pasaríamos de 50.000 parcelas actualizadas por año a aproximadamente 350.000, con lo que el padrón se revisaría y actualizaría mucho más ágilmente.-

¿Qué hacemos entonces cuando debamos constituir el estado parcelario de un inmueble que ha sido vendido o va a hipotecarse, por ejemplo? ¿Le practicamos una mensura tradicional y en consecuencia las diferencias que encontremos entre los hechos del terreno y su título las transformamos en nuevas parcelas?. Surgen de estos interrogantes varias respuestas inmediatas o repreguntas, a saber:

- 1) Si llevamos a cabo esta mensura tradicional demoraremos dos o tres meses para estar en condiciones de constituir y en consecuencia, en igual medida, demoraremos el tráfico inmobiliario.-
- 2) El propietario nos ¿autorizará a modificar el estado parcelario de su inmueble?; y el comprador o acreedor hipotecario, ¿aceptarán esta nueva circunstancia?.-
- 3) Las nuevas parcelas generadas por la mensura tradicional que analizamos, ¿propiedad de quién resultan ser?, ¿del lindero invadido o de algún otro vecino no lindero?, ¿serán del Estado en razón de que dentro del macizo rodeado por calles en el que se inserta la que queremos

constituir se encuentran satisfechos los títulos del resto de las parcelas?, ¿le corresponderán al propietario de la parcela que estamos constituyendo como consecuencia de las tolerancias catastrales otorgadas por las leyes locales, (Ley 9533 y 9984, por ejemplo)?, o por poseer las demasías contenidas en su parcela?.-

- 4) En los casos de 3) y suponiendo generemos las parcelas nacidas de la mensura tradicional a que aludimos; en el momento de constituir su estado parcelario, ¿a nombre de quién lo registramos?, ¿a nombre del Estado?, ¿a nombre del supuesto particular damnificado?, ¿a nombre del propio titular de la parcela cuyo estado parcelario queríamos constituir, pues le corresponden en función de lo ya dicho?.-

Y los formularios de avalúo y folio parcelario, también los confeccionamos a nombre de estos nuevos eventuales titulares del dominio que ni siquiera han manifestado su vocación de tales?.-

Estas consideraciones nos condujeron a definir la mensura para constitución del estado parcelario como el acto agrimensural por el cual relevemos y publicitemos en un documento gráfico, (el plano), el estado de hecho de la parcela que pretendemos constituir. Este estado de hecho comparado con los derechos, (dominio), que le correspondan a la parcela, mostrará la coincidencia o incoincidencia de lo uno con lo otro y en función de cualquiera de esas circunstancias valuaremos y confeccionaremos los folios parcelarios.-

En síntesis, en todos los casos constituimos el estado parcelario, a saber:

- a) Cuando efectuamos una mensura tradicional de cualquier naturaleza, la o las parcelas o subparcelas, (P.H.), resultantes, deberán ser constituidas y registradas en el Organismo Catastral.-
- b) Cuando por cualquier otro requerimiento debamos constituir sin que por él se pretenda modificar el estado parcelario, practicaremos una mensura que muestre y publicite el estado de hecho y así la constituiremos y registraremos en el Organismo Catastral.-
- c) En todos los casos las fotocopias de los folios parcelarios confeccionados

cionados por el agrimensor e intervenidos por el Organismo Catastral serán EL CERTIFICADO CATASTRAL.-

Ahora, si estos presupuestos son válidos, se puede a partir de ellos obtener un sinnúmero de conclusiones. Veamos algunas:

I) ¿Cómo se soluciona la situación creada por una mensura que publicita el estado de hecho de una cosa inmueble que ha sido registrada en el Organismo Catastral y que además denuncia la incoincidencia entre los hechos y los derechos?. Muy fácil, se resuelve como siempre, por medio de una mensura tradicional que sanee tales circunstancias, pero esta vez a requerimiento y con autorización de la o las partes involucradas. Es decir, por mandato del propietario, el poseedor o de quien se sienta damnificado.-

Además, para mejor aclarar, digamos que el acto de saneamiento se llevará a cabo en una circunstancia más propicia que la de la venta o la hipoteca y ante el hecho de un reclamo, inexistente en el momento de constituir.-

II) ¿Por qué no agregar otros requerimientos que conduzcan a la necesidad de constituir el estado parcelario?.-

En efecto, un propietario que solicita ante cualquier Repartición oficial conexiones de servicios tales como gas, luz, cloacas, agua corriente y reviste en los registros catastrales como titular de un baldío, ¿sigue manteniendo baldía su parcela?; ¿por qué no requerirle que constituya su estado parcelario y en consecuencia su regularización?.-

Y otras conclusiones que resulta largo y tedioso enumerar aquí.-

Vale a esta altura aclarar que esto de practicar mensuras que publiciten el estado de hecho de un inmueble, que no modifiquen el estado parcelario y que pongan de manifiesto su coincidencia o incoincidencia con los títulos de propiedad del inmueble, no constituye de ninguna manera una creación de quienes trabajamos en la confección de la Ley 10.707, muy por el contrario, no hicimos más que usufructuar la inval-

rable experiencia de la 4331 que con todo acierto ordenó relevar EL ESTADO DE HECHO de todas las parcelas urbanas de la Provincia y su relación con sus respectivos títulos, de modo de mostrar los excesos o defectos entre unos y otros como ya se ha dicho. Es justamente esta acertada disposición de aquella Ley la que ha posibilitado definir en Buenos Aires, a los macizos rodeados de calles como islas catastro - dominiales, dentro de las cuales el agrimensor podrá, a la luz de los hechos y los derechos, dictaminar la correspondencia o no entre ellas y en consecuencia practicar las mensuras tradicionales que corroboren su coincidencia o subsanen sus discrepancias.-

Sería también injusto omitir aquí que aquellas y otras magnificas ideas de quienes pergeñaron la Ley 4331 y condujeron su gigantesca obra, fueron los que le dieron a Buenos Aires el liderazgo que ha ostentado y ostenta en la materia.-

VERIFICACION DE LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO.-

Revisemos ahora qué ocurre con los inmuebles, que aún cuando su estado parcelario hubiere sido constituido, quedan congelados en el tiempo y sin REQUERIMIENTOS que posibiliten su REVISION y ACTUALIZACION. Es decir, todos los inmuebles que durante lapsos prolongados de tiempo no se venden, no se hipotecan, no conectan servicios o no modifican su estado parcelario y que sin embargo incorporan mejoras, invaden linderos o son invadidos, etc.; estos inmuebles sufren en el tiempo mutaciones y transformaciones y el solo hecho de haber constituido su estado parcelario no resuelve el problema en el tiempo.-

Es para estos casos que hemos previsto un nuevo REQUERIMIENTO: el vencimiento de la constitución del estado parcelario, fijando para ello plazos en función de la menor o mayor posibilidad de mutaciones o transformaciones de la parcela. Así propusimos, a través del artículo 15° de la Ley, que en los lotes baldíos urbanos el plazo de vigencia de su constitución fuere de dos años, en los edificados de seis años, en

las unidades funcionales de P.H. de doce años, en rural de doce años, etc.-

Estos plazos, por supuesto sin perjuicio de las actualizaciones que de oficio efectúe el Organismo Catastral, obligan una vez vencidos, a VERIFICAR LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO en oportunidad que otros requerimientos de la Ley lo indiquen.-

IV) La Ley 10.707.-

El 27 de octubre de 1.988 la Legislatura de Buenos Aires sancionó la Ley 10.707, de Catastro Territorial, actualmente en plena vigencia, a pesar del veto parcial dispuesto por el P.E. a través del Decreto 5998/88. Con ese motivo, se trata hoy la sanción de una Ley Complementaria.-

Esta Ley establece una nueva metodología de formación y actualización del Catastro Territorial, al que define como registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos de propiedad invocados o la posesión ejercida y constituyente de la base del sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio.-

El Catastro Territorial se va formando con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad a lo que establece la Ley, con arreglo a lo que sobre el particular disponga el Organismo Catastral, mediante la realización gradual y progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial, o bien en ocasión de una compra-venta o declaratoria de herederos, etc.-

El acto de levantamiento parcelario consiste en:

- 1) Verificación de la existencia de la parcela y sus límites, o en caso contrario su replanteo.-
- 2) Relevamiento de las mejoras existentes y demás accesiones que permitan el cálculo de la valuación fiscal básica.-
- 3) Confección de la cédula catastral de la parcela.-

Con respecto a la certificación catastral, se establece que el certificado catastral - instrumento básico del Régimen Catastral - consistirá en una copia autenticada por el Organismo de aplicación de la Cédula Catastral. Los escribanos y cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles deberán requerir, antes del otorgamiento del acto, el Certificado Catastral y transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el mismo y la descripción del inmueble según las constancias del certificado. Para la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad, acompañarán a la documentación correspondiente el certificado, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.-

- Surgen con total claridad a través de lo expuesto, los beneficios que resultan como consecuencia de la aplicación del régimen establecido en la Ley. No obstante, enumeraremos los principales, a saber:
- a) Incorporación (indirecta) de los agrimensores al Catastro, sin cargo alguno para el Estado. En efecto, el Catastro se va formando con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados por agrimensor de manera gradual y progresiva, con información veraz y actualizada y lo que es muy importante, en un ACTO INTEGRAL y CONJUNTAMENTE.-
 - b) Certificación de la existencia de la parcela, es decir, garantía jurídica en todos los casos.-
 - c) Valuación parcelaria actualizada, es decir, control de la evasión fiscal por no declaración de mejoras. A partir de la vigencia de la Ley, no podrán escriturarse como baldíos, inmuebles edificados.-
 - d) Expedición del Certificado Catastral sin demora y sin costo adicional alguno. (agilización del tráfico inmobiliario y publicidad de su estado de hecho).-
 - e) La mecánica formal del régimen catastral no varía.-
 - f) El nuevo sistema coexiste con el anterior.-

La metodología valuatoria se mantiene en su casi totalidad, por

considerarse que la misma brinda todas las seguridades de obtener valuaciones objetivas para los inmuebles, sean éstos urbanos, suburbanos o rurales.-

Complementariamente, se establece que será el Organismo de Aplicación quien disponga la fecha a partir de la cual entrará en vigencia el régimen de la Ley para el partido o circunscripción catastral o conjunto de partidos y/o circunscripciones que en cada caso determine y que tal decisión deberá ser debidamente publicitada con tres meses de anticipación como mínimo.-

CONCLUSION.-

El Estado y la sociedad son los principales beneficiarios de el nuevo Régimen que crea la Ley. El Estado, porque obtiene sin cargo la información necesaria para el conocimiento de la riqueza territorial y percibir correctamente los tributos que tienen como base la valuación de la propiedad raiz. La sociedad, por cuanto obtendrá seguridad jurídica y equidad tributaria. A su vez, los agrimensores podrán recuperar el protagonismo que les corresponde, desempeñando el rol que la sociedad le ha asignado a su profesión.-

APENDICE.-

- 1.- Decreto de 1.824, de creación de la Comisión Topográfica de Buenos Aires.-
- 2.- Ley 695. Disposiciones generales sobre los ejidos de los partidos de la Provincia.-
- 3.- Ley 3487. Fundación de Pueblos.-
- 4.- Ley 4331. Catastro Parcelario de la Provincia de Buenos Aires.-
- 5.- Ley 5124. Reestructurando el Catastro Parcelario.-
- 6.- Ley 5738. De Catastro.-
- 7.- Reglamentación de la Ley 5738.-
- 8.- Ley 9350, reglamentaria de la Ley Nacional 20440.-
- 9.- Ley 10707, de Catastro Territorial.-
- 10.- Decreto 5998/88. Promulgación de la Ley 10707 con observaciones.-
- 11.- Proyecto de Ley Complementaria de la 10707.-

CREANDO LA COMISION TOPOGRAFICA

(Las transcripciones se hacen respetando estrictamente el original, consignándose así hasta la propia ortografía del documento, aun cuando ella no concuerde con las reglas gramaticales actuales).

Buenos Aires, septiembre 25 de 1824

Consultando el Gobierno la garantía de las propiedades territoriales y los adelantamientos de la topografía del país, ha acordado y decreta:

1. Queda establecida una Comisión topográfica, que será compuesta por ahora del editor del Registro Estadístico, del Prefecto de ciencias exactas y del Catedrático de físico-matemáticas.

2. La comisión tendrá dos oficiales auxiliares dotados por los fondos públicos.

3. La Comisión queda encargada de reunir los datos para la formación del plano Topográfico de la Provincia.

4. Toda mensura que se practique en lo sucesivo de terrenos, bien sea de particulares, ó del Estado, no podrá ser aprobada ni tener valor en juicio, sin el informe ó visto bueno de la Comisión Topográfica.

5. Pasado un mes de la publicación del presente decreto, ningún individuo podrá ejercer las funciones de Agrimensor Público en los terrenos de la Provincia, sin que antes haya acreditado su idoneidad ante la Comisión Topográfica.

6. Los que se hallen en la actualidad en ejercicio ocurrirán á la Comisión para la revalidación de sus despachos, pero en lo sucesivo el que solicite título de Agrimensor deberá sufrir formal exámen en toda parte físico-matemática que se dicte en la Universidad en el segundo viénio de filosofía, como igualmente en los elementos de geometría descriptiva.

7. Los Agrimensores en la práctica de las mensuras adontarán los mejores métodos que les dicte la facultad, con arreglo á las localidades en que la ejerzan, siendo sin embargo obligados á espresar y detallar en el espediente el que hayan elegido, para inteligencia de la Comisión.

8. La Comisión Topográfica queda encargada de espedir las instrucciones que crea convenientes para el mejor desempeño de los Agrimensores en el ejercicio de sus funciones.

9. Será considerada criminal toda operación que, despues de ratificada, dé por resultado un error que llegue á un tres por ciento sobre cualquiera distancia del terreno medido, cuando fuere mayor de una legua cuadrada, un uno por ciento desde una cuadra hasta una legua y un uno por mil siendo solar y de menos de una cuadra cuadrada.

10. Las distancias se calcularán sobre la proyección horizontal.

11. Siempre que alguna de las partes ó lindero, proteste contra la mensura, alegando mejor derecho, la cuestión se ventilará con arreglo a las leyes ante los Tribunales ordinarios, pero si la reclamación se funda en suponerse error por

parte del Agrimensor no podrán los espresados Tribunales resolver sobre esta cuestión sin oír previamente a la Comisión Topográfica, hasta tanto que la Honorable Sala de Representantes separe del conocimiento de los Tribunales toda cuestión de hecho, en la parte facultativa sobre mensura de terrenos, a cuyo efecto se pasará el correspondiente proyecto de ley.

12. Los Agrimensores, además de la parte facultativa, quedan también autorizados para las funciones accesorias de citación de linderos, notificaciones y nombramientos, que anteriormente ejercían los jueces de mensura.

13. Todo avenimiento que contribuya á cortar y evitar diferencias, se hará ante el Agrimensor y el Juez territorial del Partido.

14. El Agrimensor deberá levantar un plano Topográfico de cada mensura, indicando en el las poblaciones, árboles, arroyos lagunas y cañadas que observe en el curso de sus operaciones, como igualmente todo lo que encuentre notable, tanto en pastos como en aguas, siendo de su precisa obligación el marcar los vértices de los ángulos de la figura por medio de visuales á puntos conocidos ó de cualquiera otra manera determinada, haciendo que en su presencia se fijen en los ángulos mojones visibles y duraderos.

15. Todo Agrimensor que haga la mensura de un terreno, pasará á la Comisión un duplicado de las operaciones y un plano topográfico, uno y otro bajo su firma.

16. El Agrimensor que falte á lo que se previene en los dos artículos anteriores, será suspenso por un año en su ejercicio, pero el que por ignorancia ó mala fé incurriese en los errores que prescribe el artículo 9, será juzgado por la Comisión en la parte facultativa, pasando el resultado al Tribunal de Justicia para lo demas que corresponde.

17. Se pasará a la Honorable Junta de Representantes un proyecto de ley imponiendo penas a los que quiten mojones ajenos o remuevan los propios sin la competente autoridad.

18. La Comisión dispondrá que se lleve por los oficiales auxiliares dos registros, uno escrito y otro jeométrico de las diferentes mensuras que se practiquen en la Provincia, siendo de especial cuidado el comparar por medio de la reunión de planos la correspondencia de unos con otros y promover el adelantamiento de la topografía del país.

19. La Comisión ordenará que se forme por los oficiales auxiliares de ella, el plano topográfico de todos los pueblos de campaña con arreglo al decreto jeneral de 14 de Diciembre de 1821, á cuyo efecto acordará la época en que puedan salir á esta operación y propondrá al Gobierno los auxilios que necesiten al efecto.

20. Será igualmente del deber de la Comisión elevar en tiempo oportuno un proyecto de ley para establecer la designación del terreno necesario para los caminos de la Provincia como también el designar los puntos por donde deban dirigirse, consultádo la conveniencia pública.

21. La Comisión queda encargada de proponer cuanto sea conducente al mejor desempeño de los objetos de su ministerio.

22. El Ministro Secretario de Gobierno queda encargado de la ejecución de este decreto; que se transcribirá á quienes corresponde é insertará en el Registro Oficial.

HERAS
Manuel José García

LEY 695

Disposiciones generales sobre los ejidos de los partidos de la Provincia

Vease Ley 3468.

El Senado y Cámara de Representantes, etc.

SECCION PRIMERA

DECLARACIONES GENERALES

Art. 1° El ejido de los pueblos será dividido en solares, chacras y quintas, y tendrá por extensión una legua cuadrada a todos rumbos y una superficie equivalente a cuatro leguas cuadradas, cuando no sea posible o conveniente ubicarla en esta forma. La disposición anterior no altera la extensión especial que haya sido dada a cada ejido por la ley o decreto de su fundación, a menos que las necesidades de la agricultura requieran se extienda hasta la superficie dicha, cuya declaración compete al Gobierno.

Art. 2° Los terrenos comprendidos dentro del ejido de los pueblos, son de pan llevar; y su enajenación, bajo cualquiera forma que se verifique, se halla sujeta:

1° A la prohibición que tienen los dueños de destinar estos terrenos al pastoreo con sujeción a lo dispuesto en el Código Rural.

2° A la condición de que ellos y sus sucesores en el dominio, no podrán oponerse en

tiempo alguno, a que se abran por los dichos terrenos, las calles o vías vecinales que el incremento de la población hiciera indispensable, sin que tengan derecho a indemnización cuando se abriesen con sujeción a la mensura y plano del pueblo y ejido, aprobados por el Poder Ejecutivo.

Art. 3° El Poder Ejecutivo dispondrá que los terrenos de los ejidos sean mensurados y divididos en solares, quintas y chacras, antes de principiar la enajenación de los de propiedad pública. Uno de los planos de la mensura, será expuesto en la casa municipal, otro en las Oficinas del Departamento Topográfico y otro en la Oficina de Tierras Públicas, a la disposición de los que quieran consultarlos. Estos planos contendrán la designación de los lotes que se ofrecen a la venta, para lo que las Municipalidades enviarán una relación exacta al Gobierno.

Art. 4° Las Municipalidades deben reservar de la venta, con el acuerdo del Gobierno, los terrenos destinados a la formación de los establecimientos públicos, los que tengan montes y los que sean aplicables a las necesidades colectivas del Municipio, como a plazas, mercados, cementerios, estaciones de ferrocarriles, paseos y demás que pueda requerir el acrecentamiento de la población.

Art. 5° La posesión de los terrenos dentro de los ejidos, continuada sin interrupción de

... cuarenta o más años, constituye un título suficiente de propiedad contra toda gestión de dominio por parte del Fisco o de las Municipalidades. La posesión podrá ser justificada por todos los medios probatorios que admite la ley común.

Art. 6° La enajenación de los bañados sobre los ríos Paraná y Plata, y que se comprendan dentro de los ejidos de los pueblos de campaña, se verificará de conformidad a lo dispuesto en esta ley. Las Municipalidades de los partidos cuyos ejidos tengan bañados sobre los ríos mencionados, propondrán al Gobierno antes de proceder a enajenarlos, la ribera que deberá dejarse en cada partido, y el Gobierno designará después de oír al Departamento Topográfico y al Fiscal. Respecto de todos los demás ríos y en la parte comprendida dentro de los ejidos, se entenderá designada como ribera de uso común, la extensión de cuarenta varas en toda su longitud, de una y otra banda, pudiendo ser disminuída por el Poder Ejecutivo, si lo creyese conveniente.

La extensión de riberas, en los dos casos a que se refiere este artículo, es igualmente aplicable a los terrenos de propiedad particular sobre los mencionados ríos.

Art. 7° El producto que se obtenga por la enajenación de los solares y por arrendamiento de quintas y chacras, se declara renta municipal.

Se declara también renta municipal el producto de la enajenación de las quintas y chacras, con deducción de un diez por ciento, que se destina al fondo de Escuelas, y que deberá depositarse en el Banco a la orden del Poder Ejecutivo.

SECCION SEGUNDA

SOLARES

Art. 8° Las cuestiones que puedan suscitarse sobre prioridad de presentación, mejor derecho a la posesión y límites de los solares, quintas o chacras, a consecuencia de la aplicación de esta ley, serán resueltas en primera instancia y sumariamente por el Juez de Paz, con apelación al Juzgado Civil competente sin más recurso.

Art. 9° Los solares componen la traza del pueblo y se donarán o venderán a los individuos que quieran poblarlos.

Art. 10. Las condiciones de la donación, son las siguientes:

El concesionario, para obtener la propiedad del solar, ha de cercarlo y edificar en él una casa: debiendo ejecutar una y otra cosa en el término de un año contado desde el día de la concesión. Las casas comprendidas en las ocho manzanas más inmediatas a la plaza principal, serán de adobe crudo o cocido, y los cercos de mismo material con dos varas de altura

Las casas y cercados que se hallen a mayor distancia, podrá ser de cualquier otro material menos costoso.

El concesionario no podrá donar, vender o transferir por cualquier otro contrato, el solar que se le hubiese entregado, antes de cumplir las condiciones anteriores.

Art. 11. La infracción o falta de cumplimiento de las condiciones mencionadas produce la nulidad de la donación.

Art. 12. Las municipalidades no podrán prorrogar el año acordado para la población del solar, sino por seis meses más y mediando entonces justa causa. Una vez transcurrido este último término, no podrá ser concedida ninguna otra prórroga.

Art. 13. La mayor extensión de un solar será la cuarta parte de la superficie de una manzana de las del pueblo en que esté situado.

Art. 14. Una persona no podrá obtener sino dos solares como máximo por donación, debiendo en este caso someterse a las condiciones establecidas por el artículo 10.

Art. 15. Los actuales poseedores de los solares, siempre que no tengan títulos de dominio sobre ellos, y no hayan cumplido las condiciones de población especificadas en los artículos precedentes, deberán ejecutarlas dentro del término improrrogable de un año, y si no lo verificasen perderán todo derecho a dichos terrenos.

Art. 16. Se autoriza a las Municipalidades para la venta de los solares, cuando lo crean conveniente, por punto general. Esta venta podrá verificarse, o particularmente por el precio que se establezca previamente para todos por la Municipalidad, o en remate público.

Si la venta se hiciere en remate, se anunciará con treinta días de anticipación, adjudicándose al mejor postor.

MODO DE PEDIR Y OBTENER LOS SOLARES

Art. 17. Los trámites para la petición de los solares, son los siguientes:

El gestionante se presentará ante la Municipalidad designando el solar que quiere adquirir, y la Municipalidad le otorgará la concesión, mandando al mismo tiempo que sea medido por el ingeniero municipal o la persona que haga sus veces.

La concesión, será consignada en un boleto que debe contener la enumeración de las condiciones de población a que se haya sujeto, y de la extensión, ubicación y linderos del solar.

Art. 18. La Municipalidad llevará un libro en que se anoten por el orden sucesivo de sus fechas, los boletos dados.

Art. 19. Los trámites para el otorgamiento en propiedad de los solares, son los siguientes:

El concesionario se presentará con el boleto obtenido, y dentro del año fijado, solicitando el título de propiedad, y la Municipalidad nombrará dos de sus miembros para que, trasladándose personalmente al solar, verifiquen si se hallan o no cumplidos los requisitos de la población.

Los comisionados informarán en cada caso por escrito a la Municipalidad, y ésta, según los méritos del informe, mandará el otorgamiento del título de propiedad o declarará caduca la concesión.

Art. 20. El título de propiedad será otorgado por el Presidente de la Municipalidad, en la Escribanía del partido, y contendrá las transcripciones del boleto, del informe de los municipales comisionados, y de la resolución pronunciada por la Municipalidad.

Art. 21. Si no hubiere Escribanía en el partido, las escrituras serán otorgadas en la misma forma ante el secretario de la Municipalidad, debiendo ser consignadas originales en un Registro Hevado por éste.

Art. 22. Cuando no hubiere Municipalidad constituida en el partido, harán sus veces en el reparto de los solares, los comisionados establecidos por el Decreto de 27 de junio de 1868.

El Juez de Paz suplirá igualmente al presidente.

SECCION TERCERA

QUINTAS Y CHACRAS

Art. 23. El terreno de los ejidos, después de terminada la traza del pueblo, se divide en quintas y chacras.

Las quintas no podrá pasar de una extensión mayor que la de cuatro cuadras cuadradas.

Art. 24. Ningún terreno de quinta o chacra puede ser enajenado, sin que se verifique previamente su mensura y su tasación.

El agrimensor municipal, o un agrimensor especialmente nombrado, practicará la mensura del terreno; y su tasación, si hubiere de venderse en remate, será hecha por la Muni-

cipalidad del partido, auxiliándose, cuando lo reputase conveniente, con el dictamen de peritos.

CONDICIONES DEL RECONOCIMIENTO Y DE LA ENAJENACION
EN FAVOR DE LOS OCUPANTES

Art. 25. Los actuales poseedores de quintas o chacras, tienen el derecho a ser reconocidos como sus propietarios, siempre que ellos o sus antecesores universales o particulares se hubiesen mantenido en su posesión durante cuarenta años, a lo menos y los tuviesen actualmente cultivados o poblados, bastando la mera ocupación a nombre propio.

Art. 26. Los poseedores que sólo hubiesen cumplido veinte años de ocupación, y se encuentren en las demás condiciones del artículo anterior, tienen derecho a adquirir la propiedad de los terrenos que ocupan, abonando la mitad del precio que se establezca por las Municipalidades, por regla general y por cuadra cuadrada.

Los poseedores que no hubiesen cumplido veinte años, tendrán la preferencia sobre toda otra persona a comprar los terrenos que ocupen, al precio establecido en el párrafo anterior.

Art. 27. Los ocupantes de quintas y chacras se presentarán a ejercitar los derechos que les acuerda el artículo anterior, dentro de un año, contado desde la promulgación de la presente ley.

Si fuesen arrendatarios con un plazo designado, podrán esperar su vencimiento y seis meses más.

TRAMITES DEL RECONOCIMIENTO Y DE LA ENAJENACION

Art. 28. Los ocupantes de chacras y quintas que estuviesen comprendidos en las disposiciones de los artículos 25 y 26, se presentarán por escrito ante la Municipalidad respectiva, acompañando los documentos justificativos de los requisitos que ellos designan.

Si esta comprobación debe hacerse en todo o en parte, por la declaración de testigos, el escrito mencionará sus nombres, conteniendo además el interrogatorio por el que han de ser examinados.

La Municipalidad admitirá la información y ésta será recibida por el presidente, sirviendo de actuario el escribano del partido, y si no lo hubiese, el secretario de la Municipalidad.

Una vez concluida la información, el presidente dará cuenta a la Municipalidad y ésta nombrará a uno de sus miembros para que, trasladándose al terreno, verifique si se halla o no cultivado o poblado.

El informe del municipal comisionado, se agregará al expediente, debiendo en seguida la Municipalidad declarar si el solicitante se encuentra o no comprendido en las disposiciones de los artículos citados.

Si la declaratoria fuese dada contra el interés del solicitante, podrá éste formalizar su demanda ante el Juez de Paz, dentro de cinco días, y de la resolución que recayese, sólo habrá el recurso establecido en el artículo octavo.

Art. 29. La escritura del terreno, sera otorgada bajo los terminos decretados por el presidente, en la Escribania del partido, y si no lo hubiese, ante el secretario de la Municipalidad, a quien corresponde llevar otro registro separado del de los solares, en que consigne originales estos documentos.

VENTA A LOS EXTRAÑOS.

Art. 30. Los terrenos de quintas y chacras que se encuentren baldíos dentro de los ejidos, como los que no fueren solicitados por los ocupantes, dentro del plazo que designa el articulo 28, se venderán en pública subasta o en venta particular al precio establecido por cuadra cuadrada.

Si la venta se hiciere en subasta, el presidente de la Municipalidad la presidirá, debiendo también concurrir a ella el escribano del partido, o si no lo hubiere, el secretario de la Municipalidad, que levantará en cada caso el acta correspondiente.

Art. 31. No podrá ser puesto en remate terreno alguno de chacra o quinta, sin que sea anunciada su venta, a lo menos durante treinta días, en dos periódicos, y por carteles que se fijarán en el Juzgado de Paz del partido y otros parajes públicos del pueblo.

Art. 32. No será aceptada en la subasta postura que sea inferior al precio establecido para la venta privada.

Art. 33. El acta de la subasta será presentada a la aprobación de la Municipalidad, y

esta la prestará, si se han llenado los requisitos de los artículos anteriores, mandando que se otorgue la escritura al mejor postor, previa oblación del precio que debe ser consignado en Tesorería Municipal.

La escritura se otorgará inmediatamente en la forma que designa el artículo 28.

Art. 34. Cuando un terreno fuese vendido a otro que su actual ocupante, tendrá éste derecho a ser indemnizado por el comprador, del importe de las mejoras a justa tasación.

ARRENDAMIENTOS DE QUINTAS Y CHACRAS

Art. 35. Las Municipalidades quedan autorizadas para arrendar las quintas y chacras, de que no hubiere compradores, por el precio que se fije por cada cuadra cuadrada.

Art. 36. El plazo del arrendamiento no excederá de cinco años, sin que puedan ser enajenados los terrenos durante la existencia del contrato, a no ser que lo solicitaren en compra los mismos arrendatarios, con arreglo a las condiciones de esta ley.

SECCION CUARTA

DISPOSICIONES COMUNES A LOS SOLARES, QUINTAS Y CHACRAS

Art. 37. Una persona no podrá obtener más de dos solares, una chacra y una quinta, subordinándose a las condiciones que fija esta ley.

Art. 38. No podrá igualmente ser reconocido a una persona dominio sobre una extensión de terreno de los ejidos, superior al maximum de los solares, quintas y chacras, a no ser que la hubiese poseído, a lo menos durante cuarenta años, manteniéndola cultivada o poblada.

Art. 39. Las Municipalidades no podrán acordar para el pago de los solares un plazo mayor que el de seis meses; pero el pago de las quintas y chacras, se hará del modo siguiente:

Se pagará al contado una quinta parte del precio total, y las cuatro quintas partes restantes, se abonarán a los seis, doce y veinticuatro meses, sin interés alguno.

El terreno vendido quedará hipotecado hasta el pago total del precio, firmando el comprador, pagarés hipotecarios por cada una de las cantidades de los plazos.

El adquirente de una quinta o chacra, que quiera pagar al contado, podrá verificarlo, teniendo en este caso un descuento de nueve por ciento anual sobre cada uno de los plazos.

Art. 40. Si el comprador no abonase la cantidad correspondiente a cada uno de los plazos, será esperado por tres meses por la Municipalidad, pagando entre tanto el interés de nueve por ciento anual, y si todavía no lo verificase, perderá la mitad de la quinta parte oblada al contado, quedando el contrato rescindido.

Art. 41. Los registros, tanto de solares como de chacras que deben ser firmados por el se-

cretario de la Municipalidad en los casos que designa esta ley, no podrán ser sacados de la casa municipal, siendo uno de los primeros deberes de la Corporación y especialmente de su presidente, su vigilancia, a fin de que sean llevados debidamente.

Art. 42. Las Municipalidades fijarán los derechos que han de percibir los secretarios por los actos que ejecuten en lugar de escribanos, con arreglo a las prescripciones de esta ley; no pudiendo exceder a lo que cobran los escribanos públicos, según el arancel vigente.

Art. 43. Los gastos de mensura y amojonamiento, serán abonados por los compradores de los terrenos o por los que fueren reconocidos como dueños.

Art. 44. Las Municipalidades enviarán mensualmente al Ministerio de Gobierno, una nómina detallada de los títulos que otorguen sobre los solares, y otra separada de los otorgados sobre chacras y quintas.

Estas nóminas serán archivadas en la Escribanía Mayor de Gobierno, pászandose antes una copia al Departamento Topográfico.

Art. 45. Las Municipalidades deben igualmente remitir al Gobierno, en el primer mes de cada año, una copia exacta de los títulos que hubiesen sido otorgados por solares, quintas y chacras, durante el año precedente, en los registros respectivos.

Estas copias serán hechas por el secretario de la Municipalidad o escribano, en su caso, y rubricadas al margen por el presidente. El

escriban de Gobierno confrontara las copias con las nóminas de que habla el artículo anterior, y con su certificado sobre la conformidad o disconformidad, serán pasados al Fiscal General, el cual ordenará su archivo en la Escribanía Mayor, si no hubiese vicio alguno que subsanar.

Art. 46. Quedan autorizadas las Municipalidades respectivas de los pueblos fronterizos para distribuir gratuitamente en propiedad hasta la cuarta parte de los terrenos de sus ejidos, y en los pueblos que hubiesen de fundarse, ejercerán esta facultad las comisiones municipales.

Las Municipalidades, o en su defecto las comisiones municipales, fijarán la extensión y condiciones de población bajo las que se hará el reparto de los terrenos, debiendo procurar por medio de ellos el establecimiento de colonias o familias agrícolas.

Art. 47. Autorízase al Poder Ejecutivo:

1° Para adquirir o expropiar en los partidos, que careciesen de pueblo, el terreno necesario para formarlos, siempre que lo estime conveniente para el mejor servicio público y prosperidad del partido.

2° Para adquirir por compra hasta una legua cuadrada, en el ejido de los pueblos, no existiendo terrenos de propiedad pública; y toda vez que, a su juicio, fuese urgente promover la agricultura, sin esperar el vencimiento del término fijado por el artículo 158 del Código Rural, en cuya época tendrá positiva

respectivas y de la oficina técnica correspondiente, podrá eximir al propietario, a su pedido, de la obligación de dejar alguna o algunas de las reservas indicadas en el artículo anterior.

ART. 14. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la sala de sesiones de la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los diecisiete días del mes de junio de mil novecientos trece.

DALMIRO SÁENZ.
Arturo Seguí.

JOSÉ ARCE.
Carlos Brizuela.

La Plata, junio 19 de 1913.

Cumplase, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Oficial.

EDUARDO ARANA.
FRANCISCO URIBURU.

LEY N.º 3488

Creación del partido de Roque Pérez

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

ARTÍCULO 1.º — Sobre la base del pueblo formado en la estación Roque Pérez del Ferrocarril del Sud, créase un nuevo partido con los siguientes límites: Noroeste, Francisco Risso, José Risso, Marcos Riglos, línea 103 al 99, Cirilo Maldonado, Severo Barraja, Mariano Garci, línea 23 hasta Enrique Keen; y al Noroeste Enrique Keen; al Sudoeste, las lagunas Flores Grandes y Chicas, Casiano y Marcelino Montenegro y Eduardo Clifton Corne, y al Sudoeste, José Risso, Benjamín Cardoso, Enrique del Mármol, cauce del arroyo Saladillo desde el límite de la

LEY N.º 4331 (1)

Catastro parcelario de la Provincia de Buenos Aires

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

ARTÍCULO 1.º — Incorpórase a la Administración Pública como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal el Catastro Parcelario de la Provincia.

ART. 2.º — La forma que se adopta para su ejecución es la geométrica - parcelaria sin relacionar las propiedades con operaciones geodésicas de conjunto y con sujeción a lo establecido en los artículos 19 y 20.

CLASIFICACION

ART. 3.º — A los efectos de la presente ley se consideran en general plantas urbanas las ciudades, villas, pueblos y todo otro centro de población cuyo fraccionamiento esté representado por manzanas y solares o lotes en sus planos respectivos oficiales, municipales o particulares.

ART. 4.º — Se consideran plantas suburbanas las formadas por predios destinados a cultivos agrícolas en pequeña escala, huertas, frutales, etc., o a lugares de recreo, cuya representación gráfica se distinga con la denominación de quintas en los planos de fraccionamiento.

ART. 5.º — Se tendrán igualmente por predios suburbanos todos aquellos destinados a los usos indicados en el artículo anterior y que por su superficie y su ubicación colindante con los centros urbanos o, con las quintas puedan clasificarse como tales.

ART. 6.º — Se consideran plantas rurales las formadas por predios rústicos o terrenos de campo ocupados por estancias, invernadas u otras explotaciones agrícolas o ganaderas de cualquier naturaleza, mineras, etc.

aplicación lo dispuesto en el artículo 2º de esta ley.

En este caso el terreno adquirido se enajenará en la forma establecida por la presente ley, debiendo las Municipalidades remitir al Gobierno el importe de lo vendido hasta entregar la suma empleada en la adquisición.

Art. 48. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en Buenos Aires a los treinta y un días del mes de octubre del año mil ochocientos setenta.

MAURICIO GONZÁLEZ CATÁN.

Alberto Muñiz.

Secretario de la C. de DD.

Promulgada el 3 de noviembre de 1870.

EMILIO CASTRO.

ANTONIO E. MALAVER.

LEY 696

Presupuesto del Crédito Público para 1871

El texto de esta ley, tal como el de todas las de Presupuesto e Impuestos, se publica por el Ministerio de Hacienda.

Puede también consultarse en la página 751 del Registro Oficial, año 1870.

Dada en Buenos Aires a los treinta y un días del mes de octubre del año mil ochocientos setenta.

MAURICIO GONZÁLEZ CATÁN.

Alberto Muñiz.

Secretario de la C. de DD.

Promulgada el 4 de noviembre de 1870.

EMILIO CASTRO

PEDRO AGOTE

LEY N.º 3487

Fundación de pueblos

El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, etc.

ARTÍCULO 1.º — Desde la promulgación de la presente ley, toda fundación de nuevos centros de población o ampliación o modificaciones de trazado de los existentes quedará sujeta a las prescripciones de la misma.

ART. 2.º — Los propietarios de terrenos que se destinen a la formación de centros de población, deberán solicitar el permiso correspondiente al Ministerio de Obras Públicas acompañando a su solicitud:

- a) Los títulos de propiedad, o certificado expedido por autoridad competente.
- b) Análisis practicado por la Dirección General de Salubridad de las aguas de la primera napa, de la segunda, donde existiera y de las aguas superficiales de los terrenos a dividirse, designando la profundidad a que se encuentran.
- c) El plano en tela transparente y dos copias heliográficas del mismo, subscripto por peritos diplomados y habilitados en la Provincia para subscribir y ejecutar este género de operaciones.

Dicho plano deberá ajustarse a las disposiciones de la presente ley, y a la reglamentación que de la misma establezca el Poder Ejecutivo.

ART. 3.º — El Poder Ejecutivo, previo informe de la Oficina técnica correspondiente sobre el trazado y sobre las condiciones topográficas de altura y desagües de la tierra o fracciones, acordará o no el permiso solicitado.

ART. 4.º — En los casos de ampliación o modificación de trazados existentes, podrán las solicitudes ser elevadas con un in-

forme por la municipalidad respectiva. Si fueran presentadas al Ministerio de Obras Públicas, se dará vista a la Municipalidad.

ART. 5.º — El nombre de los centros de población los fijará a propuesta del interesado el Poder Ejecutivo, debiendo preferirse para ello el de la región geográfica o antecedentes históricos, naturales, geológicos y topográficos, algún hecho o acontecimiento memorable nacional, o en caso de ser nombre propio, el de personas que, por sus servicios a la Nación, a la Provincia o a la humanidad, sean merecedoras de esta distinción.

ART. 6.º — Cualquiera que fuera el trazado a adoptarse, se dispondrá de modo que el mayor número posible de calles esté orientado a medio rumbo verdadero de la meridiana del lugar; pero podrá admitirse una variación de 20º sexagesimales para estas direcciones preponderantes, cuando las circunstancias lo aconsejen.

En caso de ampliación de ejidos existentes, se seguirán los rumbos del trazado primitivo.

ART. 7.º — Las calles comunes tendrán un ancho mínimo de quince metros y las avenidas y calles costaneras de las vías férreas si las hubiese de veinte metros.

ART. 8.º — Una vez aprobado el proyecto por el Poder Ejecutivo y nombrado a propuesta del interesado el perito que haya de ejecutar sobre el terreno la operación material, éste presentará a la oficina técnica correspondiente el resultado de su operación, y los planos definitivos en tela transparente y cinco copias heliográficas.

ART. 9.º — El Poder Ejecutivo teniendo en cuenta lo que informe la oficina técnica correspondiente aprobará o no la operación practicada, mandando, en el primer caso, el expediente a la Escribanía Mayor de Gobierno, para el otorgamiento de las escrituras a favor del Fisco, de las reservas destinadas a usos públicos, a que se refiere el artículo 12, las que, en caso que por cualquier motivo, el propietario desistiese de llevar a cabo la formación del pueblo, deberán volverse a escriturar a su nombre y a su costo por el Poder Ejecutivo.

ART. 10. — Hecha la escrituración a que se refiere el artículo anterior, el Ministerio de Obras Públicas remitirá una copia de los planos y del decreto de aprobación de los mismos a las oficinas siguientes: Registro de Propiedad, Dirección General de Rentas, Municipalidad del Partido y Oficina de Valuación del mismo.

ART. 11. — Desde la fecha de la promulgación de la presente ley, el Registro de la Propiedad no inscribirá ni expedirá los certificados de inhibición, y la Dirección General de Rentas y oficinas de Valuación no podrán anotar en sus registros la división de tierras con destino a fundación de nuevos centros de población, ni expedirán los certificados que, relacionados con estas divisiones de terrenos, soliciten los escribanos encargados de extender escrituras de transmisión de dominio, sin que previamente hayan recibido los planos y copias a que se refiere el artículo anterior.

ART. 12. — Las reservas que escriturarán los propietarios para uso público, deberán ubicarse de acuerdo con el Poder Ejecutivo y serán las siguientes:

- a) Una superficie equivalente al seis por ciento de la que resulte libre de calles y plazas, para la parte urbana, que se distribuirá convenientemente en lotes para los futuros edificios públicos.
- b) Una superficie equivalente al cuatro por ciento de lo que resulte libre de calles para la zona de quintas y el dos por ciento de lo que resulte libre de calles también, para la zona de chacras, que se distribuirá en lotes para hospital, mataderos, potreros de policía, corralón municipal y cementerio. Si esta superficie no fuera suficiente para ubicar estas cinco reservas, se ubicarán las más necesarias a juicio del Poder Ejecutivo.
- c) Aparte de la plaza principal del pueblo, se destinará una manzana para plaza o campo de ejercicios físicos, por cada cuarenta manzanas o fracción mayor de veinte.

ART. 13. — En los casos de ampliación de trazados existentes, el Poder Ejecutivo, previo informe de las municipalidades

ART. 7.º — Se tendrán igualmente por predios rústicos integrantes de las plantas rurales los destinados a granjas, tambos, viñedos u otras explotaciones agropecuarias, cuya representación gráfica en los planos respectivos se designe con la denominación de chacras.

Considéranse asimismo como chacras las porciones de terreno o predios rústicos que por su uso y extensión puedan considerarse como tales.

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

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

ART. 10. — Las parcelas urbanas y suburbanas se dividen en baldías y edificadas:

Se considera parcela baldía todo solar o lote o fracción de los mismos que forme un predio separado, que corresponda a un fraccionamiento oficial, municipal o particular y cuya porción se distinga en el plano respectivo con letras o números, consignándose en el mismo gráfico sus medidas lineales y superficiales.

ART. 11. — Se tendrán como soluciones de continuidad suficientes a establecer la separación de los predios baldíos los muros o cercos que circunden los mismos cuya construcción corresponda a las líneas de deslinde que fije el título de propiedad o los planos respectivos.

Cuando no exista la división material indicada, serán suficientes bases de separación el amojonamiento del predio o las líneas poligonales que resulten del título o plano respectivo en caso de no hallarse ejecutado el acotamiento del terreno.

ART. 12. — Cuando pertenezcan a un solo dueño o a varios

más lotes o solares baldíos contíguos cuya designación, ubicación, linderos y medidas lineales y superficiales se expresen en el plano respectivo, aún cuando no estén separados materialmente, se tendrán por tantas parcelas como lotes o solares representen.

ART. 13. — Cuando por un solo título de propiedad se haya adquirido uno o más lotes o solares enteros y una o más fracciones contiguas a los mismos, el conjunto del terreno así adquirido, formará una sola parcela.

ART. 14. — Cuando por un título de propiedad se hayan adquirido varias fracciones contiguas de lotes o solares baldíos, cuyo conjunto de superficie se exprese como un solo cuerpo en la escritura respectiva, se considera su todo como una sola parcela.

ART. 15. — Se considera parcela edificada toda superficie cubierta y área anexa a la misma, cuyo conjunto esté destinado a vivienda u otros usos cualesquiera, siempre que la misma esté separada materialmente de sus colindantes por cercos o muros, y en ausencia de éstos, por las delimitaciones legales expresadas en los títulos de propiedad o planos respectivos, ya sea que la edificación ocupe parte de un solar o lote, su totalidad, o varios de ellos total o parcialmente.

ART. 16. — Cuando se trate de construcciones que abarquen más de un edificio con frente a la calle e independientes entre sí; ya sean ejecutados en uno o varios lotes o porciones de terreno contiguas de un mismo dueño, se considerará parcela cada una de las fincas, aún cuando existan entre ellas comunicaciones internas debidas a conveniencias particulares.

ART. 17. — Todo caso no previsto en la presente ley en lo referente a parcelas baldías o edificadas y asimismo toda duda que se suscite sobre la interpretación de los artículos respectivos, será solucionada por la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa.

NOMENCLATURA

ART. 18. — La diferenciación de las parcelas se deberá establecer mediante la denominación parcelaria inamovible, ajustada al sistema de nomenclatura que determinará la Dirección de Geo-

FORMACION DEL CATASTRO

SUS PERÍODOS

ART. 19.—La formación del presente Catastro Parcelario, comprende tres períodos: trabajos topográficos; valoración de la propiedad raíz; conservación del Catastro.

1.º Constituirá el período de trabajos topográficos, las operaciones de campo y de gabinete necesarias para obtener la representación gráfica de la *parcela catastral* y su ubicación correspondiente en los planos respectivos según se trate de propiedades urbanas, suburbanas o rurales.

Para cada parcela representada se anotará:

- a) Nombre y apellido de su dueño y su domicilio si se conoce.
- b) Dimensiones lineales, superficiales y angulares del terreno.
- c) Superficie cubierta por edificaciones.
- d) Número de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

2.º Constituirá el período de valoración de la propiedad raíz, los estudios y trabajos encaminados a determinar su valor a los efectos del Impuesto Inmobiliario, para fijar el cual se tendrán en cuenta los siguientes elementos de juicio.

Con respecto a la propiedad urbana:

- a) Valores delimitados del terreno y de las mejoras.
- b) Renta neta de la propiedad edificada, efectiva o susceptible de producir.
- c) Valor venal de los predios baldíos.

Con respecto a la propiedad suburbana y rural:

- a) Valor delimitado del suelo y de las mejoras.

El valor del terreno se determinará por las siguientes características:

- a) Del *suelo*. — Sus condiciones agrológicas: Calidad del terreno, aguas y pastos. Niveles. Desagües. Destino efectivo o susceptible. Rendimientos medios por cuadra o hectárea efectivos o calculados. Datos meteorológicos. Accidentes naturales del terreno.

- b) *Subsuelo*. — Sus características agronómicas relacio-

- c) *Datos económicos.* — Empresas en explotación; sus gastos; destino actual del terreno; renta neta media anual.
 - d) *Mejoras generales.* — Del lugar; ídem del predio. Medios de comunicación. Edificación destinada a vivienda.
 - e) *Precio corriente de venta.* — Del predio de acuerdo a su calidad particular y dentro del valor corriente de la zona.
- 3.º Conservación del Catastro:
Constituirá este período la realización de todas las operaciones y estudios tendientes a obtener la permanente actualización de sus constancias.

PRIMER PERÍODO

Trabajos topográficos

ART. 20. — Para iniciar un catastro urbano, suburbano o de chacras, será necesario practicar un levantamiento topográfico que comprenda:

- a) Medición de una poligonal cerrada de primer orden que rodee la planta urbana actual; otra poligonal que rodee la extensión de las quintas, y una tercera o varias, si fuere necesario, que comprenda la extensión de las chacras.
- b) Medición de líneas poligonales auxiliares de segundo orden por todas las calles existentes, cuyas líneas deberán vincularse a la respectiva poligonal que determina el inciso a).
- c) Al practicarse las mediciones indicadas en los incisos a) y b), se levantarán por medio de abscisas y ordenadas, anotando en la libreta de campaña, todos los hechos existentes, como ser esquineros de las manzanas, quintas y chacras; vértices de las líneas quebradas o martillos que existan en las líneas de edificación o alambrados; calles transversales y calidad del material que constituyen los hechos existentes: si es edificio o cerco de muros, de tejido de alambre, alambrado común o cerco de plantas.
- d) Al medirse las poligonales de las secciones de quintas y de chacras, se practicarán además las operaciones necesarias para poder representar en el plano general el

Siempre que sea posible, se averiguará y anotará el nombre y apellido del dueño del predio.

- e) Con los elementos obtenidos al cumplirse los incisos a), b), c) y d), se confeccionarán dos planos generales, uno, el de la *planta urbana*, a escala de 1 : 2000 y otro, el de las *quintas y chacras*, a escala 1:10.000.

En estos dos planos se representará: todas las líneas auxiliares trazadas y la denominación de sus vértices; las distancias de las líneas y los valores angulares medidos; las abseisas y ordenadas levantadas; todos los hechos existentes hallados, representados de acuerdo a los signos convencionales fijados por el Instituto Geográfico Militar; la denominación de las manzanas, quintas y chacras; el nombre de las calles y avenidas y sus anchos; ubicación de los edificios públicos y de las plazas con sus nombres respectivos; y en las quintas y chacras, los nombres de sus dueños según los informes tomados en el terreno y debidamente comprobados.

- f) Estos planos se dibujarán en papel armado sobre tela y se reproducirán un original en tela transparente y dos copias heliográficas en igual tela presentándose a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, para su examen y aprobación.

ART. 21. — PRECISION.—Se considerará mal determinada toda distancia, si de su prolija verificación resultare una diferencia en más o en menos superior a:

Para distancias menores de 500 metros: $0,015 \sqrt{L}$ metros.

Para distancias comprendidas entre 500 y 1.000 metros: $0,020 \sqrt{L}$ metros.

Para distancias mayores de 1.000 metros: $0,032 \sqrt{L}$ metros en las que L es la distancia horizontal.

ART. 22. — El error de cierre para las proyecciones se hallará aplicando la siguiente fórmula:

$$\Delta = \sqrt{dx^2 + dy^2}$$

(dx y dy = diferencia entre la suma de ordenadas y abscisas positivas y negativas).

Si el resultado hallado es menor que la tolerancia lineal dada

por el artículo precedente para la longitud total del perímetro, la operación se considerará aceptable.

ART. 23. — Se considerará mal medidos los ángulos de una poligonación cerrada y el perito deberá repetir su medición si la suma de sus ángulos arroja sobre $180^\circ \times (n-2)$ un error superior a:

$100'' \sqrt{n}$ en polígonos cuyos lados tengan una longitud media inferior a 300 metros, y $80'' \times \sqrt{n}$ en polígonos cuyos lados tengan una longitud media superior a 300 metros.

$n =$ número de vértices.

ART. 24. — No será necesaria la medición de los ejidos de los pueblos en los que haya sido estudiado el catastro por la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, ni tampoco de los que hayan sido trazados y aprobados oficialmente en cumplimiento de la ley número 3.487 de 19 de junio de 1913, sobre fundación de nuevos centros de población.

En estos casos sólo habrá que hacer el estudio de actualización de los propietarios de las parcelas.

Medición de las parcelas urbanas

ART. 25. — Teniendo el plano general aprobado del trazado, o el construido en el momento de realizar los trabajos a que se refiere el artículo 20, se procederá a la medición perimetral y angular de las manzanas, anotándose también las medidas de los frentes y fondos de los solares que estén ubicados, con cuyos elementos se podrá establecer su vinculación con los respectivos títulos de propiedad. Si realizada la operación se observaran diferencias entre los hechos existentes y la información de los títulos de propiedad y planos primitivos del trazado, se procederá a un estudio, debiendo hacerse constar su resultado excesos o defectos de medida con respecto al título de propiedad al confeccionarse las cédulas correspondientes.

Cuando los lotes o solares no estén ubicados en el terreno con edificación, muros o cercos, o si estando baldíos, no existen las estacas que determinan sus límites, los trabajos se limitarán a establecer las dimensiones de cada predio de acuerdo a las consignadas en el plano general o especial que sirvió de base para las ventas.

Cuando los solares o lotes no sean de forma regular o existan líneas que no se puedan construir geométricamente en el plano, es indispensable medir los ángulos interiores.

ART. 26. — De toda edificación existente, se procederá a la medición perimetral de la superficie cubierta, consignándose en el plano o croquis de la misma que se dibujará al reverso de la cédula respectiva, su forma, informando sobre sus dimensiones, clase de la construcción, ubicación dentro del predio, nombre de la calle de su frente y número de la propiedad.

Cuando una construcción ocupe totalmente o en parte varios lotes, se considerarán éstos como un solo predio a los efectos de la confección de la cédula respectiva, siempre que la misma esté formada por un solo edificio, debiendo, sin embargo, consignarse en su plano parcial las dimensiones lineales, superficie de cada lote y de conjunto, indicándose el número o letra con que se señalan los predios distintos en el plano respectivo.

En el caso de que la construcción existente comprenda dos o más edificios, se procederá a la medición por separado de la superficie cubierta de cada uno de ellos midiendo y delimitando a la vez el terreno que corresponda a cada finca.

ART. 27. — A cada manzana o fracción que se catastre se le dará un número de orden, el que deberá consignarse en la cédula respectiva.

Representación de las parcelas rurales (Campos)

ART. 28. — Para la representación de las parcelas rurales (campos), se adopta en todas sus formas el procedimiento en uso en la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, para la confección de los planos catastrales publicados por dicha repartición, o sea:

A base de las mensuras judiciales y administrativas existentes en la citada repartición y de todo otro plano y elemento de información útil para la representación del recorrido de las vías férreas, caminos, canales, cursos de aguas naturales, etc., se confeccionará el plano general de cada partido, adoptándose una escala que esté de acuerdo con su extensión y la de las parcelas, la cual será fijada por la nombrada dirección.

ART. 29. — Efectuada la representación de las parcelas originales de acuerdo a la forma establecida en el artículo anterior,

se realizará en el Registro de la Propiedad la investigación de dominio hasta llegar al actual propietario, extrayendo de los protocolos respectivos, con la mayor minuciosidad, las referencias que correspondan a cada bien, con cuyo material se formarán legajos, que se entregarán para su archivo a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa.

Planimetría

ART. 30. — En posesión de los elementos especificados en los precedentes artículos, se procederá a la representación gráfica de la ubicación y forma actual de cada parcela.

En el caso de ser incompletas las referencias que se obtengan en el Registro de la Propiedad, deberán realizarse todas las investigaciones necesarias para llegar a su perfeccionamiento. A tal efecto, las reparticiones públicas provinciales están obligadas a suministrar los datos y producir los informes que sean requeridos, debiendo todos los elementos de juicio que se reúnan acumularse al expediente catastral que la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa forma para cada partido.

ART. 31. — Cuando los elementos reunidos sean insuficientes para determinar de un modo preciso la ubicación y forma de una parcela, o la ejecución de un plano parcial de partido presentase dudas sobre puntos que afecten su exactitud, deberán realizarse en el terreno las investigaciones técnicas necesarias para su aclaración.

ART. 32. — De cada manzana o fracción que se catastre de las plantas urbanas, deberá confeccionarse un plano dibujado en papel armado sobre tela y se reproducirá un original en tela transparente y dos copias heliográficas en igual tela en el cual se hará constar: Su denominación; dimensiones lineales, angulares y superficiales; línea norte-sud; nombre de las calles que la rodean; nombre de la ciudad, pueblo o villa que le corresponda; jurisdicción del partido; el número de la inscripción en el Registro de la Propiedad del título respectivo; número de catastro pertinente.

Cuando las manzanas o fracciones estén divididas en lotes o solares, se confeccionará un plano en papel armado sobre tela con dos copias heliográficas en tela transparente en el cual se escribirá dentro de cada parcela la denominación de ésta y la

del solar o lote oficial o especial que corresponda; sus dimensiones lineales, angulares y superficiales y el número de la partida respectiva en la Guía de Contribuyentes del Impuesto Inmobiliario.

Con respecto a la información gráfica de las medidas angulares de los solares o lotes, deberá procederse teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 25, tercer párrafo.

ART. 33. — En los casos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 25, se dibujará una copia en tela transparente y dos copias heliográficas en igual tela del plano general o especial que sirvió de base para las ventas, indicándose en ellas el lugar en que se encuentra el plano original, el nombre y apellido del perito que lo autoriza y la fecha que consigna.

Cuando un fraccionamiento de origen oficial, municipal o particular haya sido modificado por una o varias nuevas formas de subdivisión de acuerdo a las cuales se hubieren efectuado enajenaciones o transferencias, deberá indicarse en el plano catastral correspondiente, con tinta negra y línea de puntos, la división original, y con tinta roja, amarilla y azul e igual clase de línea, las sucesivas divisiones, expresándose con líneas continuas y su tinta correspondiente, únicamente la división actual.

El plano contendrá una referencia indicando la clase de línea y color de la tinta que representa cada subdivisión.

ART. 34. — En el reverso de cada cédula catastral, y en tinta china, se dibujará de acuerdo a la escala adoptada, el croquis del o los predios correspondientes, consignando las dimensiones lineales del terreno, y en el caso de existir construcciones, se expresará su ubicación y las medidas lineales y totales de la superficie cubierta, especificándose la clase o clases de la edificación.

En los gráficos de cada manzana o fracción rodeada por calles, que se catastre, deberá expresarse mediante signos convencionales y tintas diferentes, las mejoras urbanas del lugar, cuyas referencias expresará la cédula catastral.

Estos signos serán comunes para todos los catastros e indicados por la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa.

ART. 35. — Para los trabajos de gabinete se adopta como escala de diseño de cada manzana o fracción que se catastre la de 1:500 ó 1:1000, según convenga, para cada predio urbano la de

1:200, pudiendo ser modificadas dichas escalas por la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, en caso de que por cualquier causa no fuesen factibles.

ART. 36. — A base de los planos parciales a que se refieren los artículos 32 y 33, y realizándose posteriores investigaciones, si fuere preciso, se confeccionarán los planos generales urbanos de cada localidad catastrada a la escala que determinará la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa.

ART. 37. — La planimetría de la propiedad suburbana (quintas) y la rural (chacras), se ajustarán estrictamente a los trabajos dispuestos en el artículo 20, consignándose las referencias sobre los bienes que la misma disposición establece.

ART. 38. — La planimetría rural (campos) llevará la siguiente información, contenida en los planos catastrales publicados por la Dirección General de Geodesia, Catastro y Mapa; fecha de la ley de creación del partido; su superficie; sección electoral a que pertenece; departamento judicial provincial y nacional de su jurisdicción; distrito militar; distrito de correos y telégrafos; recorrido de las vías férreas que cruzan el partido y ubicación de las estaciones; recorrido de los caminos generales, parciales y vecinales; líneas telegráficas y telefónicas; canales y cursos de ríos y arroyos; decretos sobre límites; números del duplicado de mensura, de orden catastral y de la Guía de Contribuyentes; división en cuarteles; puntos fijos de nivelación de precisión; curva de niveles; perforaciones y napas de agua potable; lagunas; representación de las quintas, chacras y centros de población del partido; escuelas del Estado; puntos fijos de la triangulación establecidos por el Instituto Geográfico Militar; datos sobre la inscripción del dominio de los predios en el Registro de la Propiedad; superficie de los predios.

ART. 39. — Para la publicación oficial de los planos catastrales se adopta la siguiente escala: 1:1.000 para las plantas urbanas; 1 : 20.000 para las quintas; 1 : 25.000 para las chacras; 1 : 50.000 para los planos de partido, quedando facultada la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa para modificarla si razones de conveniencia así lo aconsejaren.

ART. 40. — En cada plano que se confeccione se indicará la fecha que corresponde al estado del catastro.

ART. 41. — De todo plano urbano, suburbano o rural que se confeccione con motivo de la ejecución del Catastro, se entregará un ejemplar a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa y copias visadas por esta repartición al Registro de la Propiedad y a la Dirección General de Rentas.

SEGUNDO PERÍODO

Valorización de la propiedad raíz

ART. 42. — El avalúo de la propiedad urbana estará a cargo de comisiones fiscales formadas en cada partido por el Valuador Fiscal, un Inspector de Rentas y un representante de la Municipalidad del respectivo distrito, debiendo realizar en cada caso particular la visita ocular a los predios edificados o baldíos, ajustando su tasación a los valores concurrentes que resulten, en los casos de parcelas edificadas: de su clase de construcción, su superficie cubierta, y su renta neta promedial en los últimos cinco años, al tipo de interés corriente.

Como abundante elemento de juicio y a efecto de alcanzar la mayor exactitud en el justiprecio de los bienes edificados, se tendrá presente el promedio que resulte del valor conjunto del terreno y del costo de la edificación y el que arroje la capitalización de la renta líquida.

El procedimiento indicado tendrá como excepciones los casos en los que por su uso o destino o por cualesquiera otras circunstancias especiales, la renta no guarde relación con el costo de las propiedades.

ART. 43. — A los efectos de la estimación de los terrenos baldíos, se procederá a la división en zonas de las ciudades, pueblos, villas, etc., estableciendo los valores venales unitarios promediados por metro cuadrado que resulten para cada lugar o zona durante los cinco últimos años, y conocidos éstos, se aplicarán los que correspondan en particular a cada predio, con los aumentos o disminuciones que sobre dicho valor unitario tipo, deben fijarse teniendo en cuenta la ubicación de los bienes dentro de la zona; su distancia en la manzana con respecto a las esquinas y las dimensiones de frente y fondo.

Con respecto a estos bienes, se reputarán de excepción los precios de venta que, por razones de carácter especial, se apar-

ten, evidentemente, en cualquier sentido, del tipo unitario corriente en el lugar o zona.

ART. 44. — El avalúo de los bienes suburbanos (quintas) y de los rurales (chaeras y campos), se practicará por comisiones fiscales compuestas por un ingeniero agrónomo de la Dirección de Agricultura, Ganadería e Industrias, un empleado de la Dirección de Estadística, el Valuador Fiscal del Partido, un Inspector de Rentas y un representante de la Municipalidad del distrito, las cuales deben llevar a cabo los estudios técnicos tendientes a establecer en forma la determinación del valor corriente de cada predio dentro de los factores concurrentes de que informa el artículo 19.

ART. 45. — La Dirección General de Rentas, la de Agricultura, Ganadería e Industrias y la de Estadística, pondrán a disposición de las comisiones a que se refiere el artículo anterior, todos los elementos de juicio de que dispongan y puedan conducir al mejor desempeño de su cometido.

TERCER PERÍODO

Conservación del Catastro

ART. 46. — El catastro será actualizado permanentemente quedando esta operación sujeta a las siguientes prescripciones:

- a) Con posterioridad a la terminación y aprobación del catastro en cada distrito, toda transmisión del dominio de bienes urbanos, suburbanos o rurales, que modifique los planos catastrales aprobados, obligará a la confección por técnicos diplomados de nuevos planos que se acompañarán a los testimonios judiciales o de escrituras públicas en el momento de procederse a su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b) Todo fraccionamiento que se realice con cualquier objeto, sea original o de modificación de otro ya existente, será objeto de una nueva planimetría técnica suscripta por un profesional autorizado, cuyo requisito es indispensable para que el Registro de la Propiedad inscriba los actos o contratos relacionados con la transmisión del dominio de dichos bienes.

- c) De todo nuevo plano que se adjunte con motivo de una transferencia de dominio, en los casos del inciso a) de este artículo o de fraccionamiento de tierras, inciso b) del mismo, deberá presentarse al Registro de la Propiedad un juego compuesto del original en tela transparente y tres copias heliográficas en igual tela. El original se enviará a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, a los fines de las operaciones de actualización; una de las copias quedará agregada a la nueva anotación de dominio o al legajo correspondiente en caso de fraccionamiento, conjuntamente con las planillas que lo forman, otra se enviará a la Dirección General de Rentas y la tercera a la Municipalidad del Partido que corresponda.

ART. 47. — A partir de la promulgación de la presente ley y a los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad, los Escribanos Públicos y actuarios judiciales acompañarán a los testimonios correspondientes, por duplicado la minuta destinada a su protocolización en dicha Oficina: una en el sello de ley y la otra en un impreso especial en papel común, el cual, acompañado, en caso de así corresponder, con el plano respectivo, será entregado a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa para las operaciones de actualización.

La minuta en impreso simple, llevará igualmente la firma y sello del funcionario autorizante y contendrá la anotación del dominio del bien a que se refiere, en todos sus detalles de numeración, fecha y folio que corresponda, debiendo este acto ser formalizado con la firma y sello del Director de la repartición u otro funcionario autorizado.

En los casos de declaratorias o de sentencias judiciales de las cuales, con cualquier motivo deban practicarse anotaciones en el Registro de la Propiedad que se relacionen con el dominio de bienes raíces, esta repartición hará conocer el hecho a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, por medio de una copia fiel del mandato.

ART. 48. — En los casos que el Registro de la Propiedad, con los títulos a la vista, ponga notas marginales de aclaración en las inscripciones de dominio a objeto de rectificar asientos que contengan errores de cualquier naturaleza, se hará conocer el hecho

a la Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa, mediante una comunicación oficial, con transcripción del texto de la anotación.

CEDULA CATASTRAL — FICHERO GENERAL
INDICE DE LA PROPIEDAD RAIZ DE LA PROVINCIA

ART. 49. — En base a las constancias generales provenientes de los trabajos del Catastro se confeccionarán las cédulas personales correspondientes a los bienes urbanos, suburbanos y rurales de cada partido, sirviendo de modelo las existentes en la Dirección General de Rentas; y a medida que se terminen los catastros locales, la citada repartición continuará la formación del Fichero General Índice de la Propiedad Raíz de la Provincia que se encuentra en ejecución.

A efecto de conservar la actualización de este catálogo, se destacará un personal en el Registro de la Propiedad, encargado de tomar diariamente la información del caso, con respecto a las operaciones de mutación del dominio necesaria para la confección de las nuevas fichas.

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 50. — El Registro de la Propiedad no inscribirá acto o contrato alguno referente a la transmisión del dominio de bienes raíces si no se llena debidamente la disposición contenida en el artículo 47, 1.º y 2.º párrafo.

ART. 51. — Todo error que se observe en los planos que deben acompañarse a las solicitudes o requerimientos de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad, hará pasible al profesional que autorice el gráfico de una suspensión de un mes a un año en el ejercicio de sus funciones, de acuerdo con lo que dictamine el Consejo de Obras Públicas al cual se pasarán las actuaciones, siendo aplicada en cada caso la penalidad por el Poder Ejecutivo.

ART. 52. — En los casos regidos por la ley número 3.487, de fecha 19 de junio de 1913, el Registro de la Propiedad no inscribirá el dominio de bienes provenientes de fraccionamientos practicados, si no se hubieran cumplido las prescripciones que en las mismas se establecen.

ART. 53. — El incumplimiento por parte del personal del

Registro de la Propiedad de las disposiciones de la presente ley referentes a la inscripción del dominio, hará pasible al infractor de penalidades que pueden alcanzar hasta la exoneración de su empleo, según se considere por la Superioridad la importancia de la falta.

ART. 54. — En los casos de fraccionamiento de tierras, ya sea que se trate de divisiones internas en lotes o fracciones, o que se abran caminos o calles públicas, se hará conocer el hecho a la Dirección General de Rentas y a la Municipalidad del distrito, a los efectos de las anotaciones que corresponda efectuar en los padrones de contribuyentes.

Con el objeto indicado, los propietarios o Escribanos, dentro de los treinta días de la fecha en que se apruebe la división o fraccionamiento interno en el primer caso, o de la escrituración de las calles o reservas especificadas en las ordenanzas municipales o en el artículo 12 de la ley número 3.487, cuando se trate de la fundación o ampliación de pueblos a que se refiere la citada ley en su caso, presentarán un legajo formado por el plano y las planillas de subdivisión correspondientes con las constancias de su aprobación por la Municipalidad o por el Poder Ejecutivo, según corresponda.

En ambos casos, además de la constancia de que habla el párrafo anterior, deberá presentarse el testimonio de la escritura de donación de calles o reservas especificadas en las ordenanzas municipales o en el artículo 12 de la ley número 3.487 ya citada.

El Registro de la Propiedad ni la Dirección General de Rentas, darán curso a ninguna solicitud, mientras no conste en ambas reparticiones haberse llenado el requisito de la escrituración.

Mientras no se llene este requisito, la Dirección de Rentas cobrará íntegramente los impuestos fiscales que corresponda a cada propietario sin deducir las superficies reservadas para calles y reservas.

ART. 55. — La Dirección General de Rentas y la de Geodesia, Catastro y Mapa continuarán en sus respectivas especialidades, actualizando los catastros de los partidos ya confeccionados por la segunda de las reparticiones citadas a fin de depurar en su base las guías de contribuyentes respectivas.

ART. 56. — Terminado el catastro total de cada partido la

Dirección General de Rentas en base a sus constancias, dispondrá la confección de la nueva guía de contribuyentes respectiva, conservándose en general los avalúos actuales con que figuran registrados los bienes, salvo las rectificaciones que deban operarse en virtud de comprobaciones de errores graves de estimación o por incorporaciones de bienes no registrados total o parcialmente o de construcciones igualmente omitidas por falta de denuncia.

ART. 57. — La Dirección de Geodesia, Catastro y Mapa tendrá a su cargo la revisión de los trabajos técnicos de carácter topográfico y en general todos los que se refieran a la representación gráfica de los predios y el dominio de los mismos debiendo observarlos si su deficiencia así lo exigiera.

ART. 58. — Terminada la formación del Catastro, los valores inmobiliarios que del mismo resulten, servirán de base en el futuro, con la reducción del 15 por ciento, para establecer el avalúo oficial sobre el cual debe incidir el impuesto.

A los efectos del impuesto inmobiliario, los valores asignados a los bienes catastrados tendrán una duración mínima de cinco años.

ART. 59 (2). — Créase la Junta Central del Catastro Parcelario, la que estará formada por los siguientes funcionarios:

1. Director de Geodesia, Catastro y Mapa.
2. Director General de Rentas.
3. Director de Agricultura, Ganadería e Industrias.
4. Director del Registro de la Propiedad.
5. Director General de Estadística.

Esta Junta dispondrá del personal auxiliar necesario para su funcionamiento y tendrá a su cargo la dirección y ejecución de todos los trabajos catastrales, inclusive los de catastros parciales que deban llevarse a cabo en virtud de otras leyes o contratos, mientras dure la realización del que se dispone por la presente ley.

Estará además encargada de la revisión y reajuste de los valores fijados por las comisiones locales a la propiedad urbana, suburbana y rural, y de resolver, en definitiva, toda cuestión

(2) Véase Decreto de octubre 24 de 1935, pág. 248.

que se suscite con relación a los trabajos catastrales ejecutados por los contratistas.

ART. 60. — Habrá un jurado central de reclamos formado por el Ministro de Hacienda, los cinco funcionarios que integran la Junta Central de Catastro Parcelario, y tres miembros más por cada uno de los partidos de la Provincia que se tomarán de la lista oficial de mayores contribuyentes que cada Municipalidad debe formar anualmente, de acuerdo con la ley Orgánica de las Municipalidades. Dicho Jurado funcionará bajo la presidencia del primero de los funcionarios citados, integrado en cada caso por los mayores contribuyentes, que correspondan al distrito en que esté ubicado el inmueble motivo de la reclamación.

El período de reclamaciones será señalado por el Poder Ejecutivo.

ART. 61. — Autorízase al Poder Ejecutivo para licitar públicamente la ejecución de catastros parcelarios de partido, debiendo sujetarse los mismos a los respectivos pliegos de bases y condiciones que formulará la Junta Central de Catastro, quedando a cargo de la Dirección General de Rentas, la de Geodesia, Catastro y Mapa, la de Ganadería y Agricultura y el Registro de la Propiedad el control de los respectivos trabajos según su naturaleza.

Los pliegos formulados por la citada Junta deberán ser aprobados por el Poder Ejecutivo en acuerdo de Ministros, y se ajustarán estrictamente a las disposiciones pertinentes de la presente ley y de la de Contabilidad.

Los fondos que demande la ejecución, control y conservación de cada catastro se tomarán del ingreso proveniente de la deuda atrasada del impuesto inmobiliario.

ART. 62. — El Poder Ejecutivo designará el personal administrativo y técnico que fuera necesario aumentar en las distintas reparticiones que deben intervenir en la formación del catastro, quedando igualmente autorizado para construir en ellas instalaciones, adquirir muebles y útiles con destino a las mismas y realizar todos los gastos que fueran necesarios para el mejor cumplimiento de esta ley, debiendo dar inmediatamente cuenta a la Legislatura.

Estos gastos se pagarán del producido de la deuda atrasada del impuesto inmobiliario.

El personal deberá ser incorporado en su oportunidad a la ley General de Presupuesto.

ART. 63. — Treinta días después de la promulgación de la presente ley, las Municipalidades exigirán en todos los casos de presentación de planos de construcciones una copia más de las que determinen las ordenanzas respectivas, las que deberá remitir antes del día 10 del mes siguiente a la Oficina de Rentas local a los efectos de la presente ley. La falta de cumplimiento de esta disposición dará derecho al Poder Ejecutivo a retener el importe que corresponda a las mismas por concepto de la participación en el producido de la deuda atrasada del impuesto inmobiliario que corresponda a las mismas.

En compensación de la obligación que se impone a las Municipalidades de colaborar en la formación permanente del Catastro Parcelario, el Poder Ejecutivo facilitará sin cargo, a pedido de las mismas, copia de las fichas catastrales que éstas le soliciten y cualquier otro elemento de juicio que posea la Junta Central del Catastro Parcelario.

ART. 64. — Los propietarios territoriales deberán cooperar al mejor resultado de la misma, facilitando por todos los medios a su alcance el mejor desempeño en sus funciones de las comisiones catastrales.

ART. 65. — Autorízase al Poder Ejecutivo para complementar, cuando lo crea necesario, total o parcialmente, los trabajos catastrales dispuestos por la presente ley, con levantamientos aerofotográficos o aerofotogramétricos.

ART. 66. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dado en la sala de sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los diez y nueve días del mes de septiembre de mil novecientos treinta y cinco.

EDGARDO J. MÍGUEZ.
José Villa Abrille.

JUAN G. KAISER.
Felipe A. Cialé.

La Plata, septiembre 20 de 1935.

Cúmplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro y Boletín Oficial.

RAUL DIAZ.
PEDRO GROPPPO.

Registrada bajo el número cuatro mil trescientos treinta y uno (4.331).

Jorge F. Dillon.
Oficial Mayor de Gobierno.

Véanse leyes n.ºs. 3.428 y 3.803.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

CÁMARA DE SENADORES

Entrada y Destino a la Comisión de Presupuesto y Hacienda: julio 23 de 1935.

Despacho de Comisión: agosto 6 de 1935.

Sanción en general: septiembre 3 de 1935.

Sanción en particular: septiembre 3 y 10 de 1935.

CÁMARA DE DIPUTADOS

Entrada en revisión y Destino a la Comisión Primera de Hacienda: septiembre 11 de 1935.

Moción de sobre tablas; Sanción en general y particular: septiembre 18 de 1935.

(1)

La Plata, febrero 14 de 1936.

Vista la nota pasada por la Junta Central de Catastro adjuntando, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4.º del decreto de 24 de octubre próximo pasado, el proyecto de reglamentación de la ley General de Catastro Parcelario de la Provincia sancionada por la Honorable Legislatura con fecha 19 de septiembre de 1935 y promulgada por el Poder Ejecutivo el día 20 del mismo mes y año, y —

CONSIDERANDO:

Que el proyecto formulado por la mencionada junta está ajustado en un todo a las disposiciones de la ley, estableciendo en forma clara y precisa la interpretación que corresponde dar a las disposiciones de carácter general contenidas en la misma, como así también las normas a que debe ajustarse la ejecución de los trabajos y estudios técnicos tendientes a fijar la posición de los predios y determinar su valor imponible;

La Honorable Cámara resuelve insistir en su primitiva sanción. Tomo IV, pág. 4792. (Febrero 7)

HONORABLE CAMARA DE SENADORES. —
Entrada y destino al Orden del Día. Pág. 2934.

Aceptación de la sanción de la Honorable Cámara de Diputados. Págs. 2952, 2953. (Febrero 7).

LEY Nº 5124

Reestructurando el catastro parcelario

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de —

LEY

Art. 1º El Catastro Parcelario de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio.

Art. 2º Adóptase para su ejecución la forma geométrica parcelaria, en base a relevamientos geodésicos y topográficos, de acuerdo con las previsiones y disposiciones de la presente ley, y en concordancia con las operaciones de la Ley Nacional número 12.696 (Ley de la Carta).

Art. 3º La Junta Central del Catastro estará integrada por los siguientes funcionarios:

Subsecretario de Hacienda, como Presidente; Director de Catastro; Director General de Rentas; Director de

Geodesia y Director del Registro de la Propiedad.

Esta Junta tendrá a su cargo la dirección de las tareas catastrales, coordinando las funciones que correspondan a los distintos organismos que intervienen en las mismas y su régimen, además de las que taxativamente se le adjudican en esta ley.

Será también la encargada de interpretar la misma ley en toda cuestión de carácter general.

Clasificación

Art. 4º A los efectos de su clasificación catastral, los inmuebles serán considerados como integrantes en general de las plantas urbanas, suburbanas, subrurales o rurales.

Art. 5º Se considera *planta urbana* a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, cuyas superficies no excedan de una hectárea y media, rodeadas por calles.

Art. 6º Se considera *planta suburbana* al conjunto de fracciones de tierra (quintas) cuyas superficies excedan de una y media y no superen a doce hectáreas, rodeadas por calles.

Art. 7º Se considera *planta subrural* al conjunto de fracciones de tierra (chacras) cuyas superficies excedan de doce y no superen a ciento veinte hec-

Art. 8º Se considera *planta rural* al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones establecidas en los artículos 5º, 6º y 7º de esta ley.

Art. 9º Los inmuebles cuyos fraccionamientos hayan sido inscriptos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Dirección de Catastro de acuerdo con el criterio establecido en los artículos precedentes.

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

Art. 11. A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, no se tendrán por soluciones de continuidad las separaciones que dentro de una parcela creen las líneas ferroviarias, las corrientes de agua, canales o cualquier accidente geográfico, así como tampoco en las parcelas rurales, las determinadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen.

Art. 12. A los efectos de la delimitación de las parcelas, se tendrán en cuenta concurrentemente los antece-

dentes documentales de la propiedad (plano y en su defecto título), y las construcciones u otras accesiones incorporadas a las mismas para complementar su destino.

Art. 13. Con excepción de los casos señalados en el artículo 14, será considerado parcela todo solar, lote o fracción de éstos que forme un predio separado, resultante de un fraccionamiento oficial, municipal o particular distinguido con letras o números en los planos respectivos o del que, a falta de éstos, conste su descripción por separado en los títulos de propiedad respectivos.

Art. 14. Será considerada también parcela toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinadas en conjunto a vivienda u otro uso cualquiera, y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, muros o los deslindes legales indicados en el artículo anterior, con carácter de división excluyente, deliberada y permanente, que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa desde el punto de vista artístico, edilicio, arquitectónico, deportivo, recreativo, industrial, comercial o de solaz individual, familiar o social, indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado sin destrucción de aquella unidad.

Art. 15. Cuando en virtud de lo es-

pueda considerarse que dos o más lotes, solares y/o fracciones de los mismos poseen las características inherentes a la unidad catastral allí definida, procederá la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

Art. 16. Asimismo, cuando las características enunciadas en el artículo 14 puedan determinarse por separado para dos o más porciones de terreno integrantes de un mismo lote o solar, procederá la subdivisión de éste en tantas parcelas como fueren las unidades de aquella naturaleza que se hubieren discriminado.

Art. 17. Lo dispuesto en los artículos 4 a 16 rige sin perjuicio e independientemente de las clasificaciones particulares o distintas que, basadas en la ubicación o el destino de los inmuebles, establezca la Ley de Impuesto Inmobiliario.

Art. 18. Todo reclamo interpuesto, relativo a clasificación catastral parcelaria, será resuelto por la Dirección de Catastro, con apelación ante el Ministerio de Hacienda.

Nomenclatura

Art. 19. La Dirección de Catastro individualizará las parcelas, ajustándose a la nomenclatura establecida en oportunidad de la ejecución del catastro dispuesto por la Ley número 4331.

Formación del catastro

Art. 20. La formación del presente Catastro Parcelario comprende dos períodos fundamentales: 1º Individualización de la parcela, y 2º Valuación de la misma.

PRIMER PERIODO

Individualización parcelaria

Art. 21. La individualización de la parcela involucra las operaciones de carácter geodésico, topográfico, jurídico, cartográfico, económico y fiscal, conducentes a su determinación catastral conforme a la clasificación adoptada por esta ley, y a su correlación con los distintos padrones inmobiliarios establecidos por las leyes de impuesto inmobiliario y especiales de obras públicas, en cuya virtud quede afectada la parcela o su propietario, al pago o retribución de las mismas.

A esos efectos se establece dos órdenes de operaciones técnicas correspondientes:

- a) Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general;
- b) Las operaciones parcelarias de carácter individual.

Art. 22. Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general, tendientes a determinar concretamente la ubicación de cada manzana, quinta, cha-

cra o parcela rural, estarán a cargo de la Dirección de Geodesia, y se ajustarán a los procedimientos operativos y tolerancias que el Poder Ejecutivo establecerá oportunamente, oídos el Consejo de Obras Públicas y la Junta Central de Catastro.

La cartografía correspondiente a aquellas operaciones será ejecutada por la mencionada Dirección, debiendo el Poder Ejecutivo fijar las normas y procedimientos en cuanto a escalas, contenido informativo y sistematización (orden y periodicidad en la confección).

Art. 23. Las operaciones parcelarias de carácter individual tendientes a determinar las condiciones geométricas, jurídicas, económicas y fiscales de cada parcela, estarán a cargo de la Dirección de Catastro, como también la confección de los planos catastrales respectivos, de acuerdo con las normas que el Poder Ejecutivo dictará oportunamente a propuesta de la Junta Central de Catastro, la que fijará también los procedimientos y tolerancias a observarse, con el objeto de asegurar la debida concordancia con las operaciones del artículo 22.

Art. 24. Para cada parcela representada se anotará:

- a) Nombre y apellido de su dueño y su domicilio si se conoce;
- b) Dimensiones lineales, superficiales, y ángulos del terreno;

- c) Superficies cubiertas por edificaciones;
- d) Número de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDO PERIODO

Valuación parcelaria

Del avalúo y su publicidad

Art. 25. Constituyen el período de valuación parcelaria, las operaciones de justiprecio de las parcelas, a efectos de actualizar y nivelar el conjunto de valores.

Art. 26. La oportunidad en que se practicará cada avalúo general, será determinada por ley.

Art. 27. A los efectos de esta ley, serán materia de justiprecio en cada parcela, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas a la misma, complementarias de su destino o explotación.

Art. 28. La estimación del valor de cada parcela se determinará en base a:

- a) Valor venal de la tierra libre de mejoras;
- b) Valor real de las mejoras;
- c) Renta media normal.

Art. 29. Para determinar el valor venal de la tierra libre de mejoras, serán elementos de juicio:

- a) La estadística de los precios de venta en la zona durante los diez

últimos años, complementada con el estudio de los mismos realizado en consulta con personas o entidades locales vinculadas a la transacciones inmobiliarias;

- b) En las parcelas urbanas y en las que por su destino pueda considerárselas como tales: su forma, dimensiones, ubicación y condiciones altimétricas particulares;
- c) En las parcelas suburbanas, subrurales y rurales en general: las condiciones topográficas, agrológicas, edafológicas e hidrológicas del suelo y del subsuelo; su destino normal y además las características meteorológicas de la zona.

Art. 30. Para la tasación de las mejoras serán elementos de juicio:

- a) El tipo de construcción, su categoría y destino de las mismas, y en las plantaciones permanentes, su valor de explotación;
- b) La desvalorización normal por antigüedad o uso;
- c) El estado de conservación.

Podrá tomarse como base de estimación el promedio de los precios que arrojen para los últimos diez años, la mano de obra y los materiales respectivos en la localidad, sin perjuicio de otros criterios que adopte en su reglamentación la Junta Central de Catastro

Art. 31. Para determinar la renta media normal en cada localidad, se tendrá en cuenta:

1º En los inmuebles urbanos, para cada tipo, destino y categoría:

- a) El valor del terreno y las mejoras, determinados en la forma prescripta en los artículos precedentes;
- b) El alquiler normal;
- c) Las expensas en concepto de impuesto inmobiliario, tasas municipales, provinciales y nacionales y mantenimiento;
- d) Término medio normal de desocupación del inmueble.

2º En los inmuebles rurales, para cada tipo de explotación:

- a) El valor real de la tierra y sus mejoras;
- b) El producido neto que se establecerá teniendo en cuenta: los rendimientos medios, los costos medios y los precios medios, durante los últimos cinco años;
- c) Las expensas en concepto de impuestos inmobiliarios y tasas municipales, provinciales y nacionales.

En ningún caso se computará a los efectos de la determinación de los costos, el arrendamiento.

Art. 32. Los propietarios de inmuebles están obligados a presentar en oportunidad de cada avalúo general, una de-

claración jurada con respecto a los inmuebles de su propiedad.

El Poder Ejecutivo reglamentará los términos, forma y prescripciones a que habrán de ajustarse esas declaraciones juradas.

Art. 33. En cada partido se constituirá una «Comisión local de Avalúo Urbano» y una «Comisión Asesora Urbana».

Art. 34. La «Comisión local de Avalúo Urbano» tendrá a su cargo el estudio de los antecedentes generales señalados en los artículos 29, 30 y 31 de esta ley, y estará integrada por:

- a) Un representante (Ingeniero Civil o Arquitecto) de la Dirección de Catastro;
- b) Un representante de la Dirección General de Rentas;
- c) Un representante de la Municipalidad respectiva (oficina técnica);
- d) Un representante de la «Comisión Asesora Urbana», elegido por esta misma de entre sus miembros.

Art. 35. Integrarán la «Comisión Asesora Urbana» representantes de las asociaciones de propietarios de bienes raíces, instituciones bancarias oficiales y particulares, y otras entidades vinculadas directamente a las transacciones inmobiliarias; escribanos, martilleros y

otros auxiliares de la Administración de Justicia.

Su designación será hecha por la Junta Central de Catastro, a propuesta de los miembros oficiales de la «Comisión local de Avalúo Urbano».

Tendrá funciones meramente consultivas, en aquellas cuestiones que le someta la Comisión Local de Avalúo Urbano.

Art. 36. En cada partido se constituirá, asimismo, una «Comisión local de Avalúo Rural» y una «Comisión Asesora Rural» con funciones análogas a las de las comisiones locales urbanas.

Art. 37. La «Comisión local de Avalúo Rural», estará integrada por:

- a) Un representante (Ing. Agrónomo) de la Dirección de Catastro;
- b) Un representante de la Dirección General de Rentas;
- c) Un representante (Ing. Agrónomo) de la Dirección de Agricultura e Industrias;
- d) Un representante de la Dirección de Estadística;
- e) Un representante de la Municipalidad respectiva;
- f) Un representante de la «Comisión Asesora Rural», elegido por ésta de entre sus miembros.

Art. 38. Integrarán la «Comisión Asesora Rural», representantes delegados de las asociaciones de propieta-

rios de bienes raíces, sociedades rurales, escribanos, martilleros, instituciones bancarias oficiales y particulares, y otras entidades vinculadas a la explotación y transacción de inmuebles rurales.

Su designación será hecha por la Junta Central de Catastro, a propuesta de los miembros oficiales de la «Comisión Local de Avalúo Rural».

Tendrá funciones meramente consultivas, en aquellas cuestiones que le someta la «Comisión Local de Avalúo Rural».

Art. 39. La Dirección de Catastro, con los valores básicos proporcionados por las comisiones locales y aprobados previamente por la Junta Central de Catastro, practicará el avalúo oficial de cada parcela, a cuyo efecto procederá a la inspección de cada una de ellas, por intermedio de los tasadores designados al efecto; procediendo a darle publicidad de inmediato.

Del reclamo

Art. 40. Los contribuyentes podrán impugnar los avalúos atribuidos a sus propiedades dentro de los seis meses de publicados los mismos, sin que ello suspenda los términos para el pago del impuesto correspondiente.

Art. 41. A efectos de atender y resolver los reclamos de los contribuyen-

«Junta local de Reclamos», que funcionará en la cabecera del mismo y tendrá carácter de tribunal de primera instancia en la materia, siendo sus resoluciones apelables ante el «Jurado Central de Reclamos de Avalúos».

Art. 42. El «Jurado Central de Reclamos de Avalúos» será la autoridad suprema en la materia, siendo inapelables sus resoluciones.

Estará constituido por el Ministro de Hacienda como Presidente, los miembros de la Junta Central de Catastro e integrado en lo relativo a cada partido, con tres representantes de las Comisiones Asesoras Locales.

Art. 43. La «Junta local de Reclamos» estará constituida por:

- a) Un representante del «Jurado Central de Reclamos de Avalúos» como Presidente;
- b) Los miembros de las comisiones locales de avalúos de propiedades urbanas y rurales;
- c) Dos representantes de la Comisión Asesora Urbana;
- d) Dos representantes de la Comisión Asesora Rural.

Régimen catastral

Art. 44. Constituyen el «Régimen Catastral» las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro

Parcelario con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la presente ley.

Art. 45. Establécese, como instrumento básico del régimen, el «certificado catastral» expedido por la Dirección de Catastro.

Art. 46. Declárase obligatorio para los Escribanos de Registro y para cualquier otro funcionario que autorice actos de constitución, modificación o rectificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en los partidos sometidos al Régimen Catastral:

- a) Requerir de la Dirección de Catastro, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando los antecedentes de su dominio vigente (propietario e inscripciones) y la denominación, linderos, medidas y superficie extraídos del documento (título o plano) en base al cual se otorgará el acto, así como también los números de las cuentas corrientes que le corresponde en los padrones de la Ley de Impuesto Inmobiliario o en los de otras leyes provinciales de obras públicas;
- b) Transcribir en la escritura o acto correspondiente la nomenclatura catastral y aclaraciones u observaciones que constaren en el certificado expedido.

Art. 47. A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad, los Escribanos Públicos y actuarios judiciales, acompañarán a los testimonios correspondientes el certificado catastral y la minuta por duplicado, un ejemplar en sellado de ley y otro en papel simple.

La Dirección de Catastro intervendrá previamente dichos documentos, a fin de constatar su respectiva concordancia.

Actualización del catastro

Art. 48. El Registro de la Propiedad remitirá a la Dirección de Catastro, dentro de las 24 horas de la inscripción, el duplicado de la minuta de dominio, y asimismo de las anotaciones marginales rectificatorias practicadas con la matriz o título a la vista, según proceda.

En base a estos elementos, la Dirección de Catastro mantendrá la actualización del Catastro.

Art. 49. Todo acto o contrato referente a inmuebles y que implique modificación de su estado planimétrico documental (título o plano inscripto) o que se otorgue en base a un plano afectado por vicios que invaliden su faz técnica, deberá ser precedido de un nuevo plano de mensura, sin cuyo requisito la Dirección de Catastro no expedirá certificado catastral.

Art. 50. La Dirección de Geodesia intervendrá todo nuevo plano de men-

sura a los efectos de su aprobación, y la Dirección de Catastro impondrá la nomenclatura catastral correspondiente.

Art. 51. La Dirección de Catastro mantendrá permanentemente actualizado el Catastro, incorporando las nuevas accesiones físicas, su valor y empadronamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 al 31 de esta ley.

Los propietarios de inmuebles y las municipalidades, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 54 de esta ley, están obligados a denunciar cualquier modificación de esa naturaleza que se introduzca en las parcelas de su propiedad o jurisdicción, conforme a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Perfeccionamiento del catastro

Art. 52. Facúltase al Poder Ejecutivo para disponer por las Direcciones de Geodesia y de Catastro, el perfeccionamiento del Catastro actual según oportunamente lo aconsejen las necesidades de la Provincia o la evolución de la técnica catastral; debiendo la actuación de aquellas reparticiones ajustarse a las prescripciones señaladas en los artículos 22 y 23 de esta ley.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 53. Cada una de las municipalidades de la Provincia, llevará un duplicado de los elementos catastrales

a cuya actualización deberá proveer de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 54. La Dirección de Catastro Inmobiliario y Financiero comunicará oportunamente a las municipalidades las mutaciones catastrales referentes al dominio, estado parcelario, empadronamiento y valores que experimenten las parcelas del partido respectivo, y en base a esa comunicación la Municipalidad actualizará las piezas documentales correspondientes.

Asimismo, las municipalidades comunicarán a la Dirección de Catastro Inmobiliario y Financiero toda modificación que, por causa de incorporación o supresión de mejoras materiales, experimenten las parcelas sometidas a su jurisdicción, acompañando la comunicación con los elementos documentales probatorios de la oportunidad, calidad y particularidades de la misma.

Art. 55. Facúltase al Poder Ejecutivo para convenir con las municipalidades que a la fecha de la promulgación de esta ley no contasen con un catastro ejecutado en las condiciones establecidas en su articulado, o con aquellas que con cualquier finalidad solicitaren de la Provincia la ejecución de tareas catastrales extraordinarias, la realización de tales operaciones.

Art. 56. A partir de la promulgación de la presente ley, la Dirección de Catastro tendrá a su cargo la ejecución de los catastros que en virtud de las leyes provinciales números 3833 y 3571 realizan a la fecha las direcciones de Obras Sanitarias y de Hidráulica, respectivamente.

Al efecto, por aquella Dirección se practicará en lo sucesivo el empadronamiento de las propiedades afectadas.

La liquidación, recaudación y contabilización de los valores pertinentes se practicará por la Dirección General de Rentas.

Art. 57. La Dirección de Geodesia, vigilará la conservación de todos los puntos fijos catastrales, sean permanentes o transitorios, estableciendo su control periódico. Las entidades públicas o privadas y los particulares, quedan obligados a informar a dicha Dirección, con la anticipación debida, los casos y circunstancias en que, por virtud de construcción o reconstrucción de obras públicas o privadas, se prevea que puede sufrir daño alguno o algunos de dichos puntos fijos.

Art. 58. Quien destruya, remueva o dañe en cualquier forma un punto fijo catastral o cualquier otra señal necesaria para las operaciones del Catastro o se oponga u obstaculice las labores de los funcionarios catastrales debidamente

te autorizados, incurrirán en las sanciones establecidas por el artículo 184, inciso 5º y Título XI, Capítulo I (art. 241, inciso 2º) del Código Penal, independientemente de su obligación de indemnizar los daños y perjuicios que ocasionare.

Disposiciones transitorias

Art. 59. El Poder Ejecutivo queda facultado para determinar la oportunidad en que cada Partido sea incorporado al Régimen Catastral de la presente ley.

Art. 60. Derógase toda ley o disposición en contrario.

Art. 61. Comuníquese al Poder Ejecu-

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los trece días del mes de febrero de mil novecientos cuarenta y siete.

J. B. MACHADO.

A. Panelli,

Secretario del Senado.

R. E. CURSACK.

Hernani Morgante,

Secretario de la C. de DD.

— — —
La Plata, 26 de febrero de 1947.

Cumplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y «Boletín Oficial» y archívese.

MERCANTE.

MIGUEL LÓPEZ FRANCÉS.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo. Entrada y destino a la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Tomo I, págs. 1448, 1457. (Agosto 29).

(Véase igual trámite Ley N^o 1115). Despacho de Comisión Bicameral. Tomo IV, pág. 3727. (Diciembre 20).

Aprobación en general y cuarto intermedio. Páginas 3925, 3932. (Diciembre 27).

Aprobación en particular. Tomo IV, págs. 3934, 3942. (Diciembre 28).

HONORABLE CAMARA DE SENADORES. — Entrada en revisión y destino al Orden del Día. Tomo Senado, págs. 2158, 2164. (Enero 8).

Aprobación en general y particular, págs. 2451, 2458. (Enero 8).

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Entrada con modificaciones y destino a la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Tomo IV, págs. 4777, 4778. (Febrero 5).

Aceptación parcial de las modificaciones. Tomo IV, pág. 4800. (Febrero 7).

HONORABLE CAMARA DE SENADORES. — Entrada y destino al Orden del Día. Pág. 2934. (Febrero 7).

Aprobación de las mociones de los señores senadores Ferrari, Sáenz y otros de insistencia en la sanción de esta Honorable Cámara. Págs. 2935, 2936. (Febrero 7).

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Entrada en tercera revisión y destino a la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Tomo IV, págs. 4883, 4884. (Febrero 13). Apéndice.

Sanción definitiva. Pág. 4856. (Febrero 13).

LEY Nº 5125

Impuesto a la transmisión gratuita de bienes.

El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de —

LEY

CAPITULO I

Hechos y actos imponibles

Art. 1º Toda transmisión a título gratuito que comprenda o afecte bienes situados en la provincia de Buenos Aires, o sometidos a la jurisdicción de sus autoridades, queda sujeta a un gravamen que se determinará y hará efectivo conforme a las disposiciones de esta ley.

Art. 2º Se consideran gravados por este impuesto:

- a) Las herencias;
- b) Los legados y donaciones de bienes muebles o inmuebles, en cualquier forma que se realizaren, y aunque fueren compensatorios, retributivos o con cargo;
- c) Las renunciaciones de derechos hereditarios o creditorios;
- d) Las enajenaciones en favor de descendientes del transmitente o de su cónyuge, en tanto no sea destruída la presunción de gra-

LEY DE CATASTRO 5738

(TEXTO ORDENADO 1970)

CAPÍTULO I

Del Catastro

Artículo 1º — El Catastro de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio.

Art. 2º — Adóptase para su ejecución la forma geométrica parcelaria en base a relevamientos geodésicos y topográficos, de acuerdo con las previsiones y disposiciones de la presente Ley y en concordancia con las operaciones de la Ley Nacional 12.696 (Ley de la Carta).

Art. 3º — La aplicación de la presente Ley estará a cargo de la Dirección General de Rentas (*), dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda (-).

CAPÍTULO II

De la Clasificación Catastral Parcelaria

Art. 4º — A los efectos de su clasificación catastral, los inmuebles serán considerados como integrantes en general de las plantas urbanas, suburbanas, subrurales o rurales.

Art. 5º — Se considera planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, cuyas superficies no excedan de una hectárea y media rodeadas por calles.

Art. 6º — Se considera planta suburbana al conjunto de fracciones de tierra (quintas) cuyas superficies excedan de una y media y no superen a doce hectáreas rodeadas por calles.

Art. 7º — Se considera planta subrural al conjunto de fracciones de tierra (charcas) cuyas superficies excedan de doce y no superen a ciento veinte hectáreas, rodeadas por calles.

Art. 8º — Se considera planta rural, al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones establecidas en los artículos 5º, 6º y 7º de esta ley.

Art. 9º — Los inmuebles cuyos fraccionamientos hayan sido inscriptos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Dirección General de Rentas (*) de acuerdo con el criterio establecido en los artículos precedentes.

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

Art. 11º — A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, no se tendrán por soluciones de continuidad las separaciones que dentro de una parcela creen las líneas ferroviarias, las corrientes de agua, canales o cualquier accidente geográfico, así como tampoco en las parcelas rurales, las determinadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen.

Art. 12º — A los efectos de la delimitación de las parcelas, se tendrán en cuenta concurrentemente los antecedentes documentales de la propiedad (plano y en su defecto título), y las construcciones u otras accesiones incorporadas a las mismas para complementar su destino.

Art. 13º — En las plantas urbanas y suburbanas, se considerará como parcela toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinada en conjunto a vivienda u otro uso y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, muros u otros deslindes legales con carácter de división excluyente, deliberada y permanente, que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa desde el punto de vista artístico, edilicio, arquitectónico, deportivo, recreativo, industrial o comercial o de solaz individual, familiar o social, indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado sin destrucción de aquella unidad.

Art. 14º — En el caso de inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal se considerará como parcela el conjunto del inmueble y como subparcela cada una de las unidades que la componen.

Art. 15º — Cuando en virtud de lo establecido en los artículos precedentes pueda considerarse que dos o más lotes, solares y/o fracciones de los mismos poseen las

características inherentes a la unidad catastral allí definida, procederá la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

Art. 16º — Asimismo, cuando las características enunciadas en los artículos precedentes puedan determinarse por separado para dos o más porciones de inmuebles integrantes de un mismo lote o solar, procederá la subdivisión de éste en tantas parcelas como fueren las unidades de aquella naturaleza que se hubieren discriminado.

Art. 17º — Todo reclamo interpuesto, relativo a clasificación catastral parcelaria, será resuelto de conformidad con las disposiciones del Título X del Libro I del Código Fiscal.

CAPÍTULO III

De la Individualización Parcelaria

Art. 18º — Las parcelas serán individualizadas ajustándose a la “nomenclatura catastral” que establezca la Dirección General de Rentas (*).

Art. 19º — La individualización parcelaria involucra las operaciones de carácter geodésico, topográfico, jurídico, cartográfico y económico, conducentes a su determinación catastral, conforme con las disposiciones de esta ley y su correlación con las otras leyes que se refieren a los inmuebles.

A esos efectos, se establecen dos órdenes de operaciones técnicas correspondientes:

- a) Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general;
- b) Las operaciones parcelarias de carácter individual.

Art. 20º — Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general, tendientes a determinar concretamente la ubicación de cada manzana, quinta, chacra o parcela rural y la cartografía correspondiente a aquellas operaciones están a cargo de la Dirección de Geodesia.

Art. 21º — Las operaciones parcelarias de carácter individual tendientes a determinar las condiciones geométricas, físicas, jurídicas y económicas de cada parcela, están a cargo de la Dirección General de Rentas (*) como también la confección de los planos catastrales respectivos.

Art. 22º — La cédula catastral es el documento administrativo que representa la parcela catastral. En tal carácter debe consignar la suma de elementos físicos, jurídi-

cos y económicos que concurren a la individualización parcelaria, de acuerdo con el criterio adoptado por esta ley.

CAPÍTULO IV

De la Valuación Parcelaria

Art. 23º — Constituyen la valuación parcelaria, las operaciones de justiprecio de las parcelas.

Art. 24º — La valuación general se efectuará cada diez años y los valores resultantes regirán desde el momento que disponga la ley que ordene dicha operación.

Art. 25º — Los valores asignados en ocasión de cada valuación general no serán modificados hasta la valuación general siguiente, salvo en los casos que a continuación se establecen:

- 1º Modificación de cada parcela por subdivisión o por reunión. En estos casos los valores se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28º, tomándose como valores básicos los establecidos en ocasión del último revalúo general;
- 2º Accesión o supresión de mejoras. Las modificaciones no afectarán al valor de la tierra ni mejoras incorporadas;
- 3º Error de individualización o valuación parcelaria;
- 4º Modificación de valores en más o en menos del suelo urbano, suburbano, subrural o rural, en relación a la valuación básica de la última valuación general actualizada por los coeficientes establecidos en la Ley Impositiva.

En los casos de los incisos 1º, 2º y 4º, los nuevos valores tendrán efecto desde el 1º de enero del año siguiente al año en que se realicen los hechos allí enumerados.

En los casos del inciso 3º, los nuevos valores regirán desde la fecha de vigencia de los valores que se modifican.

Art. 26º — A los efectos de esta ley, serán materias de justiprecio en cada parcela, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas a la misma, complementarias de su destino o explotación.

Art. 27º — El valor de cada parcela se determinará de acuerdo con la suma del valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras.

Art. 28º — Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras, se procederá de la siguiente manera:

- a) Para las plantas urbanas y suburbanas, el valor de cada parcela resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste, según su forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares, con respecto a un valor básico por metro cuadrado establecido para un lote tipo por cada frente de manzana o cada quinta; este valor básico se obtendrá de la estadística de los precios de venta en la zona durante los últimos cinco años;
- b) Para las plantas subrurales y rurales, el valor de cada parcela resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste, según las características topográficas, ecológicas y económicas de cada una, con respecto a los valores básicos por hectárea de las tierras óptimas de la zona.

A este efecto, se distinguirán zonas dentro de cada Partido determinando para cada una de ellas un valor básico de la tierra óptima por todo concepto.

Este valor básico estará dado por el promedio aritmético entre el valor resultante de la estadística de los precios de la venta de las tierras de esas características en la zona durante los últimos cinco años y el valor resultante de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal, según el promedio de los precios de los últimos cinco años de su producción potencial, deducidos los costos medios durante el mismo período. En ningún caso se computará a los efectos de la determinación de los costos, el arrendamiento.

Art. 29º — El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste individual con respecto a los valores básicos. Para las plantas subrurales y rurales dichos coeficientes serán reunidos en una tabla general y la Dirección General de Rentas (*) determinará los coeficientes de corrección necesarios para su aplicación a cada zona, teniendo en cuenta la clasificación de la tierra para la que se determinó el valor básico de aquélla, dentro de la tabla general.

Art. 30º — Para determinar el valor de las mejoras se procederá de la siguiente manera:

- a) Para las construcciones y otras mejoras, excepto las plantaciones, el valor estará dado por el promedio de los precios de las mismas, según su tipo y características, durante los últimos cinco años, deducidos los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación;

b) Para las plantaciones permanentes el valor estará dado por el promedio aritmético entre el valor resultante de las estadísticas de los costos de las plantaciones durante los últimos cinco años y el valor resultante de la capitalización al tipo de 100/6 de la renta normal de ese tipo de explotación, deducción hecha del valor de la tierra libre de mejoras. La renta normal de la explotación estará dada por el promedio de los precios de los últimos cinco años de su producción potencial deducidos los costos medios durante el mismo período. En ningún caso se computará a los efectos de la determinación de los costos, el arrendamiento.

Art. 31º — Los propietarios o poseedores a título de dueños de inmuebles estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada avalúo general, una declaración jurada con respecto a los inmuebles de su propiedad.

La declaración jurada deberá contener todos los elementos y datos de individualización y valuación parcelaria, de conformidad con las disposiciones de la presente ley, y será presentada llenando los formularios oficiales que al efecto distribuirá sin cargo la Dirección General de Rentas (*) y dentro de los términos que ésta establezca.

Las infracciones constatadas o que se constaten en lo sucesivo, vinculadas con la obligación que impone el presente artículo, serán sancionadas con las multas que establece el artículo 32º del Código Fiscal (T. O. 1965).

Estas sanciones serán aplicadas por la Dirección General de Rentas (*) de conformidad con las normas y procedimientos del Código Fiscal.

Art. 32º — La Dirección General de Rentas (*) fijará los valores básicos, previo informe de la Comisión Asesora Competente por Partido.

Los valores fijados serán aprobados por la Junta Central de Valores. A tales efectos se constituirá en cada Partido una Comisión Asesora, cuyos miembros serán designados por el Ministerio de Economía y Hacienda (-).

Deberán representar a la Municipalidad correspondiente, a Asociaciones de Propietarios de Bienes Raíces, Sociedades Rurales, Instituciones Bancarias, oficiales y particulares y a otras entidades y profesionales vinculados directamente a explotaciones y transacciones inmobiliarias.

En la Ciudad Capital de la Provincia se constituirá la Junta Central de Valores, que estará compuesta por un Presidente, que será el Subsecretario de Hacienda, e integrada con el Director General de Rentas (*), un representante del Ministerio de

Obras Públicas, uno del Ministerio de Asuntos Agrarios, dos de la Federación Económica de la Provincia y dos del Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires.

El desempeño de las funciones de los miembros de la Comisión Asesora y de la Junta Central de Valores, constituye carga pública. El Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones. Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir así lo exijan, podrá aumentarse proporcionalmente el número de miembros de las Comisiones Asesoras y subdividirse las mismas en Subcomisiones.

Art. 33º — Serán funciones de la Comisión Asesora:

- a) El estudio de las estadísticas de precios y de la renta media normal a que se hace referencia en los artículos 28º y 30º;
- b) Asesoramiento a los dueños de inmuebles para la confección de la declaración jurada establecida en el artículo 31º.

Art. 34º — Los valores básicos y coeficientes de ajuste fijados de conformidad con los artículos 28º, 29º y 30º de la presente ley, no serán susceptibles de recurso alguno, salvo el caso de error de hecho. En este supuesto el reclamo deberá interponerse ante la Dirección General de Rentas (*) y la resolución que recaiga será inapelable.

Art. 35º — Los valores establecidos en las declaraciones juradas servirán de base imponible a los efectos del Impuesto Inmobiliario bajo la responsabilidad de los declarantes. Éstos podrán rectificarlas en caso de error de cálculo o de concepto solicitando el reajuste correspondiente de las obligaciones fiscales.

Art. 36º — La Dirección General de Rentas (*) podrá verificar las declaraciones juradas y determinar en definitiva los valores y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación será notificada con sus fundamentos con los efectos establecidos por el artículo 30º del Código Fiscal y podrán interponerse contra la misma los recursos legislados en el Título Décimo del Libro Primero del citado Código.

CAPÍTULO V

Del Régimen Catastral

Art. 37º — Constituyen el "Régimen Catastral" las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la presente ley.

Art. 38° — Establécese, como instrumento básico del régimen, el “certificado catastral” expedido por la Dirección General de Rentas (*).

Art. 39° — Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de constitución, modificación o rectificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción.

- a) Requerir de la Dirección General de Rentas (*), antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando todos los datos de su dominio vigente y la denominación, medidas lineales, superficies y linderos extraídos del documento (título o plano) en base al cual se otorgará el acto, así como los números de las partidas que les correspondan en los padrones del Impuesto Inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales;
- b) Transcribir en los instrumentos públicos relativos a transmisión de inmuebles, inclusive en los expedidos en juicios sucesorios e inscripciones de declaratoria de herederos o testamentos, la nomenclatura catastral y las observaciones o aclaraciones que constaran en el certificado respectivo de las superposiciones de títulos que pudieran existir.

Art. 40° — A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad se acompañará a los testimonios correspondientes el certificado catastral y una minuta por duplicado, un ejemplar en sellado de ley y otro en papel simple.

Art. 41° — El Registro de la Propiedad remitirá a la Dirección General de Rentas (*), dentro de las 24 horas de la inscripción, el duplicado de la minuta de dominio, y asimismo de las anotaciones marginales rectificatorias practicadas con la matriz o testimonio a la vista, según proceda.

En base a estos elementos y a las prescripciones de esta ley, la Dirección General de Rentas (*) mantendrá la actualización del Catastro.

Art. 42° — Todo acto o contrato referente a inmuebles y que implique modificaciones de su estado planimétrico documental (título o plano inscripto) o que se otorgue en base a un plano afectado por vicios que invaliden su faz técnica, deberá ser precedido de un nuevo plano de mensura sin cuyo requisito la Dirección General de Rentas (*) no expedirá certificados catastrales.

Art. 43º — La Dirección de Geodesia intervendrá todo nuevo plano de mensura a los efectos de su aprobación, y la Dirección General de Rentas (*) impondrá la nomenclatura catastral correspondiente.

CAPÍTULO VI

Disposiciones Generales

Art. 44º — La Dirección General de Rentas (*) mantendrá permanentemente actualizado el Catastro de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

Los propietarios de inmuebles o poseedores a título de dueño y las Municipalidades, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 46º de esta ley, están obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad o jurisdicción, conforme con lo dispuesto en los artículos 20º y 23º del Código Fiscal (T O. 1965) y a las prescripciones de esta ley y a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Art. 45º — Facúltase al Poder Ejecutivo para disponer por las Direcciones de Geodesia y General de Rentas (*) el perfeccionamiento del Catastro actual, según oportunamente lo aconsejen las necesidades de la Provincia o la evolución de la técnica catastral; debiendo la actuación de aquellas reparticiones ajustarse a las prescripciones señaladas en los artículos 20º y 21º de esta ley.

Art. 46º — Cada una de las Municipalidades de la Provincia llevará un duplicado de los elementos catastrales referentes a su jurisdicción, a cuya actualización deberán proveer de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 47º — La Dirección General de Rentas (*) comunicará oportunamente a las Municipalidades las modificaciones catastrales referentes al dominio, estado parcelario, empadronamiento y valores que experimenten las parcelas del Partido respectivo, y a base de esa comunicación la Municipalidad actualizará las piezas documentales correspondientes.

Asimismo, las Municipalidades comunicarán a la Dirección General de Rentas (*) toda modificación que, por causa de incorporación o supresión de mejoras materiales, experimenten las parcelas sometidas a su jurisdicción, acompañando la comunicación con los elementos documentales probatorios de la oportunidad, calidad y particularidades de la misma.

Art. 48º — Las Municipalidades están obligadas a colaborar con la Dirección General de Rentas (*) en las tareas de valuación general y especial.

Art. 49º — La Dirección de Geodesia vigilará la conservación de todos los puntos fijos catastrales, sean permanentes o transitorios, estableciendo su control periódico. Las entidades públicas o privadas y los particulares, quedan obligados a informar a dicha Dirección, con la anticipación debida, los casos y circunstancias en que, por virtud de construcción o reconstrucción de obras públicas o privadas, se prevea que puede sufrir daño alguno de dichos puntos fijos.

Art. 50º — Quien destruya, remueva o dañe en cualquier forma un punto fijo catastral o cualquier otra señal necesaria para las operaciones del Catastro o se oponga u obstaculice las labores de los funcionarios catastrales debidamente autorizados, incurrirán en las sanciones establecidas en el artículo 184º, inciso 5º y Título XI, Capítulo I (Artículo 241º, inciso 2º) del Código Penal, independientemente de su obligación de indemnizar por los daños y perjuicios que ocasionare.

Art. 51º — Derógase toda ley o disposición en contrario.

BONNECARRERE
CORTÉS — AGUIRRE LANARI
RUIZ — EYHERABIDE
REYNAL O'CONNOR

Decreto-Ley 285/957.

Ley 7208 art. 8º.

Ley 7589 art. 3º.

Ley 7221.

(*) Debe leerse: Dirección de Catastro.

(-) Debe leerse: Ministerio de Economía.

NOTA: Por Ley 7221, se atribuyeron a la Dirección de Catastro, las atribuciones y facultades que la Ley 5738 acordaba a la Dirección General de Rentas.

REGLAMENTACIÓN
DE LA LEY DE CATASTRO 5738

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY DE CATASTRO 5738

Artículo 1º — A los efectos señalados en el artículo 5º de la ley, se considera planta urbana a todo fraccionamiento con plano protocolizado que dé origen a manzanas, aun cuando estén sólo parcialmente rodeadas por calles, cualquiera sea su ubicación.

Art. 2º — Las fracciones de tierra, que por su superficie se hallen comprendidas dentro de los límites establecidos en los artículos 6º, 7º y 8º de la ley, se considerarán plantas suburbanas, subrurales y rurales, respectivamente, siempre que no estén ubicadas dentro de una ciudad, villa o pueblo, en cuyo caso se considerarán como planta urbana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º de la ley.

Art. 3º — A los fines señalados en el artículo 18º de la ley, la nomenclatura catastral se establecerá por partido, asignando a los mismos el número de código siguiente:

PARTIDO	PARTIDO
1 Adolfo Alsina	15 Cañuelas
2 Alberti	16 Carlos Casares
3 Almirante Brown	17 Carlos Tejedor
4 Avellaneda	18 Carmen de Areco
5 Ayacucho	19 Caseros
6 Azul	20 Castelli
7 Bahía Blanca	21 Colón
8 Balcarce	22 Coronel Dorrego
9 Baradero	23 Coronel Pringles
10 Bartolomé Mitre	24 Coronel Suárez
11 Bolívar	25 Lanús
12 Bragado	26 Chacabuco
13 Coronel Brandsen	27 Chascomús
14 Campana	28 Chivilcoy

PARTIDO

29 Dolores
 30 Esteban Echeverría
 31 Exaltación de la Cruz
 32 Florencio Varela
 33 General Alvarado
 34 General Alvear
 35 General Arenales
 36 General Belgrano
 37 General Guido
 38 Zárate
 39 General Madariaga
 40 General Lamadrid
 41 General Las Heras
 42 General Lavalle
 43 General Paz
 44 General Pinto
 45 General Pueyrredón
 46 General Rodríguez
 47 General San Martín
 48 General Sarmiento
 49 General Viamonte
 50 General Villegas
 51 Gonzales Chaves
 52 Guaminí
 53 Juárez
 54 Junín
 55 La Plata
 56 Laprida
 57 Tigre
 58 Las Flores
 59 Leandro N. Alem
 60 Lincoln
 61 Lobería

PARTIDO

62 Lobos
 63 Lomas de Zamora
 64 Luján
 65 Magdalena
 66 Maipú
 67 Salto
 68 Marcos Paz
 69 Mar Chiquita
 70 La Matanza
 71 Mercedes
 72 Merlo
 73 Monte
 74 Moreno
 75 Navarro
 76 Necochea
 77 Nueve de Julio
 78 Olavarría
 79 Patagones
 80 Pehuajó
 81 Pellegrini
 82 Pergamino
 83 Pila
 84 Pilar
 85 Puan
 86 Quilmes
 87 Ramallo
 88 Rauch
 89 Rivadavia
 90 Rojas
 91 Roque Pérez
 92 Saavedra
 93 Saladillo
 94 San Andrés de Giles

PARTIDO
95 San Antonio de Areco
96 San Fernando
97 San Isidro
98 San Nicolás
99 San Pedro
100 San Vicente
101 Morón
102 Suipacha
103 Tandil
104 Tapalquén
105 Tordillo
106 Tornquist
107 Trenque Lauquen
108 Tres Arroyos

PARTIDO
109 Veinticinco de Mayo
110 Vicente López
111 Villarino
112 Distrito Catastral de Islas
113 Coronel de Marina L. Rosales
114 Berisso
115 Ensenada
116 San Cayetano
117 Tres de Febrero
118 Escobar
119 Hipólito Yrigoyen
120 Berazategui
121 Capitán Sarmiento
122 Salliqueló

Art. 4º — A los efectos establecidos en el artículo 25º, inciso 1º de la ley, en el caso de subdivisiones practicadas con posterioridad a cada valuación general, que conviertan la unidad parcelaria existente (fracción, chacra o quinta en varias unidades de manzanas, los valores a asignar deberán ser establecidos de acuerdo con los básicos aprobados para la última valuación general, que se refieran a zonas próximas y similares.

En caso de que no existieran elementos para determinar los nuevos valores sobre la base establecida en el párrafo anterior, las Comisiones Asesoras deberán ser convocadas a efectos de estudiar y aconsejar los valores que corresponda aplicar a la zona que comprenda dicha subdivisión, de acuerdo con los valores que hubiesen correspondido en oportunidad de la última Valuación General.

Art. 5º — A los efectos establecidos en el artículo 24º, la Dirección General de Rentas (*) preparará y someterá a la aprobación del Poder Ejecutivo, en forma anual, los coeficientes de actualización de la Valuación General.

Los coeficientes serán calculados durante el año inmediato anterior al de su vigencia, tomando como base los valores medios por partido, según surja de los datos contenidos en los elementos técnicos de información a disposición de la Dirección General de Rentas (*) de fecha más cercana. Los coeficientes así calculados, serán reajustados

a los valores del año de su preparación, aplicando índices de corrección de valores, que deberán ser tomados de estadísticas publicadas por reparticiones oficiales.

Art. 6º — A los efectos establecidos en el artículo 25º, inciso 2º de la ley, los valores de las mejoras incorporadas o suprimidas con posterioridad a cada valuación general, se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30º de la ley, tomándose como valores básicos los establecidos en ocasión de la última valuación general.

Art. 7º — A los efectos del artículo 26º de la ley no estarán sujetas a justiprecio las siguientes mejoras:

- a) Las construcciones que reúnan las siguientes características o inferiores: paredes de adobe, madera sin trabajar o material de deshecho; techo de cartón alquitranado o paja o material de deshecho; sin cielo raso o con cielo raso de arpillera; sin revoque o blanqueado; piso de tierra o ladrillo sin contrapiso; puertas de tablas; fogón;
- b) Las obras accesorias, instalaciones y otras mejoras no contempladas en las tablas establecidas en los artículos 16º, 18º y 19º de este decreto;
- c) Los sepulcros.

Art. 8º — Para la valuación de la tierra libre de mejoras en plantas suburbanas, la Dirección General de Rentas (*) confeccionará, de acuerdo con los estudios practicados por la Comisión Asesora sobre la estadística de ventas, planos de valores referidos a un lote tipo de 10 metros de frente por 30 de fondo. Cuando no existan ventas o el número o precio obtenido de las mismas no constituyan suficientes elementos de juicio, los valores básicos serán obtenidos por estudios que la Comisión Asesora practicará, teniendo en cuenta los valores establecidos en zonas próximas y similares.

Los planos de valores, además de consignar el valor de la tierra para cada lote tipo, indicarán la nomenclatura de calles, las distintas clases de pavimentos y servicios públicos; alumbrado, medios de transporte, obras sanitarias, como así también edificios públicos y fabriles, accidentes topográficos y condiciones particulares, no teniendo esta especificación carácter taxativo.

Art. 9º — Los coeficientes de ajuste individual, para las parcelas de las plantas urbanas y suburbanas previstos en el artículo 28º, inciso a) de la ley serán los que se indican en las siguientes tablas: (Ver tablas números 1 a 6).

Las tablas mencionadas precedentemente serán aplicadas en forma individual o concurrentemente, de acuerdo a la forma, dimensión, ubicación y demás condiciones que caractericen a las parcelas.

Art. 10º — Para determinar el valor básico de la tierra libre de mejoras, óptima por todo concepto a que se refiere el artículo 28º, inciso b) de la ley en plantas sub-rurales o rurales, se observará el siguiente procedimiento:

- 1) Se determinará las zonas ecológicas a que pertenecen los distintos partidos.
- 2) Se establecerá el promedio de los precios de venta de los predios de cada partido en los últimos cinco años.
- 3) Se determinará el promedio de aptitud de las tierras para las que se relevaron los datos estadísticos indicados en el punto anterior, a través del promedio ponderado por superficie de sus coeficientes de ajuste, según la tabla general a que se refieren los artículos 29º de la ley y 11º de este decreto.
- 4) Se establecerán, de acuerdo con la zona ecológica correspondiente, los cultivos o explotaciones significativos de cada partido y se adoptarán, para cada uno de ellos, predios de superficie típica, que representen unidades de explotación racional de aptitud media.
- 5) Se considerará como base de la producción potencial, la producción física media que arrojen las estadísticas oficiales en el período correspondiente a los últimos diez años, en concepto de productos y subproductos de cada unidad agraria racional por cada cultivo o explotación significativos en el partido teniendo en cuenta la superficie total utilizada, el área sembrada y el área cosechada.
- 6) Se relevarán de las estadísticas oficiales los predios medios anuales de los productos y subproductos, en los últimos cinco años.
- 7) Se determinarán los gastos de explotación de cada unidad agraria por cultivo o explotación, de cada uno de dichos años, computándose como tales;
 - a) Amortizaciones e intereses por el edificio ocupado por el productor;
 - b) Amortizaciones e intereses por obras accesorias, instalaciones y otras mejoras complementarias de la explotación;
 - c) Amortizaciones e intereses por otras inversiones agrarias en el activo fijo;
 - d) Intereses de fondos circulantes de la explotación, calculados en función de los gastos de producción e ingresos por subproductos;
 - e) Gastos de producción y transportes;
 - f) Fondo de previsión por riesgos no asegurables en función de los gastos de producción y transportes.

Las amortizaciones e intereses se calcularán de acuerdo con los valores capitales actualizados en cada año; las amortizaciones, según la vida media útil de cada tipo de bien y los intereses, a la tasa del 6% anual.

- 8) La renta bruta anual por cada cultivo o explotación se obtendrá multiplicando los datos del inciso cinco (5) por los respectivos del inciso seis (6).
- 9) La renta neta de cada cultivo o explotación, en cada uno de los años considerados, se obtendrá restando del resultado del inciso anterior los gastos correspondientes, calculados de acuerdo con el inciso 7), y se dividirá el resultado por el número de hectáreas de la unidad agraria, obteniéndose así la renta neta por hectárea por cada cultivo o explotación.
- 10) La renta neta media por hectárea del partido, se obtendrá del promedio de las rentas netas por hectárea del inciso anterior, ponderadas según las superficies utilizadas para cada cultivo o explotación en cada año considerado.
- 11) El valor de la tierra de aptitud media del partido se determinará con el promedio simple entre el valor determinado en el inciso 2) y el que resulte por capitalización de la renta calculada según el inciso anterior.
- 12) El coeficiente de corrección a que se refiere el artículo 29º “in fine” de la ley, será el valor recíproco del promedio de aptitudes obtenido según el inciso 3).
- 13) El valor básico de la tierra óptima del partido, se obtendrá multiplicando el resultado del inciso 11) por el coeficiente de corrección calculado según el inciso 12).

Art. 11º — Los coeficientes de ajuste individual para las parcelas de las plantas rurales o subrurales, previstos en el artículo 28º, inciso b) de la ley, serán los que se indiquen en la siguiente tabla general: (Ver tabla Nº 7).

Art. 12º — La Dirección General de Rentas (*) establecerá los valores de las construcciones, según su destino, de acuerdo con la clasificación de tipos y características resultantes de las siguientes tablas: (Ver tablas números 8 a 11). Compréndese dentro de la clasificación de características resultantes de la tabla número ocho (8), como edificios de carácter suntuario, a los encuadrados en los tipos “A” y “B”, de la misma.

Art. 13º — Los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación de las construcciones serán los que se indican en la siguiente tabla: (Ver tabla Nº 12).

Art. 14º — A los efectos de aplicar la tabla contenida en el artículo anterior, el estado de conservación de los edificios se determinará de acuerdo con las siguientes tablas: (Ver tablas números 13 y 14).

Art. 15º — El valor unitario por cada metro cuadrado de superficie cubierta, sin instalaciones complementarias, que corresponde aplicar para valuar cada edificio, se obtendrá de la manera siguiente:

- 1) Se determinarán las características indicativas del edificio en los formularios que establezca la Dirección General de Rentas (*) de acuerdo con las siguientes tablas: (Ver tablas números 15 a 18).
- 2) Se multiplicará el número de características correspondientes a cada tipo de construcción por los valores determinados por la Dirección General de Rentas (*) de conformidad con el artículo 12º de este decreto.
- 3) Se sumarán los valores parciales obtenidos según el inciso 2) y se dividirá el resultado por el número total de características indicativas del edificio.
- 4) Sobre el resultado obtenido, se aplicará el coeficiente de ajuste por depreciación, según la antigüedad y estado de conservación correspondiente al tipo de construcción para la cual se haya determinado el mayor número de características indicativas del edificio. En caso de igualdad en el mayor número de características indicativas determinadas, entre dos o más tipos, se aplicará el coeficiente que corresponda al tipo inmediato siguiente al superior de los iguales.

Art. 16º — Los valores de las instalaciones complementarias se establecerán de acuerdo con la clasificación de tipos y características resultantes de la siguiente tabla: (Ver tabla Nº 19).

Art. 17º — La valuación de las instalaciones a que se refiere el artículo anterior se practicará por separado, de conformidad con los valores que establezca la Dirección General de Rentas (*), aplicando sobre los mismos los coeficientes de ajuste por depreciación, según antigüedad y estado de conservación que correspondan al edificio o cuerpo de edificio donde se hallen ubicadas, salvo para los pavimentos para los que se aplicará la tabla número 12, tipo D o E, según sean rígidos o flexibles y para los tanques de tipo no "australianos", para los que se aplicará la tabla número 12 tipo D.

Art. 18º — Los valores de otras mejoras ubicadas en plantas subrurales y rurales, se establecerán de acuerdo con la clasificación de tipos y características resultantes de

la siguiente tabla: (Ver tabla número 20). Las mejoras comprendidas en la presente tabla que, por sus características, no encuadren en los tipos especificados, deberán ser considerados dentro del tipo que más se asemeje.

Art. 19º — La valuación de las mejoras a que se refiere el artículo anterior, se efectuará de conformidad con los valores que establezca la Dirección General de Rentas (*), aplicando sobre éstos los coeficientes de ajuste por depreciación, según antigüedad y estado de conservación resultantes de la siguiente tabla: (Ver tabla número 21).

Art. 20º — Los valores de las plantaciones permanentes con fines comerciales o industriales, ubicadas en plantas suburbanas, subrurales o rurales, se establecerán sobre la base de datos estadísticos referentes a explotaciones racionales, de acuerdo con la clasificación según género y períodos de producción, y posproducción resultantes de la siguiente tabla: (Ver tabla número 22).

Con respecto a cada caso se determinarán los costos de los últimos cinco años y el valor capitalizado de la renta neta normal, teniendo en cuenta a este efecto los ingresos por productos y subproductos y los gastos de explotación determinados con criterio análogo al establecido en el artículo 10º de este decreto.

Art. 21º — La valuación de las plantaciones a que se refiere el artículo anterior se practicará de conformidad con los valores que establezca la Dirección General de Rentas (*), aplicando sobre los mismos los coeficientes de ajuste por depreciación, según estado sanitario resultante de la siguiente tabla: (Ver tabla número 23).

Art. 22º — Son responsables y están obligados a presentar la declaración jurada y denuncia establecidas en los artículos 31º y 44º de la ley:

- a) Los propietarios con título inscripto en el Registro de la Propiedad, con exclusión de los nudos propietarios;
- b) Los usufructuarios;
- c) Los herederos, cónyuge supérstite, administrador judicial o albacea, en los casos de sucesiones indivisas antes o después de la declaratoria de herederos;
- d) Los compradores con escritura otorgada y cuyo testimonio aún no se hubiere inscripto en el Registro de la Propiedad;
- e) Los compradores que tengan la posesión, aun cuando todavía no se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio;
- f) Los que posean con ánimo de adquirir el dominio por prescripción treinta-
ñal;

- g) Los propietarios desposeídos por expropiación total, cuando no se haya inscripto aún la transmisión de dominio. En estos casos, la declaración jurada se limitará a consignar las referencias del expediente respectivo;
- h) Los donantes a favor del Estado, cuando la donación se encuentra aún sin aceptación.

Art. 23º — Los poseedores a título de dueño serán solidariamente responsables con los propietarios por la presentación de la declaración jurada y denuncia prevista en los artículos 31º y 44º de la ley.

A tal efecto, se considerará poseedores a título de dueño, las personas indicadas en los incisos e) y f) del artículo anterior.

Art. 24º — También estarán solidariamente obligados a la presentación de la declaración jurada las personas indicadas en el inciso c) del artículo 22º de este decreto.

Art. 25º — En los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la declaración jurada deberá referirse a la totalidad del mismo, sin perjuicio de la obligación de cada responsable de agregar a dicha declaración un anexo por la subparcela de su pertenencia, a los efectos de establecer su valor mediante la aplicación del porcentaje que corresponda sobre la valuación general establecida.

Dicho porcentaje estará representado por la relación existente entre los valores de cada una de las parcelas y el de la totalidad del inmueble, según los coeficientes que en cada caso, fije la Dirección General de Rentas (*), en oportunidad de proceder a la aprobación del correspondiente plano de subdivisión del edificio en propiedad horizontal.

Art. 26º — Las Reparticiones Públicas, deberán presentar una declaración de acuerdo con los términos del artículo 31º de la ley, por cada uno de los inmuebles a ellas afectados, de propiedad del Estado Nacional, Provincial o de las Municipalidades, con inclusión de los inmuebles expropiados, aun cuando todavía no se hubiere inscripto la transmisión del dominio a favor del expropiante. A tal efecto, facúltase a la Dirección General de Rentas (*) para requerir directamente a las Reparticiones responsables las declaraciones respectivas y establecer, lugar, tiempo y forma de presentación.

Art. 27º — En los casos de inmuebles por los cuales se hubiere iniciado juicio de herencia vacante, la declaración deberá ser presentada por la Fiscalía de Estado de acuerdo con la norma establecida en el artículo anterior.

Art. 28º — En el caso de edificios o construcciones no comprendidos en las tablas a que se refiere el artículo 12º de este decreto, como templos y estadios, la Dirección General de Rentas (*) establecerá tiempo y forma para la presentación de la declaración jurada sobre la base de la disposición del artículo 30º inciso a) de la ley, sin perjuicio de la obligación del responsable de presentar, en el plazo general, la declaración jurada por la tierra libre de mejoras respecto a esos inmuebles conjuntamente con una descripción de los edificios o construcciones.

Art. 29º — La declaración jurada establecida en el artículo 31º de la ley deberá ser llenada en todos los rubros y confeccionada por duplicado. El original será presentado ante la Dirección General de Rentas (*), que otorgará el recibo correspondiente; el duplicado deberá ser conservado por el declarante y exhibido en cada oportunidad en que la Dirección General de Rentas (*) se lo requiera. En caso de transmisión de dominio el duplicado y el recibo deberán ser entregados al adquirente.

Art. 30º — La Dirección General de Rentas (*) propondrá al Ministerio de Economía y Hacienda (-) las personas a designar como representantes de la Comisión Asesora a los cuales alude el artículo 32º de la ley.

Art. 31º — Las Comisiones Asesoras serán presididas por un representante del Ministerio de Economía y Hacienda (-).

Art. 32º — Cuando la complejidad y magnitud de las tareas a cumplir exijan el aumento del número de miembros de la Comisión, ésta lo hará saber al Ministerio de Economía y Hacienda (-), el cual podrá designar a los otros integrantes, a propuesta de la Dirección General de Rentas (*), con el criterio selectivo establecido en el artículo 32º de la ley.

Art. 33º — Las Comisiones Asesoras sesionarán con asistencia de por lo menos tres de sus miembros y se expedirán por simple mayoría de votos presentes, dentro de los plazos que a su efecto establezca el Ministerio de Economía y Hacienda (-). El presidente o quien lo reemplace votará en todos los casos.

Art. 34º — La Junta Central de Valores sesionará con la mitad más uno de sus miembros, por lo menos, y sus decisiones se adoptarán por simple mayoría de votos. El presidente votará únicamente en caso de empate.

Art. 35º — La Dirección General de Rentas (*) pondrá personal especializado a disposición de las Comisiones Asesoras para mejor cumplimiento de las funciones establecidas en el artículo 33º de la ley.

Art. 36º — Cuando la Dirección de Geodesia haya practicado la aprobación de un plano en las circunstancias señaladas en los artículos 42º y 43º de la ley, enviará al Registro de la Propiedad cinco copias del mismo, cuatro enteladas y una sin entelar, con sendas constancias de aprobación y juntamente con las actas de cesión, por duplicado, de las reservas fiscales exigidas por la Ley 3487 y su reglamentación.

Art. 37º — El plano a que se refiere el artículo anterior deberá contener todos los datos del dominio vigente que permitan identificar con precisión el inmueble objeto de la mensura, y en las nuevas parcelas resultantes, como única designación, la nomenclatura catastral fijada por la Dirección General de Rentas (*).

Art. 38º — El Registro de la Propiedad protocolizará una de las copias enteladas y remitirá las restantes a la Dirección General de Rentas (*) conjuntamente con el original y duplicado de las actas de cesión, debiendo, en las copias del plano, dejar constancia del folio del legajo y fecha de protocolización, y en las actas de cesión, la constancia de la anotación marginal que, en forma preventiva, deberá efectuar en la inscripción del dominio correspondiente.

Art. 39º — Los responsables que hubieran subdividido inmuebles, deberán dentro de los treinta (30) días de aprobados los planos respectivos o los valores básicos frentistas, presentar una declaración jurada por cada una de las parcelas resultantes y en el caso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, por cada una de las parcelas, sujetándose en todo a las normas que fije la Dirección General de Rentas (*).

Facúltase a dicha Dirección, a ampliar el plazo establecido en los casos en que la índole de la tarea a realizar para el correcto cumplimiento de la obligación que se impone a los contribuyentes afectados, lo justifique.

Art. 40º — El empadronamiento inmobiliario se efectuará asentando por separado cada una de las unidades mencionadas en el artículo que precede y a efectos de la vigencia del mismo, se aplicará el criterio sustentado en el artículo 25º inciso 1º de la ley, tomando como base a tal efecto, la fecha de protocolización del plano respectivo.

Art. 41º — En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 47º, párrafo primero de la Ley 5738, la Dirección General de Rentas (*) remitirá a las Municipalidades una copia de cada minuta de dominio, un ejemplar del padrón inmobiliario y una copia entelada de los planos de mensura protocolizados.

Art. 42º — Los propietarios o poseedores a título de dueño, están obligados a denunciar toda construcción o demolición que efectúen en sus inmuebles formulando una declaración jurada con respecto a esas mejoras o demoliciones conforme a las normas dadas en los artículo 6º y 12º de la presente reglamentación.

Estas prescripciones deberán cumplirse dentro de los quince días en que las nuevas accesiones se encuentren en condiciones de ser habilitadas y cuando se trate de demoliciones dentro del mismo término, contado desde el momento de su definitiva inhabilitación.

Art. 43º — El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Economía y Hacienda (-), Gobierno y Obras Públicas.

Art. 44º — Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial.

Reordenamiento de los Decretos 12.749/54 y sus modificaciones: Decretos 9919/57, 10.597/58, 2260/59, 11.169/59 y 1600/65, conforme con lo dispuesto en el artículo 227º de la Reglamentación General del Código Fiscal (T. O. 1965).

LEY PROVINCIAL
DE CATASTRO
Nº9.350

REGLAMENTARIA DE LA
LEY NACIONAL Nº20.440

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

La ley que se sanciona regula orgánicamente todos los aspectos vinculados al Catastro Territorial de la Provincia, adaptándolo a las nuevas disposiciones de la Ley Nacional de Catastro n° 20.440.

El Catastro Territorial se origina en la necesidad de conocer y ordenar el estado de hecho de los bienes inmuebles, a efectos de dar seguridad al tráfico inmobiliario, en forma tal que el inmueble objeto del derecho reflejado en el Registro de la Propiedad sea precisamente identificado y ubicado; igualmente, tiene fundamental importancia para que el Estado regule en forma adecuada los tributos que gravan la propiedad inmueble, lo cual se logra mediante la más exacta determinación de las circunstancias físicas y económicas que configuran a cada bien.

La Provincia de Buenos Aires ha contado con un cuerpo normativo precursor en la materia, y su extensión territorial determina que su Catastro sea el más importante del país. Los decretos del 25 de septiembre de 1824 y del 26 de junio de 1826, dieron al Catastro de la Provincia una jerarquía sobresaliente en el orden internacional. Posteriormente, la ley 4331 del año 1935 implantó el Catastro Parcelario como base del sistema impositivo inmobiliario y por imperio de la misma se ejecutó una operación masiva de estudio y determinación del estado parcelario de los inmuebles de propiedad privada y fiscal, en todo el territorio provincial. En el año 1947 se sancionó la ley n° 5124 que dispuso que el Catastro fuera el sustento del sistema inmobiliario, en cuanto a los aspectos tributarios y policía del dominio, constituyéndose desde entonces en apoyo esencial del Registro de la Propiedad para lograr un eficaz ordenamiento inmobiliario. Fue en el año 1953 cuando se sancionaron las leyes 5738 y 5739, que configuraron el sistema catastral con sus actuales características, disponiéndose entonces el Revalúo General Inmobiliario con fines tributarios.

El acervo catastral, constituido a la fecha por seis millones de cédulas catastrales, registros impositivos y planos catastrales, acusa notorias falencias; ello motivó que oportunamente el Poder Ejecutivo de la Provincia dispusiera la concreción de dos planes de actualización: el Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico y el Plan de Adecuación del Sistema-

de incorporación de Mejoras no Declaradas (A.S. -M.J.D.).

Los precedentes citados demuestran la clara y constante preocupación de la Provincia por el tema, desde hace más de ciento cincuenta años, y esa misma inquietud de permanente perfeccionamiento motiva la sanción de esta ley, acorde con la nueva legislación nacional catastral. Ella implanta un sistema más eficiente y moderno que permitirá la fijación de valuaciones fiscales acordes con la realidad de los valores inmobiliarios de cada bien y con la directa y activa participación en tal determinación de los sectores interesados de la actividad privada; y asegurará la debida correlación y coordinación entre los derechos reales sobre inmuebles y los bienes objeto de los mismos.

La Ley Nacional de Catastro n° 20.440, sancionada y promulgada el 22 de mayo de 1973, cuyas normas se incorporan al Código Civil, regula en forma uniforme los catastros territoriales de todas las Provincias, de la Capital Federal y Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida Argentina e Islas del Atlántico Sud; y a ella adecua sus normas la presente ley.

Sustancialmente la legislación nacional citada establece un sistema de permanente actualización de las constancias catastrales, mediante la obligatoriedad de realización por cada propietario de actos de levantamiento parcelario, dirigidos a determinar las circunstancias físicas y económicas de los inmuebles. Tales actos se deberán realizar ineludiblemente en ocasiones determinadas, por agrimensores públicos especialmente habilitados para ello, y los planos y demás documentos a que aquellos den lugar tienen fuerza de instrumentos públicos. Consecuentemente, la ley nacional establece que no pueden verificarse determinados actos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, sin la previa ejecución e inscripción del acto de levantamiento parcelario, o la verificación de la subsistencia del estado parcelario, cuando hubiera vencido el plazo de vigencia acordado a cada acto.

La ley sancionada se divide en cuatro Títulos designados respectivamente como "Del Catastro Territorial", "Del Agrimensor Público y los Registros de Mensuras", "De la Valuación Inmobiliaria" y "De las Normas Complementarias y Transitorias".

El Poder Ejecutivo

*de la
Provincia de Buenos Aires*

En el primer título preindicado se regula el objeto y formación del Catastro, los actos de levantamiento parcelario y su registración, los Registros Parcelario y Gráfico, los legajos parcelarios y demás aspectos vinculados con el procedimiento, el régimen catastral y el organismo de aplicación de la ley, disponiéndose que este dependerá del Ministerio de Economía. El segundo título agrupa las normas referidas a la matriculación y contralor profesional de los agrimensores públicos, facultades que el Estado Provincial en este caso se reserva sin delegar en entidad no estatal alguna; también se prevén las pertinentes disposiciones sobre otorgamiento, organización, funcionamiento e inspección de los Registros de Mensuras. En el título III, se ubican las regulaciones relativas a la determinación de la valuación de los bienes inmuebles a los efectos esencialmente tributarios; consecuentemente se establece el modo en que han de fijarse los valores unitarios básicos, como también la composición y funcionamiento de las Comisiones Asesoras que actuarán por Partido, y la metodología para atribuir las valuaciones fiscales básicas, y la forma de proceder a la actualización de éstas. El último título de la ley contiene especialmente las normas referidas a la vigencia de la misma, disponiéndose que sea gradual por Partido o grupo de Partidos a medida que así lo disponga el organismo de aplicación, y que la presente ley deberá encontrarse en pleno cumplimiento en todo el territorio provincial en un plazo máximo, que vence el cinco de junio de 1980, de acuerdo con lo establecido por las normas nacionales en la materia.

LA PLATA, - 8 JUN 1979

VISTO lo actuado en el expediente número 2300 - 2202/75 y - la autorización otorgada por el artículo 1º, apartado 1.1. y 2.5., de la instrucción número 1/77 de la Junta Militar; en ejercicio de las facultades legislativas por ella conferidas,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

L E Y

CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA

TITULO I

DEL CATASTRO TERRITORIAL

CAPITULO I

DEL OBJETO Y FORMACION DEL CATASTRO.

ARTICULO 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 del sistema inmobiliario provincial en cuanto a los aspectos tributarios, de policía y del ordenamiento administrativo del dominio.

ARTICULO 2º.- El Poder Ejecutivo determinará el organismo competente en la aplicación de la presente ley dentro del ámbito del Ministerio de Economía. Tal organismo tendrá a su cargo el Catastro Territorial y ejercerá las facultades propias del poder de policía inmobiliario catastral.

de modificación

ARTICULO 3º.- El Catastro Territorial se formará con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad al

2.///.

régimen establecido por la legislación nacional en la materia, las prescripciones de la presente ley y demás normas complementarias que en su consecuencia se dicten.

ARTICULO 4°.- La registración de los actos de levantamiento parcelario ante ----- el organismo de aplicación, quedará perfeccionada por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico, y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

CAPITULO II

DE LOS ACTOS DE LEVANTAMIENTO PARCELARIO Y SU REGISTRACION

De Modificación

ARTICULO 5°.- La determinación, modificación o verificación del estado parcelario se efectuará por actos de levantamiento parcelario, practicados de conformidad a lo establecido por la legislación nacional en la materia, las prescripciones de la presente ley y demás reglamentaciones que en su consecuencia se dicten.

De Modificación

ARTICULO 6°.- Los actos de levantamiento parcelario destinados a ser registrados en el organismo de aplicación, deberán ser autorizados por agrimensor público, matriculado en el Consejo Profesional de la Ingeniería -ley 5140-, con Registro de Mensura otorgado en virtud de las normas específicas de la presente.

De Modificación

ARTICULO 7°.- Los agrimensores públicos, previo a la autorización de actos de levantamiento parcelario, deberán tener a la vista:

- 1) Despacho referente a la solicitud de certificado catastral.
- 2) Certificado de Dominio y de Inhibición del titular del dominio del inmueble que ha de ser objeto del acto de levantamiento.
- 3) Todo otro certificado o informe, expedido por organismos de la Administración Pública Provincial, centralizados, descentralizados o autárquicos, y por la municipalidad de la jurisdicción, según corresponda, que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación específica, referentes al uso del suelo, aspectos urbanísticos, seguridad de tránsito y, en general, cualquier otro asunto vinculado al régimen de subdivisión de la cosa inmueble.

3.///.

ARTICULO 8°.- La ejecución de los actos de levantamiento que modifiquen el estado parcelario, cuando se realicen con relación a inmuebles gravados con derecho real de hipoteca, o afectados por embargos, o cuyo titular estuviere inhibido, quedarán supeditados a la previa y expresa autorización del acreedor hipotecario, embargante o inhibiente, según el caso, en la forma que determine la reglamentación.

ARTICULO 9°.-

La solicitud de certificado catastral correspondiente al inmueble respecto del cual habrá de practicarse un acto de levantamiento parcelario, deberá ser presentada al organismo de aplicación por el agrimensor público designado al efecto por el interesado, acompañada por una nota del propietario o poseedor en la que deberá constar:

- 1) Designación del agrimensor público.
- 2) Nombre y domicilio real del comitente.
- 3) Domicilio legal del comitente.
- 4) Nómina de los propietarios o poseedores de los fundos colindantes y sus respectivos domicilios o, en su defecto, declaración expresa de que se los ignora, cuando corresponda citación de linderos.

X ARTICULO 10°.- Una vez designado, el agrimensor público deberá:

1) Comunicar a la autoridad de aplicación la fecha y hora en que dará comienzo a la operación, con la anticipación que fije la reglamentación.

2) Citar por telegrama colacionado o por nota debidamente recibida por el destinatario, a los propietarios o poseedores de terrenos colindantes, en los supuestos en que corresponda, teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 55° de esta ley. Tal citación contendrá los siguientes datos: ubicación del inmueble; nombre y apellido del solicitante del acto; nombre y apellido del agrimensor público, su domicilio y número de Registro y el lugar, día y hora en que dará comienzo la operación. Para el supuesto de desconocerse el domicilio de los linderos, el agrimensor público procederá a la publicación de edictos por tres días en el diario de mayor circulación del lugar de ubicación del inmueble; el último de tales edictos deberá publicarse con una anticipación de por lo menos cinco (5) días a la fecha en que se realizará la operación.

3) En el mismo supuesto previsto en el apartado anterior, deberá citarse a la autoridad administrativa competente cuando el inmueble colin-

4.///.

dante fuere de propiedad fiscal nacional, provincial o municipal.

4) Cursar aviso al comitente respecto del lugar y fecha en que dará comienzo la operación.

X ARTICULO 11°.- Cumplidos los recaudos establecidos en el artículo anterior, el ----- agrimensor público dará comienzo a la operación en el lugar, día y hora prefijados. Cuando por cualquier motivo no fuese posible comenzar la mensura en el momento previsto, el profesional y los interesados podrán convenir una nueva fecha, todas las veces que fuese necesario, labrándose un acta de cada postergación, cuando el acto deba celebrarse con citación de linderos en los términos del inciso 2) del artículo anterior.

X ARTICULO 12°.- En el supuesto de que corresponda la citación de linderos, si ----- durante la ejecución de la operación se comprobare la existencia de otros, desconocidos al tiempo de comenzar la mensura, se los citará, solicitándoles, el agrimensor público, su conformidad con los trabajos ya realizados.

X ARTICULO 13°.- Cuando corresponda la citación de los colindantes, éstos podrán concurrir al acto de levantamiento acompañados por expertos que los asesoren y formular reclamaciones, exhibiendo los títulos de propiedad y demás documentación en que se funden. El agrimensor público pondrá en ellos constancia marginal que suscribirá, y entregará a los reclamantes debida constancia escrita de la formulación de tales reclamos y sus fundamentos.

Los colindantes debidamente citados que no comparecieron en el acto de realizarse la operación de mensura o que en el mismo no formularen sus reclamos, deberán satisfacer las costas de los procesos judiciales que promovieran contra la mensura. Sin embargo el juez podrá eximir total o parcialmente de tal carga al accionante, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento bajo pena de nulidad; tal eximición de costas no podrá sustentarse en el mero vencimiento en el juicio.

El agrimensor público deberá expresar, en el informe respectivo, su opinión técnica acerca de las reclamaciones, observaciones y objeciones que se hubiesen formulado a la mensura.

X ARTICULO 14°.- El agrimensor público no podrá remover los mojones que encuen-

5.///.

tre colocados, a menos que hubiera conformidad por escrito de todos los colindantes afectados.

S. H. de F. de

ARTICULO 15°.- Los actos de levantamiento parcelario deberán incluir la valuación fiscal básica, en un todo de acuerdo con las disposiciones legales en la materia y en base a relevamientos directos efectuados por el agrimensor público.

La documentación resultante del acto de levantamiento y que instrumenta al mismo, previa toma de conocimiento por el propietario o poseedor del inmueble, será protocolizada por el agrimensor público e inscrita en el organismo de aplicación.

ARTICULO 16°.- Es obligatoria la inscripción en el organismo de aplicación de todos los actos de levantamiento territorial practicados a fin de constituir, rectificar, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario.

La registración de los actos de levantamiento parcelario practicados con el objeto de afectar inmuebles al régimen de propiedad horizontal de la ley nacional 13.512, lo será con carácter provisorio, hasta tanto se inscriba el reglamento de copropiedad y administración en el organismo a cargo del Registro de la Propiedad.-

X ARTICULO 17°.- La documentación de los actos de levantamiento parcelario deberá ser presentada para su inscripción en el organismo catastral, con una solicitud que llevará la firma y sello del agrimensor público que realizó el acto o de su reemplazante legal y dentro de los treinta (30) días de autorizado el mismo, y adjuntando las certificaciones e informes a que se refiere el artículo 7°.

La falta de presentación en el término precedentemente fijado de la referida documentación configura un incumplimiento de los deberes del agrimensor público y dará lugar a la aplicación de sanciones de multa y/o suspensión por el plazo máximo previsto por ésta ley, sin perjuicio de la que corresponda en caso de reincidencia.

ARTICULO 18°.- El organismo catastral examinará la legalidad extrínseca de los actos cuya inscripción se solicita, ateniéndose a lo que resulte de ellos, de las constancias de los certificados y demás informes a-

6.///.

compañados en virtud de lo dispuesto por el artículo 7° de la presente, de los asientos de los Registros Catastrales y de las constancias precatastrales.

X ARTICULO 19°.- Cuando el acto o la documentación que lo instrumenta fueren ob----- servados, se procederá de la siguiente forma:

a) Si la observación se fundare en la existencia de vicios de nulidad absoluta y manifiesta, se rechazará sin más trámite el pedido de inscripción del acto.

b) Si se tratare de defectos subsanables, se devolverá al solicitante la documentación para que se corrijan los defectos que ella presentare o recurra de la denegación de inscripción en la forma establecida por la presente ley. En tales supuestos el acto sólo se inscribirá provisoriamente por el plazo de ciento ochenta (180) días, contados desde la fecha de presentación; vencido tal término sin haberse subsanado los defectos observados quedará sin efecto la inscripción provisoria de pleno derecho; en el supuesto de haberse interpuesto recurso subsistirá la inscripción provisoria hasta tanto recaiga resolución definitiva en sede administrativa o judicial, según el caso.

ARTICULO 20°.- Si se observaran contradicciones entre el resultado del acto ----- que se pretende inscribir y el estado parcelario de inmuebles-vecinos, se devolverá la documentación al solicitante para que rectifique o ratifique fundadamente la razón de la discordancia.

En caso de ratificarse el acto en cuestión, se inscribirá provisoriamente, poniéndose notas de referencia recíproca en los respectivos folios catastrales afectados.

ARTICULO 21°.- En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, el ----- organismo de aplicación citará al agrimensor público autorizante del acto o actos referidos a los inmuebles linderos y a los propietarios o poseedores de los mismos con el objeto de darles vista de las actuaciones y requerirles a su vez la ratificación o rectificación de los actos o estados parcelarios respectivos, otorgándoles para ello el plazo perentorio que fije la reglamentación.

En caso de mantenerse la contradicción a que se refiere el artículo 20°, el organismo de aplicación dispondrá fundadamente la inscripción definitiva del acto que se pretende registrar o rechazará de la misma -

7.///.

forma su inscripción.

ARTICULO 22°.- La rectificación de las inscripciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registraci3n o por resoluci3n judicial, en la forma que determine la reglamentaci3n.

Los errores materiales que se produjeran en los Registros Catastrales, se rectificaran acompa1ando a la solicitud los documentos que sirvieron de base para su inscripci3n.

ARTICULO 23°.- El organismo catastral de aplicaci3n remitir3 al que se encuentre a cargo del Registro de la Propiedad copia de los documentos cartogr3ficos resultantes de los actos de levantamiento parcelario, dentro de las veinticuatro (24) horas de inscriptos en aquel.

CAPITULO III

DEL PROCEDIMIENTO RECURSIVO

X ARTICULO 24°.- De las observaciones y rechazos de inscripci3n de actos registrales, el interesado podr3 recurrir por reconsideraci3n ante el titular del organismo de aplicaci3n, cuya resoluci3n tendr3 car3cter definitiva en sede administrativa, dejando habilitada la v3a judicial.

X ARTICULO 25°.- El recurso de reconsideraci3n deber3 interponerse dentro del plazo perentorio de veinte (20) d3as a contar desde la fecha de notificaci3n del acto recurrido.

El recurrente deber3 fundar el mismo y acompa1ar u ofrecer toda la prueba de que intente valerse, no admiti3ndose posteriores ofrecimientos de elementos probatorios, excepto por hechos posteriores a la interposici3n del recurso o de los documentos que no hubieran podido presentarse en aquella oportunidad por imposibilidad de hecho debidamente justificada y previamente invocada.

X ARTICULO 26°.- Las pruebas deber3n producirse dentro del plazo de treinta(30) d3as a contar desde que el organismo de aplicaci3n ponga las actuaciones a tales efectos. Tal plazo ser3 prorrogable por un t3rmino de quince (15) d3as, a solicitud de parte, formulada con anterioridad al venci---

8.///.

miento del plazo inicial, siempre que existieren probanzas pendientes de producción por causa no imputable a negligencia del recurrente. El recurrente tendrá la carga de producción de la prueba ofrecida, debiendo solicitar al organismo catastral la realización de las diligencias que no puedan ser objeto de realización directa por el interesado, en la forma que determine la reglamentación.

✓ ARTICULO 27°.- El titular del organismo de aplicación deberá dictar resolución fundada dentro de los cuarenta y cinco (45) días desde que se declare la cuestión como de puro derecho o hubiere vencido el plazo de producción de la prueba.

✓ ARTICULO 28°.- Si la resolución definitiva declarase la bondad del acto observado, la inscripción provisoria se convertirá en definitiva.

Si por el contrario, la observación hecha por el organismo catastral se declarase procedente, la inscripción del acto sólo se realizará cuando el interesado practique la modificación del mismo dentro del plazo que a tal fin se le fije.

✓ ARTICULO 29°.- Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o telegrama colacionado; en todos los casos se transcribirá la parte dispositiva de la resolución dictada. Al interponer recurso de reconsideración el interesado deberá constituir domicilio en la ciudad de La Plata.

✓ ARTICULO 30°.- Los plazos fijados en éste capítulo se contarán de acuerdo con lo dispuesto al respecto por la Ley de Procedimientos Administrativos de la Provincia.

✓ ARTICULO 31°.- De toda resolución del órgano de aplicación que cause agravio podrá recurrirse ante las Cámaras de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata, dentro de los diez (10) días de notificado.

El recurso deberá interponerse y fundarse ante el órgano de aplicación, el que dentro de las cuarenta y ocho (48) horas dictará resolución concediéndolo o denegándolo. Concedido el recurso, el organismo de aplicación remitirá las actuaciones al tribunal que corresponda por orden de turno.

CAPITULO IV

DEL ORGANISMO DE APLICACION

ARTICULO 32°.- La aplicación de la presente ley deberá encontrarse a cargo de ----- un organismo especializado, que tendrá por titular a un funcio- nario habilitado para el ejercicio profesional de la agrimensura en la Provin- cia, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión.

ARTICULO 33°.- Además de las atribuciones y obligaciones que le fijan las nor- ----- mas generales que rigen la organización y funcionamiento de la Administración Pública Provincial, el titular del organismo de aplicación ten- drá las que se le establecen por la presente ley y demás reglamentaciones que en su consecuencia se dicten.

Resolverá todas las cuestiones que se promuevan como conse- cuencia de la aplicación e interpretación de las normas legales y reglamentar- rias que deba aplicar el organismo.

ARTICULO 34°.- Las funciones de examen de la documentación que deba ser regis- ----- trada serán cumplidas por personal especializado que reúna las condiciones que establezca la reglamentación y que, en caso de ser profesiona- les de la agrimensura tendrán incompatibilidad para el ejercicio profesional.

CAPITULO V

DEL REGISTRO PARCELARIO

ARTICULO 35°.- El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de los ----- folios catastrales confeccionados de acuerdo con lo que deter- mina la presente ley.

ARTICULO 36°.- La inscripción de cada acto de levantamiento por el que se ----- constituya el estado parcelario de un inmueble, originará la a- pertura de un folio catastral y la matriculación de la parcela respectiva, a- signándosele numeración correlativa y cronológicamente determinada, discrimi- nada por Partido y precedida de una característica numérica que la identifi- que.

10.///.

Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal de la ley nacional 13.512, además se habilitará un folio catastral para cada unidad funcional o complementaria.

ARTICULO 37°.- Los asientos de las constancias del acto de levantamiento parcelario que origine la apertura del folio catastral, serán autorizados por el agrimensor público que practique dicho acto, quien deberá confeccionar un folio catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determine la reglamentación al respecto.

ARTICULO 38°.- Las constancias del folio catastral deberán encontrarse permanentemente actualizadas y a tal efecto se tomará razón de:

1) Los actos de levantamiento parcelario practicados con el fin de modificar, ratificar o rectificar el estado parcelario.

2) Los actos de levantamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación parcelaria de la tierra y de las accesiones, ratificarla o modificarla por agregación o supresión de mejoras.

3) Las declaraciones juradas presentadas con el mismo objeto del apartado anterior.

4) Las constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias y duplicado de minutas del reglamento de copropiedad y administración que el organismo a cargo del Registro de la Propiedad Inmueble remitirá al organismo de aplicación de la presente dentro de las veinticuatro (24) horas de su inscripción.

5) Todo otro documento o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos que debe contener el folio catastral.

ARTICULO 39°.- Los folios catastrales correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivarán con constancia de la operación practicada y correlación, mediante notas de referencia recíproca, con los nuevos folios originados.

ARTICULO 40°.- El folio catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignarán los siguientes datos:

a) La característica de ordenamiento de la parcela;

b) La ubicación del inmueble y sus linderos; los límites del inmueble en relación con el título jurídico o posesión ejercida y las medidas

11.///.

lineales, angulares y de superficie del inmueble; la característica del documento cartográfico que determina tales datos;

c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación del juicio de usucapión si lo hubiere;

d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas;

e) La afectación a expropiación;

f) Las inscripciones provisionales de actos de levantamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas;

g) El número de partida con el cual figure el inmueble en el organismo catastral;

h) Las mejoras de carácter permanente existentes en él;

i) Las valuaciones administrativas de que hubiere sido objeto;

j) Cualquier otra constancia exigida por la presente ley o sus normas reglamentarias.

CAPITULO VI

DEL REGISTRO GRAFICO

ARTICULO 41°.- El Registro Gráfico es el resultante de la composición planimétrica de los actos de levantamiento parcelario.

ARTICULO 42°.- La cartografía de apoyo sobre la que habrá de confeccionarse el Registro Gráfico, se realizará en base a relevamientos geodésico-topográficos de conformidad con las prescripciones de la ley nacional número 12.696.

ARTICULO 43°.- El organismo catastral determinará las escalas, sistema de proyección, formato de las hojas y demás características del Registro Gráfico, en concordancia con lo que establezca la legislación provincial respectiva.

ARTICULO 44°.- El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares certificados por funcionario responsable que se estimen necesarios como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

12.///.

ARTICULO 45°.- En el Registro Gráfico constará el estado parcelario de los inmuebles, determinado mediante los actos de levantamiento parcelario, y su nomenclatura catastral. Se registrarán también, con una representación diferenciada, los inmuebles cuya existencia conste por otras circunstancias.

Podrá consignarse la característica numérica que identifique el plano de mensura, el número de matrícula de cada parcela, detalles planimétricos de importancia (orohidrografía principal, centros de población, infraestructura vial y ferroviaria, toponimia) como así también toda otra información útil para la individualización del inmueble y la determinación de sus particularidades geográficas.

No serán objeto de representación en el Registro Gráfico las distintas unidades que resulten de la afectación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal regulado por la ley nacional 13.512.

CAPITULO VII

DE LOS LEGAJOS PARCELARIOS

ARTICULO 46°.- Con los documentos en que se funden los asientos en los folios catastrales a que se refiere el artículo 38° de la presente ley, o con las microformas que se obtengan de los mismos, se procederá a formar un legajo por cada parcela.

Se incorporarán a tal legajo por lo menos los documentos, o microformas de los mismos, que seguidamente se indican:

- a) La minuta de dominio, suministrada por el Registro de la Propiedad, y relación de los títulos;
- b) Las actas, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de levantamiento territorial;
- c) Las planillas de censo inmobiliario, de avalúo y reavalúos;
- d) Los datos económicos que se comuniquen al organismo catastral por otros organismos o dependencias de la administración pública provincial o municipal.

Los documentos, o microformas de los mismos, que forman el legajo deberán encontrarse cronológicamente ordenados y previamente autorizados por funcionarios responsables.

13.777.

ARTICULO 47°.- El organismo de aplicación queda autorizado al registro micro-
----- filmado de toda la documentación que debe integrar los legajos
parcelarios, además de la que se encuentre en tránsito.

Asimismo, queda autorizado para obtener de dicho registro -
los duplicados sobre filmes y otros soportes convencionales y no convenciona-
les, con destino a la creación de bancos de información y a su acceso y mane-
jo.

ARTICULO 48°.- El organismo catastral podrá expedir copias directas de la do-
----- cumentación con anterioridad al proceso de microfilmación, me-
diante fotocopias, electrocopias y procedimientos de reproducción gráfica e-
quivalentes y compatibles con la función gráfica original.

ARTICULO 49°.- Los procedimientos de microfilmación y de reproducción gráfica
----- indicados en los artículos precedentes deberán asegurar la ob-
tención de copias íntegras y fieles de los documentos. Queda terminantemente
prohibido la realización de recortes, enmiendas y cualquier otra acción que -
implique suprimir, modificar o alterar, en todo o en parte, las constancias -
de los documentos.

La reglamentación dispondrá los recaudos a adoptar para im-
posibilitar la adulteración de las microformas. "2

ARTICULO 50°.- Las microformas matrices, sus copias y las copias directas de
----- los documentos, obtenidas mediante los procedimientos ajusta-
dos a las disposiciones de la presente ley y las reglamentaciones que en su -
consecuencia se dicten, tendrán el mismo valor probatorio que la ley acuerda
a los documentos originales.

El organismo de aplicación queda facultado para proceder a
la destrucción de los documentos una vez microfilmados o reproducidos facsi-
milarmente.

ARTICULO 51°.- El organismo catastral queda autorizado a la adopción de nue-
----- vas técnicas modificatorias que resulten del avance tecnológi-
co en la materia y no alteren los recaudos de fondo establecidos en este cuer-
po legal.

CAPITULO VIIIDE LAS CONSTANCIAS PRECATASTRALES Y SU TRASLADO A LOS REGISTROS CATASTRALES

ARTICULO 52°.- A los fines de esta ley se conceptúan como constancias precatastrales a la documentación existente que no se origina en este nuevo régimen y que seguidamente se indica:

1) Las cédulas parcelarias realizadas de conformidad con las leyes provinciales 4331, 5124 y 5738.

2) La cartografía catastral elaborada en virtud de lo dispuesto por las leyes señaladas en el apartado anterior.

3) Los planos de mensura y modificación del estado parcelario aprobados por la Dirección de Geodesia bajo el régimen del decreto 7015/44 y ley 8912.

4) Las declaraciones juradas de avalúo presentadas en virtud de los requerimientos de la ley 5738 y del decreto 4058/73, correspondientes al Plan de Adecuación del Sistema de Incorporación de Mejoras Urbanas no Denunciadas (A.S.I.M.U.D.).

5) Los relevamientos de mejoras urbanas, suburbanas y subrurales practicadas de conformidad con lo establecido por decreto 2110/71 (Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico).

6) Los planos de propiedad horizontal (ley nacional 13.512) y la documentación concurrente, aprobados por la Dirección de Catastro en virtud del decreto 2489/63 y del decreto 16.440/50.

7) Toda otra información, serie estadística, acopio de datos y actuación, producida con anterioridad a la sanción de la presente ley, en virtud de la aplicación de las leyes provinciales 4331, 5124, 5738 y complementarias o conexas.

ARTICULO 53°.- Las constancias precatastrales servirán de base para la ejecución de los actos de levantamiento territorial que se practiquen, así como para la determinación de la zonificación, valuación parcelaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otra finalidad para la que la legislación nacional aplicable y la presente ley no hayan previsto procedimiento específico.

ARTICULO 54°.- Las constancias precatastrales relativas a la valuación parce-

15.///.

laria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas por los procedimientos que determina la presente ley.

L. Maldonado

ARTICULO 55°.- Los planos de mensura y modificación de inmuebles, aprobados ----- por la Dirección de Geodesia -bajo el régimen del decreto 7015 /44- y por la Dirección de Catastro -con arreglo a lo establecido por los de- cretos 2489/63 y 16.440/50-, se tendrán por válidos desde el punto de vista - técnico y por cumplimentada a su respecto la citación de linderos. La regla- mentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo.

L. Maldonado

ARTICULO 56°.- El estado parcelario podrá constituirse sobre la base de los ----- planos aprobados de mensura y modificación de inmuebles a que- se refiere el artículo precedente, siempre que previamente se practique un ac- to de levantamiento parcelario que verifique su subsistencia, en la forma es- tablecida por la legislación nacional en la materia y por la presente ley.

L. Maldonado

ARTICULO 57°.- El agrimensor público que practique el acto de levantamiento a ----- que se refiere el artículo anterior, incorporará a su protoco- lo una copia total o parcial del plano en que basó su operación; en dicha co- pia deberán constar los elementos esenciales de la parcela objeto del acto de verificación, la indicación del profesional que ejecutó el acto, las caracte- rísticas que identifiquen el documento original y el lugar de su archivo, to- do lo cual deberá autorizar con su firma y sello.

ARTICULO 58°.- La inscripción del acto de levantamiento parcelario en el orga ----- nismo catastral originará la apertura de los folios catastra- les y de los legajos parcelarios respectivos, así como la matriculación de - las parcelas constituidas y el traslado de los datos y planos para la composi- ción del Registro Gráfico.

CAPITULO IX

DE LA INDIVIDUALIZACION PARCELARIA Y LA CLASIFICACION CATASTRAL

ARTICULO 59°.- Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomencla- ----- tura único e inamovible que establecerá y asignará el propio - organismo de aplicación.

16.///.

ARTICULO 60°.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las ----- parcelas deberán estar totalmente contenidas dentro de los límites de un mismo Partido.

Cuando una unidad de uso o explotación se encuentre ubicada en dos o más Partidos colindantes, se correlacionarán los respectivos folios-catastrales mediante asientos de referencia recíproca.

ARTICULO 61°.- Las parcelas afectadas al régimen de la ley nacional 13.512 de ----- propiedad horizontal y las resultantes de la división practica da en virtud de dicho régimen, serán diferenciadas mediante una designación ----- especial que precise tal circunstancia.

ARTICULO 62°.- A todos los efectos de esta ley se considera con carácter ge----- neral:

a) Planta Urbana: a las ciudades, pueblos, villas y todo fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, cuya superficie no exceda de una y media (1,5) hectáreas, totalmente rodeada de vías de comunicación.

b) Planta Suburbana: al conjunto de inmuebles representados por quintas o unidades equivalentes, cuya superficie exceda de una y media (1,5) hectáreas y no supere las doce (12) hectáreas, totalmente rodeadas por vías de comunicación.

c) Planta Subrural: a todo fraccionamiento representado por chacras o unidades equivalentes y siempre que su superficie sea superior a doce (12) hectáreas y no exceda de ciento veinte (120) hectáreas, totalmente rodeadas por vías de comunicación.

d) Planta Rural: al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones de los incisos precedentes.

ARTICULO 63° El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o subu----- rbanos y/o subrurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a), b) y c) del artículo anterior, ateniéndose al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo con su ubicación.

CAPITULO X

DEL REGIMEN CATASTRAL

ARTICULO 64°.- Constituyen el régimen catastral las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos que se realicen ante y por el organismo catastral de aplicación a efectos de cumplimentar las misiones a tribuídas al Catastro Territorial por la presente ley.

ARTICULO 65°.- Las constancias catastrales serán públicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de parcelamiento de los bienes inmuebles, su valuación e imposición fiscal, ubicación y, en general, toda otra información asentada en los Registros Catastrales que coadyuve al conocimiento del estado de hecho de los inmuebles.

ARTICULO 66°.- La publicidad del estado de hecho de los bienes inmuebles se efectuará por medio de informes o certificados, que se extenderán en la forma que se establece en la presente ley y de acuerdo con los demás recaudos que se dispongan por la reglamentación.

ARTICULO 67°.- Se establece, como instrumento esencial del régimen catastral, el certificado catastral, que expedirá el organismo de aplicación a solicitud de parte interesada.

ARTICULO 68°.- Los agrimensores públicos que efectúen actos de levantamiento parcelario, y los escribanos públicos, jueces y demás funcionarios que autoricen y otorguen actos de constitución, modificación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, deberán requerir, antes de la realización del acto, el certificado catastral que acredite la existencia de la parcela y determine sus elementos esenciales.

ARTICULO 69°.- El certificado catastral será una copia autenticada, total o parcial, del documento cartográfico inscripto en el organismo catastral en virtud del acto de levantamiento parcelario correspondiente y, como mínimo, deberá consignar los siguientes datos: los elementos que precisen el estado parcelario; los muros, cercos, marcas y mojones o accidentes naturales que señalen sus límites; las accesiones incorporadas; la valuación parce-

18.///.

laria; y las observaciones y aclaraciones asentadas en los registros catastrales.

ARTICULO 70°.- Con posterioridad a la matriculación de cada inmueble será obligatoria la ejecución de un acto de levantamiento territorial a efectos de verificar la subsistencia del estado parcelario para la realización de cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales -con excepción de los de hipoteca y anticresis-, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos en el párrafo siguiente.

La ejecución del acto de levantamiento parcelario verificando la subsistencia del estado será exigible toda vez que desde la fecha de constitución del estado parcelario o de realización de la correspondiente verificación catastral posterior, hasta la fecha de cualquiera de los actos indicados en el párrafo anterior, hubiere transcurrido alguno de los plazos que seguidamente se fijan:

a) Diez (10) años, para los inmuebles ubicados en planta rural o subrural.

b) Cinco (5) años, para los inmuebles ubicados en planta urbana o suburbana que se encuentren edificados.

c) Un (1) año, para los inmuebles ubicados en planta urbana o suburbana que se encuentren baldíos.

El organismo catastral denegará la certificación catastral cuando, habiendo transcurrido los plazos indicados en el párrafo anterior, no se hubiere cumplimentado la realización del acto de levantamiento parcelario requerido.

ARTICULO 71°.- A pedido de los interesados, el organismo catastral expedirá constancia que acredite el plazo de subsistencia del estado parcelario de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, certificando también la fecha desde la cual se computa tal término.

ARTICULO 72°.- Los escribanos públicos en las escrituras que por ante ellos se otorguen para la constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, y los jueces en sus sentencias, harán expresa referencia -a los efectos de la descripción, individualización y deslinde de los inmuebles de que se trate- a los documentos cartográficos resultantes de los actos de levantamiento territorial practicados con el fin de cons-

19.///.

tituir, modificar o verificar su estado parcelario y agregarán en sus protocolos o expedientes, según corresponda, copia total o parcial de los mismos debidamente autenticada.

ARTICULO 73°.- El organismo a cargo del Registro de la Propiedad deberá siempre, en los asientos que realice y documentos que expida, referirse al estado parcelario determinado en los registros catastrales.

TITULO II

*No va hasta art. 190
Mensuras*

DEL AGRIMENSOR PUBLICO Y LOS REGISTROS DE MENSURAS

CAPITULO I

DE LA MATRICULA Y CONTRALOR DE LOS AGRIMENSORES PUBLICOS

ARTICULO 74°.- El mismo organismo catastral de aplicación de las demás normas de la presente ley será el que realizará la matriculación especial de los agrimensores públicos y ejercerá los poderes de policía de la actividad profesional.

ARTICULO 75°.- A los efectos de la misión que se le atribuye por el artículo precedente, el organismo de aplicación tendrá facultades suficientes para:

- a) Realizar las tareas de inscripción de los profesionales interesados en la matrícula de agrimensor público y consecuentemente, otorgar los Registros de Mensuras.
- b) Controlar los Registros de Mensuras.
- c) Controlar el ejercicio de la actividad profesional de acuerdo con las normas técnicas y legales que rigen la misma, y aplicar las sanciones disciplinarias que autoriza ésta ley y sus reglamentaciones.
- d) Ejercer la administración del otorgamiento de los Registros de Mensuras.
- e) Realizar las tareas de extensión y capacitación necesarias para la mejor aplicación de las normas regulatorias del Catastro Territorial de la Provincia.

20.///.

f) Proyectar y proponer la reglamentación de la actuación profesional y sus eventuales modificaciones.

g) Dictar directamente las normas necesarias para unificar los procedimientos en la actuación de los agrimensores públicos.

h) Elaborar un anteproyecto de normas arancelarias específicas para los agrimensores públicos, proponiéndolo al Poder Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Economía, así como sus eventuales modificaciones.

i) Expedir dictámenes e informes atinentes al ejercicio profesional, y evacuar las consultas que formulen los agrimensores públicos.

j) Investigar, de oficio o por denuncia, las violaciones a las normas que rigen las incompatibilidades e inhabilidades de los agrimensores públicos, y a las demás regulaciones que le sean aplicables.

k) Conceder licencias a los agrimensores públicos a cargo de Registro de Mensuras para el desempeño de cargos o tareas incompatibles.

l) Designar suplentes o interinos, por un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días, en caso de vacancia o licencia del titular de Registro de Mensuras.

ll) Determinar y reglamentar la fianza que deben depositar los agrimensores públicos.

m) Publicar y difundir toda norma que se dicte vinculada a la materia profesional y las resoluciones producidas en cuestiones disciplinarias.

n) Efectuar las inspecciones que se estimen necesarias para controlar los respectivos Registros de Mensuras y por lo menos una vez por año calendario.

o) Realizar cualquier otro acto o cumplir cualquier otra función que, aunque no haya sido expresamente enunciada, resulte necesaria para la adecuada ejecución de la misión atribuida.

ARTICULO 76°.- Todo agrimensor público podrá interponer respecto de las resoluciones dictadas por el organismo de aplicación en ejercicio de las facultades que se le atribuyen por el presente Título, los recursos que autoriza la Ley 7647 -de Procedimiento Administrativo-.

CAPITULO II

DEL REGISTRO DE MENSURAS

21.///.

ARTICULO 77°.- Créanse los registros de actos de levantamiento parcelario que
----- se denominarán "Registro de Mensuras" a los efectos de la apli-
cación del nuevo sistema catastral establecido por ésta ley.

ARTICULO 78°.- Cada Registro de Mensuras estará a cargo de un agrimensor pú-
----- blico matriculado.

ARTICULO 79°.- Por cada agrimensor público matriculado corresponderá un Regis-
----- tro de Mensuras y cada Registro tendrá competencia sobre todo
el territorio provincial. Los Registros llevarán numeración correlativa por -
Partido o Municipio Urbano, otorgada por el organismo de aplicación.

ARTICULO 80°.- El Registro de Mensuras tendrá su asiento en el domicilio que
----- a tal efecto fije cada agrimensor público; no pudiendo tener a
gencias, corresponsalías, representaciones o receptorías de especie alguna, ba-
jo pena de cancelación de la matrícula y destitución del titular del Registro
respectivo. El domicilio sede de cada Registro no podrá ser modificado por su
titular sin previa y expresa autorización de la autoridad de aplicación.

CAPITULO III

DEL AGRIMENSOR PUBLICO

ARTICULO 81°.- La ejecución, recepción, autorización y registración de los ac-
----- tos de levantamiento territorial practicados con el fin de es-
tablecer, modificar o verificar el estado parcelario de un inmueble de acuer-
do con la presente ley, son de competencia exclusiva de los agrimensores pú-
blicos matriculados a cargo de los Registros de Mensura, sin perjuicio de la
intervención que corresponde al organismo de aplicación.

ARTICULO 82°.- Los actos realizados por los agrimensores públicos de acuerdo
----- con lo establecido por ésta ley son instrumentos públicos con
los alcances y efectos fijados por la legislación nacional en la materia.

ARTICULO 83°.- La función del agrimensor público puede ejercerse en carácter-
----- de titular, suplente o interino a cargo de un Registro de Men-
suras.

22.///.

ARTICULO 84°.- Para acceder a la inscripción en la matrícula y poder desempeñarse a cargo de un Registro de Mensuras los aspirantes deberán cumplimentar los siguientes requisitos:

1) Poseer título de agrimensor o habilitante para el ejercicio de la agrimensura, de acuerdo con lo establecido por la legislación nacional en la materia y lo dispuesto por las leyes provinciales 4048, 5140 y demás que se sancionen sobre el particular.

2) Constituir domicilio especial en el Partido al que corresponda el Registro de Mensuras que pretenda y en el que funcionará el mismo.

3) Declarar bajo juramento no estar afectado por las inhabilidades o incompatibilidades establecidas por ésta ley.

ARTICULO 85°.- El agrimensor público una vez matriculado deberá cumplimentar los siguientes requisitos con anterioridad a asumir sus funciones:

1) Prestar juramento de desempeñar legal y honorablemente sus funciones.

2) Denunciar su domicilio real, el que deberá mantenerse permanentemente actualizado.

3) Registrar su firma y sello ante la autoridad de aplicación.

4) Garantizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a sus funciones mediante la prestación de la fianza que, en monto y forma, determine la reglamentación.

ARTICULO 86°.- La sola inscripción en la Matrícula implicará la designación a cargo de un Registro de Mensuras.

ARTICULO 87°.- La fianza deberá ser permanentemente actualizada en su valor del modo que establezca la reglamentación, y con ella responderá por los daños y perjuicios ocasionados a terceros, por las multas impuestas con motivo de la función y por las demás obligaciones pecuniarias originadas en el ejercicio de la agrimensura pública.

ARTICULO 88°.- Se producirá la vacancia de un Registro cuando respecto de su titular se produzca:

1) Fallecimiento.

2) Renuncia.

23.///.

3) Suspensión en el ejercicio de la función por más de ciento ochenta (180) días.

4) Inhabilitación.

ARTICULO 89°.- En caso de vacancia el titular del organismo de aplicación designará otro agrimensor público a cargo interinamente del Registro vacante, por un plazo que no podrá exceder de ciento ochenta (180) días y en cuyo transcurso deberá procederse a la designación del titular.

A efectos de las designaciones con carácter interino se dará preferencia a los titulares de otros Registros del mismo Partido.

ARTICULO 90°.- En caso de licencia del titular de un Registro de Mensuras, el titular del organismo de aplicación procederá a la designación de un agrimensor público con carácter de suplente hasta tanto reasuma funciones el titular del Registro que se encuentre en uso de licencia. La suplencia no podrá durar más de ciento ochenta (180) días.

El titular del Registro propondrá su suplente y tendrán preferencia los titulares de otros Registros del mismo Partido. El titular proponente será solidaria e ilimitadamente responsable por la actuación del suplente propuesto.

CAPITULO IV

DE LAS INHABILITACIONES E INCOMPATIBILIDADES

ARTICULO 91°.- No podrán ejercer como agrimensor público:

a) Los incapaces e inhábiles declarados en juicio y quienes adolezcan de deficiencias físicas o mentales que importen impedimento de hecho.

2) Los procesados por delitos dolosos con prisión preventiva decretada, y los condenados por los mismos delitos mientras dure la condena y sus accesorias y hasta su total rehabilitación. Si el delito fuera contra la propiedad o la Administración Pública, hasta diez (10) años después de cumplida la condena. Si el delito fuera contra la fé pública, la inhabilidad será total y definitiva.

3) Los fallidos y concursados, hasta cinco (5) años después de su rehabilitación.

4) Los inhabilitados por mal desempeño de sus funciones como a

24.///.

grimensores públicos en otras jurisdicciones y los sancionados con la cancelación de la matrícula profesional respectiva en su mero carácter de agrimensores o de habilitados para el ejercicio de la agrimensura.

ARTICULO 92°.- El ejercicio de la profesión como agrimensor público es incompatible con el desempeño de:

1) Cargos o empleos públicos en el orden nacional, provincial y municipal.

2) Empleos en relación de dependencia de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

3) Cargos o funciones militares o eclesiásticas en tanto se hallen en actividad.

4) Funciones de agrimensor público en otro Registro de Mensuras, dentro o fuera de la Provincia.

ARTICULO 93°.- La función del agrimensor público es compatible con el ejercicio de la docencia.

ARTICULO 94°.- El titular del organismo de aplicación podrá acordar licencias a los agrimensores públicos para desempeñarse en cargos incompatibles, siempre que durante su transcurso no ejerzan otras actividades propias de la función, y por un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días.

CAPITULO V

DE LOS DEBERES Y DERECHOS DE LOS AGRIMENSORES PUBLICOS

ARTICULO 95°.- Son deberes de los agrimensores públicos:

1) Autorizar con su firma los documentos en que intervengan.

2) Realizar personalmente, en forma inexcusable, todos los actos de levantamiento parcelario; no pudiendo delegar sus funciones, ni actuar por intermedio de gestores o mandatarios.

3) No dejar constancia ni asentar, en las actas y planos confeccionados en ejercicio de sus funciones, de todos aquellos datos, medidas, referencias y demás elementos propios de tales documentos, en cuanto no haya podido verificar personalmente la veracidad de los mismos y cuya existencia no le conste directamente.

25.///.

- 4) Asesorar a quienes requieran su intervención profesional.
- 5) Estudiar los asuntos para los que fueren requeridos, en relación con sus antecedentes y con las leyes y reglamentos pertinentes.
- 6) Realizar todas las gestiones que fueren necesarias para el cumplimiento de su función ante los tribunales de todo fuero o jurisdicción y ante los organismos de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal y sus entes autárquicos y demás descentralizados.
- 7) Solicitar al organismo catastral la registración de los actos de levantamiento parcelario que ellos autoricen, dentro del plazo establecido para ello, impulsando el procedimiento hasta la total finalización del trámite.
- 8) Asentar en el plano antecedente nota del acto autorizado por ellos.
- 9) Expedir las copias que los comitentes solicitaren de los documentos correspondientes a los actos practicados.
- 10) Instalar oficina abierta al público en la cual tendrá su sede el Registro de Mensuras.
- 11) Comunicar su ausencia al organismo de aplicación si ella fuere por un lapso superior a los diez (10) días hábiles y solicitar licencia si la ausencia fuese superior a los treinta (30) días hábiles.
- 12) Proceder de conformidad con las normas éticas profesionales.
- 13) Cumplir con las demás obligaciones impuestas por la presente ley y su reglamentación.

ARTICULO 96°.- Los agrimensores públicos serán responsables por todos los actos que realicen en carácter de tales o invocando tal calidad.

ARTICULO 97°.- Los agrimensores públicos titulares de Registros de Mensuras son inamovibles en tanto observen buena conducta, mantengan su fianza actualizada y no sobrevengan causales de inhabilidad o incompatibilidad.

ARTICULO 98°.- Los agrimensores públicos interinos o suplentes cesan en sus funciones una vez desaparecida la causa de su designación o vencido el plazo de la misma.

ARTICULO 99°.- El agrimensor público al que se imputare la comisión de una

26.///.

falta tiene derecho a ser oído antes de aplicársele sanción alguna.

ARTICULO 100°.- I.- Los agrimensores públicos percibirán por sus servicios -
----- los aranceles fijados para la profesión de agrimensura o los
que el Poder Ejecutivo especialmente establezca para las funciones regladas -
por esta ley.

II.- El Poder Ejecutivo podrá disponer reajustes arancelarios especiales y obligatorios para los actos relacionados con planes de vivienda-unifamiliar o multifamiliar de tipo económico y para otras situaciones en que el interés social así lo determine.

III.- Hasta tanto el Poder Ejecutivo establezca aranceles especiales para el ejercicio de la agrimensura pública, los honorarios se determinarán por aplicación del arancel aprobado por decreto 6964/65 y sobre la base del monto de la valuación fiscal del inmueble objeto del acto de levantamiento parcelario.

Los actos de levantamiento que tengan por finalidad verificar la subsistencia del estado parcelario, devengarán un honorario equivalente al treinta por ciento (30%) del correspondiente por la mensura del mismo inmueble en los términos del párrafo precedente.

Todos los aranceles que se establezcan en virtud de lo autorizado en el apartado I) deberán ajustarse a las pautas establecidas en los dos párrafos precedentes, en cuanto a la base de cálculo de los honorarios y a la reducción de los mismos en el porcentaje indicado para los actos de verificación de subsistencia del estado parcelario.

ARTICULO 101°.- El agrimensor público podrá requerir judicialmente el auxilio
----- de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de sus funciones, como también para acceder a inmuebles linderos al que sea objeto del acto con el fin de investigar vestigios de posesiones o límites anteriores.

Los jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en los pedidos de los agrimensores públicos para que se autorice el uso de la fuerza pública y allanar domicilio cuando corresponda, y expedirán el correspondiente mandamiento. Acreditada la negativa del propietario, poseedor u ocupante por cualquier título a permitir el acceso del agrimensor público, y justificada por éste la necesidad y alcance de los actos a realizar, el Juez intervi-

27.///.

niente sin sustanciación alguna podrá conceder la autorización solicitada.

CAPITULO VI

DEL PROTOCOLO

ARTICULO 102°.- Los actos de levantamiento parcelario se extenderán en los -
----- cuadernos de actuación protocolar habilitados por la autori--
dad catastral para cada Registro de Mensura,

ARTICULO 103°.- Los cuadernos de actuación protocolar se compondrán de folios
----- numerados correlativamente, en la cantidad y con las demás ca
racterísticas que establezca la reglamentación.

En tales folios se extenderá el acta y el informe que co--
rresponda a cada acto de levantamiento parcelario.

ARTICULO 104°.- El protocolo se formará con los cuadernos de actuación proto-
----- colar, cronológicamente unidos entre sí mediante numeración -
sucesiva y correlativa de cada uno de los folios que los componen. La foliatu
ra comenzará cada año, asignando el número uno al primer folio del primer cua
derno y continuará numerándose en forma correlativa a los folios siguientes -
de ese cuaderno y de los sucesivos.

ARTICULO 105°.- Los cuadernos serán provistos por el organismo de aplicación-
----- a petición escrita del titular. Al formularse la solicitud de
berán presentarse los cuadernos correspondientes a los períodos que determine
la reglamentación, la que también fijará la cantidad de cuadernos que podrán-
habilitarse en cada oportunidad y la forma en que la autoridad de aplicación-
llevará la registración de los entregados.

ARTICULO 106°.- En casos de urgencia podrá realizarse o continuarse un acta o
----- informe en cuaderno o cuadernos no habilitados cuyas caracte-
rísticas deberán ser similares a los de actuación protocolar. Producida tal -
circunstancia, él o los cuadernos deberán ser presentados para su registro -
dentro de los quince (15) días hábiles de la fecha del documento.

ARTICULO 107°.- Cada Registro de Mensuras llevará un sólo protocolo que, al ú

28.///.

nico efecto de su encuadernación, podrá dividirse en tomos de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

ARTICULO 108°.- Junto con el acta e informe protocolizados correspondientes a ----- cada acto de levantamiento parcelario, deberán agregarse al protocolo, en la forma que determine la reglamentación, los siguientes documentos:

- 1) Certificado catastral.
- 2) Plano matríz.
- 3) Planilla de avalúo.
- 4) Demás documentos que deban anexarse por disposición legal,

a solicitud de parte interesada o por decisión del agrimensor público interviniente.

ARTICULO 109°.- Los recaudos para la apertura de cada protocolo, la forma de ----- extender los documentos en sus folios y demás detalles formales que hagan al ordenamiento de aquél, serán establecidos por la reglamentación; ésta también fijará los requisitos a cumplimentar en cuanto al contenido de las actas e informes.

ARTICULO 110°.- El protocolo deberá exhibirse a todo el que justifique interés legítimo en su consulta, a los funcionarios de la autoridad de aplicación o por orden judicial.

El protocolo deberá permanecer en la sede constituida del Registro de Mensuras respectivo, y solo podrá ser trasladado para su consulta por el organismo de aplicación o por autoridad judicial.

ARTICULO 111°.- Los agrimensores públicos son responsables por la conservación en buen estado de los protocolos que se encuentren en su poder y de su entrega al archivo en la forma y plazo que determine la reglamentación.

El archivo de los protocolos de Registros de Mensuras estará a cargo del organismo catastral.

CAPITULO VII

DE LA EXPEDICION DE COPIAS

29.///.

ARTICULO 112°.- El agrimensor público deberá entregar al comitente copia, registrada por el organismo catastral, del plano que resulte del acto de levantamiento parcelario que hubiere autorizado.

Igualmente extenderá copia certificada de toda otra documentación complementaria inserta en el protocolo a solicitud de quien tenga interés legítimo y aunque se trate de documentos extendidos o agregados por a grimensor público distinto del que se encuentre a cargo del Registro.

Las copias que se expidan deberán dar cumplimiento a los recaudos que establezca la reglamentación.

CAPITULO VIII

DE LAS INSPECCIONES

ARTICULO 113°.- El organismo catastral de aplicación realizará el control de la forma en que los agrimensores públicos cumplimenten los recaudos legales y reglamentarios que rigen el ordenamiento y utilización de los protocolos, y de cualquier otro aspecto vinculado al funcionamiento de los Registros de Mensuras.

Tal control se efectuará mediante inspecciones periódicas a cargo de un cuerpo de inspectores que deberán poseer título de agrimensor o habilitante para el ejercicio de la agrimensura. Las inspecciones no comprenderán aspectos referidos al contenido de los actos ejecutados y documentos ex pedidos por los agrimensores públicos.

ARTICULO 114°.- Las inspecciones se realizarán cuantas veces lo considere con veniente la autoridad de aplicación, sea por decisión de oficio o ante denuncia o petición de parte, y por lo menos una vez por año calendario.

ARTICULO 115°.- La inspección de los protocolos podrá verificarse en la sede del propio organismo catastral, a cuyo efecto se procederá a citar a los agrimensores públicos para que presenten sus protocolos y demás documentación que se les requiera.

ARTICULO 116°.- De toda inspección se labrará acta que suscribirán el inspector y el agrimensor público; si éste se negare a hacerlo se -

30.///.

dejará debida constancia de tal actitud.

Si como consecuencia de la inspección resultaren observaciones, el agrimensor público podrá contestarlas en el mismo momento de levantarse el acta o dentro de los diez días de levantada la misma.

ARTICULO 117°.- Se considera falta grave del agrimensor público el oponerse o ----- dificultar de cualquier forma las inspecciones, poner trabas para que no se realicen en el momento oportuno, negarse a firmar el acta o tratar desconsideradamente al funcionario inspector.

CAPITULO IX

DE LA DESTITUCION Y EL REGIMEN DISCIPLINARIO

ARTICULO 118°.- El incumplimiento de los deberes de los agrimensores públicos ----- dará lugar a la aplicación de las siguientes sanciones:

- 1) Amonestación.
- 2) Multa, de hasta un máximo equivalente al monto total de la fianza prestada y actualizada.
- 3) Suspensión, de hasta dos (2) años.
- 4) Destitución del Registro de Mensuras respectivo y eliminación de la matrícula.

ARTICULO 119°.- Las sanciones de amonestación, multa o suspensión hasta ciento ----- ochenta (180) días, serán aplicadas directamente por el titular del organismo catastral.

Las sanciones de suspensión por plazo mayor de ciento ochenta (180) días y hasta dos (2) años, y la de destitución y eliminación de la matrícula, serán aplicables por el Poder Ejecutivo a propuesta del organismo de aplicación.

ARTICULO 120°.- La reglamentación determinará las sanciones correspondientes ----- a cada clase de falta, teniendo en cuenta la gravedad de ésta y la reincidencia en la infracción.

La sanción prevista en el inciso 4) del artículo 118° sólo será aplicable en los siguientes supuestos:

- 1) Que el agrimensor público se encuentre incurso en alguna -

31.///.

de las causales de inhabilidad o incompatibilidad.

2) Por la realización de actos u omisiones que importen que los documentos que instrumentan los actos de levantamiento parcelario no reflejen fielmente la realidad física y económica del inmueble objeto de los mismos.

3) Por la reincidencia en infracciones graves a los deberes del agrimensor público.

4) Por infringir lo dispuesto en la primera parte del artículo 80°.

5) Por no mantener la fianza permanentemente integrada y actualizada.

TITULO III

DE LA VALUACION INMOBILIARIA

CAPITULO I

DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTICULO 121°.- Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas a los efectos tributarios.

ARTICULO 122°.- Serán objeto de justiprecio: el suelo, edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.

ARTICULO 123°.- Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas y baldías.

Parcelas edificadas: son aquellas que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo.

Parcelas baldías: son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivos, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas.

ARTICULO 124°.- La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones.

32.///.

En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la ley nacional 13.512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponda.

ARTICULO 125°.- Tanto el valor del suelo como el de las accesiones se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente ley, corregida para cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:

- a) Las constancias precatastrales.
- b) Las determinaciones de oficio efectuadas por el organismo catastral.
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño.
- d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen.

ARTICULO 126°.- La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:

- a) Determinación de valores unitarios básicos.
- b) Determinación de la valuación fiscal básica.
- c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos locales.
- d) Determinación de la valuación parcelaria según incidencia de efectos económicos locales, que se convierte en valuación fiscal básica.
- e) Actualización de la valuación parcelaria anterior, según efectos económicos generales vigentes.

CAPITULO II

DE LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS BASICOS

ARTICULO 127°.- Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán determinados por el organismo catastral de aplicación, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario, previa consulta a la comisión asesora correspondiente.

33.///.

ARTICULO 128°.- El Poder Ejecutivo constituirá una Comisión Asesora por cada----- uno de los Partidos de la Provincia, pudiendo delegar tal facultad en el titular del Ministerio de Economía.

Cada Comisión Asesora contará como mínimo con cinco (5) - miembros; uno de ellos representará a la Municipalidad correspondiente, otro - al Ministerio de Economía y los restantes representarán a asociaciones de bienes raíces, sociedades agrarias, instituciones bancarias oficiales o particulares, profesionales vinculados a la construcción de mejoras y demás entidades que se estimen significativas para los intereses locales, siempre que se hallen debidamente constituidas e inscriptas en los registros respectivos.

Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir - así lo exijan, podrán aumentarse proporcionalmente el número de miembros y/o dividirse la Comisión Asesora en subcomisiones.

ARTICULO 129°.- Las Comisiones tendrán las siguientes funciones:

----- a) Analizar los precios unitarios y los rubros integrantes de las cuentas de explotación.

b) Asesorar a los contribuyentes en el cumplimiento de los deberes formales que impone la legislación impositiva respectiva.

ARTICULO 130°.- El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá - carácter honorario, pero el Poder Ejecutivo podrá asignarles - compensaciones mientras duren sus funciones.

ARTICULO 131°.- Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y ----- suburbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina con salida a una sola calle, y por - cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o u - nidad equivalente.

Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio - de los valores de mercado en la zona durante el último año anterior.

ARTICULO 132°.- Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y ----- subrurales se determinarán por unidad de superficie, con respecto a los suelos óptimos de la zona.

A ese efecto se distinguirán zonas ecológico-económicas, de terminando para cada una de ellas un valor unitario básico del suelo óptimo -

34.///.

por todo concepto.

Este valor estará dado por el promedio aritmético entre valor de mercado de las tierras de aptitud media en la zona durante el último año y el valor resultante de la capitalización al tipo 100/6 de la renta normal según el promedio de los ingresos, de acuerdo a los rendimientos físicos-potenciales de esas tierras en los últimos cinco (5) años y precios de productos y subproductos, deducidos los costos medios durante el último año.

El valor unitario así obtenido, para suelos de aptitud media en la zona, será llevado al correspondiente del suelo óptimo, mediante la aplicación de un coeficiente de corrección, o sea la relación inversa de la aptitud media.

ARTICULO 133°.- Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, ----- tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán los resultantes del promedio de precios durante el último año, dentro de zonas de características similares.

A tal fin se considerará como:

a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra.

b) Tipo: a la clase de edificación para cada destino, según sus características físicas.

c) Características: a los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

ARTICULO 134°.- Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras ----- accesorias de plantas subrurales y rurales serán determinados según el promedio de los precios del último año de zonas de valores medios homogéneos, según naturaleza, tipo y características.

A tal efecto se considerará como:

a) Naturaleza: a las distintas instalaciones habituales en la explotación agraria.

b) Tipo: a la clase de instalación según características.

c) Características: a los distintos materiales y elementos utilizados en la instalación.

ARTICULO 135°.- Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter ----- permanente se determinarán según el promedio aritmético de -

35.///.

los costos durante el último año y el valor resultante de capitalizar al tipo 100/6, la renta normal de este tipo de explotación según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco(5) años y precios de productos y subproductos, durante el último año, deducidos los costos medios.

ARTICULO 136°.- Se considerará como último año, al inmediato anterior al de ----- la fecha de promulgación de la ley que disponga el revalúo general inmobiliario de la Provincia, destinado a establecer la valuación fiscal.

CAPITULO III

DE LA DETERMINACION DE LA VALUACION FISCAL BASICA

ARTICULO 137°.- Para determinar la valuación fiscal básica del suelo urbano, ----- suburbano o de calificación equivalente, se procederá de la siguiente forma:

a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 131°, será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela.

b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie del suelo, dará la valuación fiscal básica de la parcela.

ARTICULO 138°.- Para determinar la valuación fiscal básica del suelo subrural ----- y rural, se procederá de la siguiente forma:

a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 132°, será corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas.

b) Dichos valores ajustados, aplicados a las superficies de suelo de iguales características darán, por suma, la valuación fiscal básica de la parcela.

ARTICULO 139°.- Para determinar la valuación fiscal básica de los edificios, ----- sus instalaciones complementarias y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

36.///.

a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para la cual fueron construídas.

b) Para la edificación, se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario, corregido por coeficiente de ajuste según tipo, antigüedad y estado de conservación aplicado a la superficie de la edificación determinará su valuación fiscal básica.

c) Para las instalaciones complementarias, la valuación fiscal básica resultará de la aplicación de coeficientes de ajustes por antigüedad y estado, al valor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 133° y a la magnitud de la instalación.

d) Para las mejoras no contempladas, se adoptará el sistema de cómputo métrico, con aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.

ARTICULO 140°.- Para determinar la valuación fiscal básica de las instalaciones y obras accesorias, se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificará la obra según su naturaleza y tipo.

b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 134°, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación fiscal básica.

ARTICULO 141°.- Para determinar la valuación fiscal básica de las plantaciones de carácter permanente se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificarán según su género y período de evolución productiva en que se hallen: preproducción, producción y posproducción.

b) El valor unitario básico determinado según el método establecido en el artículo 135°, corregido por aplicación de coeficiente de reajuste según estado sanitario, aplicado a la superficie ocupada, determinará la valuación fiscal básica.

ARTICULO 142°.- Para determinar la valuación fiscal básica de las unidades de uso en parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal de la ley nacional 13.512, la valuación fiscal básica de la unidad de uso se obtendrá de acuerdo a lo establecido por los artículos 124°, 131° y 133°, co-

37.///.

rregida por aplicación de coeficientes de ajuste según dimensión, ubicación - en piso y planta de cada unidad.

ARTICULO 143°.- El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste a--
----- plicables a los valores básicos.

ARTICULO 144°.- La valuación fiscal básica podrá ser modificada solamente en
----- los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 151°:

1) Por modificación del estado parcelario:

a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes.

En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se - determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 131° y la valuación - fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 137°.

b) Sin apertura de vías de comunicación.

En este supuesto la valuación fiscal básica se establecerá de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 137° y 139°.

2) Por accesión o supresión de mejoras:

a) La valuación fiscal básica de accesiones a sumar a la vi-- gente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 139°, 140° y 141°.

b) La valuación fiscal básica correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación fiscal básica vigente.

c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la ley nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrarán acrecentando o deduciendo la valuación fiscal básica correspondiente a esos hechos, de la valuación fiscal de la unidad, siempre que no se afecten las partes comunes; en éste caso será de aplicación lo establecido en los artículos 124° y 142°.

3) Por cambio de clasificación catastral:

Los valores unitarios básicos, si no existieran, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 131° y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por los artículos 137° a 142° inclusive.

4) Por error de valuación:

Se corregirá la valuación fiscal de acuerdo con el procedi miento que establezca la reglamentación.

5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales:

Se corregirá en la forma que disponga la reglamentación.

ARTICULO 145°.- Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación del artículo precedente tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral y, cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

CAPITULO IV

DE LA ACTUALIZACION GENERAL DE LA VALUACION FISCAL BASICA

ARTICULO 146°.- La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca la ley especial que ordene dicha operación.

ARTICULO 147°.- Dentro del período de vigencia de cada valuación general el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 131° a 135° inclusive.

La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuales serán considerados en la ley impositiva correspondiente.

CAPITULO V

DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS SOBRE VALUACION INMOBILIARIA

ARTICULO 148°.- La valuación general de la Provincia comprende la determinación de los valores unitarios básicos, el relevamiento de características físico-económicas de cada parcela y la fijación de la valuación fiscal básica. Estas operaciones podrán ser practicadas en forma conjunta o separada, según así lo disponga la ley especial que al efecto deberá sancio-

39.///.

narse en cada oportunidad.

ARTICULO 149°.- Los propietarios, poseedores a título de dueños o responsa----- bles de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdic----- ción, conforme las disposiciones de la reglamentación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de levantamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario estará obligado a determinar la valuación fiscal básica de la parcela. El incumplimiento de la obligación precedentemente establecida será sancionado de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal de la Provincia, cuando se trate de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

ARTICULO 150°.- Las valuaciones que surjan del relevamiento de característi----- cas confeccionado por el responsable, dispuesto de oficio por el organismo catastral y de los actos de levantamiento parcelario, servirán de base para el establecimiento de las obligaciones fiscales.

ARTICULO 151°.- Las características de las parcelas y los elementos determi----- nantes de la valuación fiscal básica, podrán ser rectificadas en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que establezca la reglamentación; tal rectificación implicará el reajuste de las obligaciones fiscales.

ARTICULO 152°.- El organismo catastral podrá verificar las declaraciones jura----- das y efectuar relevamientos, totales o parciales, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos previstos en el Código Fiscal de la Provincia, y contra ella podrán interponerse los recursos reglados en el mismo Código.

TITULO IV

DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS GENERALES

X ARTICULO 153°.- Las incompatibilidades establecidas en el artículo 92°, inci-

40.///.

so 1), solamente entrarán en vigencia a partir de los tres (3) años desde la fecha en que el organismo de aplicación establezca la aplicabilidad del régimen de la presente ley para todo el territorio provincial.

ARTICULO 154°.- Las municipalidades y la Administración Pública Provincial, ----- sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos y, especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales.

A efectos de lo dispuesto precedentemente deberán comunicarse al organismo catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras o de servicios públicos en sus respectivas áreas.

G. Madariaga

ARTICULO 155°.- La presente ley entrará en vigencia el día siguiente a su publicación.

A efectos de lo dispuesto por el artículo 57° de la Ley Nacional de Catastro n° 20.440 las normas pertinentes de los Títulos I y II serán de aplicación gradual y progresiva por Partido, en la medida que el organismo catastral así lo disponga. La ley deberá encontrarse en total y plena aplicación al día cinco de junio de 1980 en todos los Partidos de la Provincia.

El organismo de aplicación establecerá la fecha a partir de la cual aplicará el régimen de esta ley para el Partido o conjunto de Partidos que en cada caso determine; 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, Colegio de Escribanos y demás personas físicas y jurídicas u organismos vinculados a su aplicación, y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

ARTICULO 156°.- Deróganse las leyes 4331, 5124, 5738 y toda otra norma legal ----- que se oponga a la presente. Tal derogación surtirá efectos a medida que se produzca la aplicación de la presente ley en la forma dispuesta

41.///.

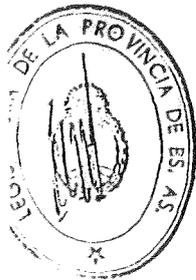
en el artículo precedente.

ARTICULO 157°.- Cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín
----- Oficial y archívese.

El Senador y Cámara de Diputados
de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de
Ley

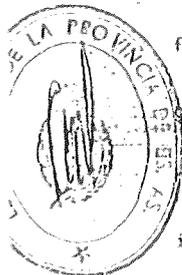
Art.º 1.º El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía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

- a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble.
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o 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.



ARTICULO 2º.- El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a) Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales;
- b) Determinar de oficio estados parcelarios;
- c) Registrar los estados parcelarios y la documentación que les da origen;



- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con los finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones, controlar e informar sobre multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio;
- g) Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia, llevando el Registro Gráfico;
- h) Autorizar y ejercer el control de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal;
- i) Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelario;
- j) Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelario;
- 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.

ARTICULO 3º. - La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia catastral. A dichos fines, deberá realizar, controlar y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliaria catastral. El cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un profesional habilitado en la Provincia para el ejercicio de la agrimensura en los términos de la Ley 10321, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión.

CAPITULO II

DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACION

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

ARTICULO 5º. - Son elementos esenciales de la parcela:

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

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

ARTICULO 69.-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.

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

ARTICULO 8º.-El estado parcelario quedará constituido por la inscripción en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionado por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

ARTICULO 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. Asimismo, dichos profesionales deberán estar inscriptos en un registro especial que a tal efecto habilitará la Dirección Provincial de Catastro Territorial. La inscripción en este registro se obtendrá con la sola acreditación de la matriculación profesional en el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.

ARTICULO 10º.-El Catastro Territorial se formará con la inscripción de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad al régimen establecido por las prescripciones de la presente Ley y demás normas complementarias que en su consecuencia se dicten.

ARTICULO 11º.-Los actos de relevamiento destinados a constituir o a ratificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, deberán incluir el relevamiento de mejoras y demás accesiones que permiten el cálculo de la valuación fiscal básica del mismo. Los planillos de relevamiento serán suscriptos por el agrimensor en su aspecto técnico, y por el contribuyente en carácter de declaración jurada.

ARTICULO 12º.-La determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesto 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 por el caso de quienes tengan interés legítimo en constituir o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble que deseen hacerlo en fecha no concordante con el desarrollo de los relevamientos o que olude el párrafo anterior, se podrá concretar la determinación o verificación pertinente con intervención de un profesional inscripto en el Registro Especial a que olude el artículo 9º.

ARTICULO 13º.-Los agrimensores que practiquen relevamientos o fin de determinar o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de la misión.



Los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los Jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en los pedidos de los agrimensores, para que se autorice el uso de la fuerza pública y allanar domicilio cuando corresponda, expidiendo el correspondiente mandamiento. Acreditada la negativa del propietario u ocupante o cualquier título o permitir el acceso del agrimensor, y justificado por éste la necesidad del tránsito, el juez interviniente, sin substanciación alguna, podrá conceder la autorización solicitada.

ARTICULO 14º. - Los marcas y mojones de relevamientos parcelarios se asimilan a los bienes u objetos afectados al servicio público o los efectos del juzgamiento penal.

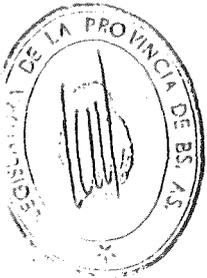
ARTICULO 15º. - Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por esta ley, se efectuó la verificación de su subsistencia, una vez que hubieron vencido los plazos que o continuación se establecen, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

- a) Diez años para inmuebles ubicados en la planta subrural o planta rural;
- b) Cinco años para inmuebles ubicados en la planta suburbana o planta urbana, que se encuentren edificados;
- c) Tres años para inmuebles ubicados en planta suburbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.
- d) Cinco años para las unidades funcionales de los edificios afectados al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) ubicados en planta baja y diez años a las unidades funcionales contenidas en las restantes plantas, si los hubiera.
- e) La vigencia del estado parcelario de los parcelos que contengan edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512), se mantendrá mientras subsistan sin modificación los elementos esenciales de los mismos. Sin perjuicio de los plazos establecidos en el párrafo anterior, el Organismo Catastral registrará actos de relevamiento territorial que por solicitud de parte interesada pudieran ser solicitados en el intervalo de tiempo comprendido entre las fechas de constitución o subsistencia del estado parcelario y su vencimiento.
El Organismo Catastral denegará la certificación catastral cuando, habiendo transcurrido los plazos indicados en el párrafo anterior, no se hubiere cumplimentado la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

ARTICULO 16º. - Si efectuado la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el agrimensor constatare su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

CAPITULO III DEL REGISTRO PARCELARIO

ARTICULO 17º. - El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de las cédulas catastrales confeccionadas de acuerdo con lo determinado por esta ley. La Cédula Catastral es el documento registral donde se asentaron las constancias catastrales. Podrá estar confeccionada sobre soportes en material tradicional, o



constituir un registro electrónico, según lo determine la Dirección Provincial de Catastro Territorial, debiendo garantizarse la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica, mantenimiento, y actualización de la información.

El Organismo Catastral podrá modificar los soportes de información, cuando nuevos técnicos registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta ley.

ARTICULO 18º. - Es obligatorio para el Organismo Catastral la registra-
tración de los actos de relevamiento parcelario, a fin de que quede constituido, rectificado o verificado la subsistencia del estado parcelario de un inmueble. La registración del acto de relevamiento parcelario originará la apertura de los Cédulas Catastrales y de los legajos parcelarios respectivos, así como el traslado de los datos a planos para la composición del registro gráfico.

ARTICULO 19º. - La documentación a ser registrado, a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para rectificar o ratificar la subsistencia de un estado parcelario constituido, según corresponda, constará de los siguientes elementos:

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

ARTICULO 20º. - La oficina correspondiente del Organismo Catastral examinará la formalidad extrínseca de los documentos cuyo registración se pretende, ateniéndose a lo que resulte de ello, de las constancias de los certificados, de los asientos del Registro Catastral y de las constancias preexistentes.

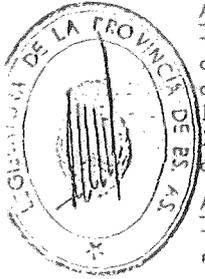
ARTICULO 21º. - La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación.

Los errores materiales que se produjeron en los Registros Catastrales se rectificarán de oficio por el Organismo Catastral.

ARTICULO 22º. - De las observaciones y rechazos de inscripción de actos registrables, el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral cuyo resolución tendrá carácter definitivo en sede administrativa, dejando habilitada la vía judicial.

ARTICULO 23º. - El recurso de reconsideración deberá interponerse dentro del plazo perentorio de veinte (20) días a contar desde la fecha de notificación del acto recurrido.

El recurrente deberá fundar el mismo y acompañar u ofrecer todo lo prueba de que intente valerse no admitiéndose posteriores ofrecimientos de elementos probatorios, excepto por hechos posteriores a la interposición del recurso o de los documentos que no hubieron podido presentarse en aquella oportunidad por imposibilidad de hecho debidamente justificada y previamente invocado.



ARTICULO 24º.-El ogrimensor que practique el acto de relevamiento parcelario deberá confeccionar una cédula catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determina la reglamentación al respecto.

ARTICULO 25º.-La Cédula Catastral se llenará mediante el osiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

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

ARTICULO 26º.-Las constancias del Registro Parcelario deberán encontrarse permanentemente actualizadas, y a tal efecto, se tomará razón de:

- 1) Los actos de relevamiento parcelario practicados con el fin de ratificar o rectificar el estado parcelario;
- 2) Los actos de relevamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación parcelario de la tierra y de las ocaciones, ratificarlo o modificarlo por agregación o supresión de mejoras;
- 3) Las declaraciones juradas presentadas con el mismo objeto del oportado anterior;
- 4) Las constancias dominiales de los duplicados de minutos, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias, y duplicados de minutos del Reglamento de Copropiedad y Administración, que el organismo o cargo del registro de la propiedad inmueble comunicará al organismo de aplicación de la presente, dentro de los 24 horas de su inscripción, mediante la remisión de los documentos u otro medio idóneo;
- 5) Todo otro documento o actuación que ratifique, rectifique o modifique los osientos que debe contener la cédula catastral.

CAPITULO IV

DEL REGISTRO GRAFICO

ARTICULO 27º.-El Registro Gráfico es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento parcelario,

mediante el vuelco de los estados parcelarios que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad con las prescripciones del Decreto-Ley 9762/81.

ARTICULO 28º. - El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por funcionario responsable como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

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

CAPITULO V

DE LOS LEGAJOS PARCELARIOS

ARTICULO 30º. - Con los documentos en que se funden los asientos en los cédulas catastrales a que se refiere el artículo 25º de la presente Ley, con los microformas que se obtengan de los mismos o con memoria magnética se procederá a formar un legajo de cada parcela. Se incorporarán a tal legajo por lo menos los documentos o microformas de los mismos, que, seguidamente se indican:

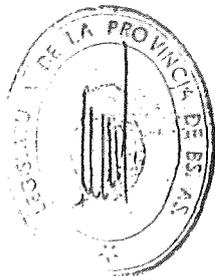
- a) La minuta de dominio suministrada por el Registro de la Propiedad Inmueble o indicación del registro donde se encuentre;
- b) El informe técnico, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de relevamiento parcelario;
- c) Los planillos de censo inmobiliario y de avalúo;
- d) Los datos económicos que se comuniquen al organismo catastral por otros organismos o dependencias de la administración pública provincial o municipal;

Los documentos o microformas de los mismos que forman el legajo, deberán ser previamente autorizados por funcionario responsable. Una vez reproducidos podrán integrar los archivos que el Organismo Catastral determine, a condición de que su localización sea unificada.

ARTICULO 31º. - El organismo de aplicación queda autorizado al registro microfilmado de toda la documentación que debe integrar los legajos parcelarios, además de la que se encuentre en tránsito.

Asimismo, queda autorizado para obtener de dicho registro los duplicados sobre filmes u otros soportes convencionales o no convencionales, con destino a la creación de bancos de información y a su acceso y manejo.

ARTICULO 32º. - El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación con anterioridad al proceso de microfilmación, mediante fotocopias, electrocopias o procedimientos de reproducción gráfica equivalentes y compatibles con la función gráfica original.



ARTICULO 33º. - Los procedimientos de microfiliación y de reproducción gráfica indicados en los artículos precedentes, deberán asegurar la obtención de copias íntegras y fieles a los documentos. Queda terminantemente prohibida la realización de recortes, enmiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar o alterar, en todo o en parte, las constancias de los documentos.

La reglamentación dispondrá los recaudos a adoptar para imposibilitar la adulteración de las microformas.

ARTICULO 34º. - Las microformas matrices, sus copias y los copios directos de los documentos, obtenidas mediante los procedimientos ajustados a las disposiciones de la presente Ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, tendrán el mismo valor probatorio que la ley acuerda a los documentos originales.

El organismo de aplicación queda facultado para proceder a la destrucción de los documentos una vez microfilmados o reproducidos foscilarmente.

ARTICULO 35º. - El Organismo Catastral queda autorizado a la adopción de nuevos técnicos modificatorios, que resulten del avance tecnológico en la materia, y no alteren los recaudos de fondo establecidos en este cuerpo legal.

CAPITULO VI

DE LAS CONSTANCIAS PREEXISTENTES Y SU TRASLADO A LOS REGISTROS CATASTRALES

ARTICULO 36º. - A los fines de esta Ley se conceptúa como constancias preexistentes a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que seguidamente se indica:

- 1) Las cédulas parcelarias realizados de conformidad con las Leyes Provinciales 4.331, 5.124 y 5.738;
- 2) La cartografía catastral elaborado en virtud de lo dispuesto por las leyes señaladas en el apartado anterior;
- 3) Los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario aprobados por la Dirección de Geodesia bajo el régimen del Decreto 7.015/44 y Decreto Ley Nº8.912/77;
- 4) Las declaraciones juradas de avalúos presentados en virtud de los requerimientos de la Ley 5.738 y del Decreto 4.058/73, correspondientes al Plan de Adecuación del Sistema de Incorporación de Mejoras Urbanas no Denunciados (A.S.I.M.U.D);
- 5) Los relevamientos de mejoras urbanas, suburbanas y subrurales practicados de conformidad con lo establecido por Decreto 2.110/71 (Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico);
- 6) Los planos de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512) y la documentación concurrente, aprobados por la Dirección Provincial de Catastro Territorial en virtud del Decreto 2.489/63 y del Decreto 16.440/50;
- 7) Toda otra información, serie estadística, copia de datos y actuación, producido con anterioridad a la sanción de la presente Ley.

ARTICULO 37º. - Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de los actos de relevamiento territorial que se practiquen, así como para la determinación de la zonificación, valuación parcelario y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otra finalidad para lo que la presente Ley no hay previsto procedimiento específico.

ARTICULO 38º.-Los constancias preexistentes relativos a la valuación parcelario tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

ARTICULO 39º.-Los planos de mensura y/o que modifiquen el estado parcelario que fueron aprobados o que apruebe en el futuro la Dirección de Geodesia, y los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal ya aprobados o que apruebe en el futuro el Organismo Catastral, se tendrán por válidos desde el punto de vista técnico para la constitución del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título y se cumplimenten las demás exigencias de esta Ley. La reglamentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo.

ARTICULO 40º.-El estado parcelario podrá constituirse sobre la base de los planos o que alude el Artículo precedente, siempre que previamente se practique un acto de levantamiento territorial que verifique su vigencia en la forma establecido por la presente ley y su reglamentación.

ARTICULO 41º.-El profesional que practique el acto de levantamiento parcelario a que se refiere el artículo anterior, presentará para su registración por el Organismo de Aplicación, a los efectos de cumplimentar el inciso o) del artículo 19º una copia total o parcial del plano en que basó su operación; en dicha copia deberán constar los elementos esenciales de la parcela objeto del acto de verificación, la indicación del profesional que ejecutó el acto, las características que identifiquen el documento original y el lugar de su archivo, todo lo cual deberá certificar con su firma y sello.

CAPITULO VII

DE LA INDIVIDUALIZACION PARCELARIA Y LA CLASIFICACION CATASTRAL

ARTICULO 42º.-Los parcelas se indentificarán mediante un sistema de nomenclatura único e inmovible que establecerá y asignará el propio organismo de aplicación.

ARTICULO 43º.-A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las parcelas deberán estar totalmente contenidos dentro de los límites de un mismo Partido o Jurisdicción.

Cuando una unidad de uso o explotación se encuentre ubicada en dos o más Partidos colindantes, se correlacionarán las respectivas cédulas catastrales mediante asientos de referencia recíproca.

ARTICULO 44º.-Las parcelas afectadas al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal y los resultantes de la división practicado en virtud de dicho régimen, serán diferenciados mediante una designación especial que precise tal circunstancia.

ARTICULO 45º.-A todos los efectos de esta Ley se considero con carácter general:

- a) Planta Urbana: A las ciudades, pueblos, villas y todo fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuya superficie no exceda de uno y medio (1,5) hectáreas totalmente rodeados de vías de comunicación.
- b) Planta Suburbana: Al conjunto de inmuebles representados por quintos o unidades equivalentes, cuya superficie exceda de uno y medio (1,5) hectáreas y no supere los doce (12) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.

c) Planta Subrural: A todo fraccionamiento representado por chacros o unidades equivalentes y siempre, que su superficie sea superior a doce (12) hectóreas y no exceda de ciento veinte (120) hectóreas totalmente rodeados por vías de comunicación.

d) Planta Rural: Al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones de incisos precedentes.

ARTICULO 46º. - El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles que no cumplen totalmente las condiciones establecidos en los apartados a), b), c) y d) del artículo anterior, atendiéndose al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo con su ubicación.

CAPITULO VIII

DEL REGIMEN CATASTRAL

ARTICULO 47: Constituyen el "Régimen Catastral" las operaciones, ser vicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario Territorial, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la presente Ley.

ARTICULO 48º. - Los constancias catastrales serán públicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de parcelamiento de los bienes inmuebles, su valuación e imposición fiscal, ubicación y, en general, toda otra información asentada en los Registros Catastrales que coadyuve al conocimiento del estado de hecho de los inmuebles.

ARTICULO 49º. - Establécese como instrumento básico del régimen, el "Certificado Catastral" expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la cédula catastral a que hace referencia el artículo 25º de la presente ley.

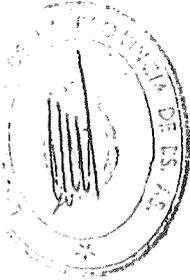
ARTICULO 50º. - Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente:

a) Requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de los partidos que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren;

b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.

ARTICULO 51º. - De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en los incisos a) o g) del artículo 25º.

Se denegó la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescripta por el artículo 8º o la verificación de su subsistencia conforme lo establecido en el artículo 15º. Esta circunstancia deberá constar en el instrumento, y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble será provisional por el término que la reglamentación disponga. La inscripción provisional únicamente



procederá ante la presentación de un Certificado Catastral Provisorio, que el organismo catastral extenderá en base a las constancias preexistentes.

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales de hipoteca, uso, habitación, usufructo y servidumbre.

Cuando circunstancias de fuerza mayor debidamente comprobadas o el reducido monto de valuación fiscal parcelario con relación a la operación a realizar, impidan la determinación parcelario y se presuma fundadamente que tal impedimento se ha de prolongar en el tiempo, el Organismo Catastral queda facultado para extender el Certificado Catastral en base a las constancias preexistentes, autorizando la inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

ARTICULO 52º. - A los efectos de los inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, los Escribanos de Registros Públicos y los actuarios judiciales acompañarán a la documentación correspondiente el Certificado Catastral, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

TITULO II

DE LA VALUACION INMOBILIARIA

CAPITULO I

DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTICULO 53º. - Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de los parcelos, o los efectos tributarios.

ARTICULO 54º. - Serán objeto de justiprecio: el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.

ARTICULO 55º. - Los parcelos se dividirán según la existencia o no de ocaciones, en edificadas o baldías:

Parcelos edificadas: Son aquellos que cuentan con ocaciones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo.

Parcelos baldías: Son aquellos en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, ocaciones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercados.

ARTICULO 56º. - La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las ocaciones. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley 13.512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le correspondo, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.

ARTICULO 57º. - Tanto el valor del suelo, como el de las ocaciones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propios característicos, los cuales podrán obtenerse de:

- a) Los constancias preexistentes;
- b) Los determinaciones de oficio efectuados por el organismo catastral;

- c) Los declaraciones juradas presentados por los propietarios o poseedores a título de dueño;
- d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen.

ARTICULO 58º. - La determinación del valor del suelo y de las acciones implica la realización sucesiva de los siguientes operaciones:

- a) Determinación de valores unitarios básicos;
- b) Determinación de valuación parcelaria;
- c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales;
- d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos.

CAPITULO II

DE LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS BASICOS

ARTICULO 59º. - Los valores unitarios básicos del suelo y de las acciones serán calculados por el Organismo Catastral, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.

ARTICULO 60º. - En oportunidad de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia o que alude el artículo 57º, el Poder Ejecutivo constituirá dos Comisiones Asesoras por cada Partido. Uno de ellos, para la consideración de la valuación de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras y la de los edificios. La otra, para la consideración de la valuación de la tierra rural y suburbana libre de mejoras, la de los mejoros rurales y la de las plantaciones. Esta facultad podrá ser delegada en el titular del Ministerio de Economía.

Cada Comisión Asesora contará como mínimo con seis (6) miembros: Dos de ellos, representarán a la Municipalidad correspondiente, (uno por el Departamento Ejecutivo y otro por el Honorable Concejo Deliberante); uno, al Ministerio de Economía que presidirá la misma; otro, a una institución bancaria oficial, y los restantes, representarán a entidades que se estimen significativos para los intereses locales, debidamente constituidos e inscriptos en los registros correspondientes (asociaciones profesionales vinculadas al que hacer inmobiliario, asociaciones de bienes raíces, sociedades agrarias, etc.). Cuando la importancia y magnitud de los tareas a cumplir así lo hagan aconsejable, podrá aumentarse el número de miembros y/o dividirse la Comisión Asesora en subcomisiones.

ARTICULO 61º. - Las Comisiones Asesoras tendrán como único cometido analizar los valores unitarios básicos que se someten a su consideración, sobre los que deberán expedirse en forma fundada. En caso de no hacerlo, se tendrán por válidos y sin observación, los calculados por el organismo Catastral, según lo previsto en el artículo 59º.

ARTICULO 62º. - El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá carácter honorario, pero el Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones mientras duren sus funciones.

ARTICULO 63º. - Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y suburbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a lo monzono, quinta o unidad equivalente.

Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores de mercado en la zona, durante el último año.

ARTICULO 64º. - Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales, se establecerán por unidad de superficie, con respecto a los suelos medios de cada Partido. Para su determinación, se tendrán en cuenta concurrentemente los valores de mercado y las condiciones agrológicas, agronómicas y económicas características.

ARTICULO 65º. - Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán los resultantes del promedio de precios durante el último año, dentro de zonas de características similares, compensados a fin de reproducir los valores que surgen de los cómputos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.

A tal fin se considerará como:

- a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para lo cual fue proyectado la obra;
- b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características;
- c) Características: A los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

ARTICULO 66º. - Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras accesorias de plantas subrurales y rurales serán determinados según el promedio de los precios del último año de zonas de valores medios homogéneos, según naturaleza, tipo y características, cualquiera sea la planta en que se ubiquen.

A tal efecto se considerará como:

- a) Naturaleza: A las instalaciones habituales en la explotación agrícola;
- b) Tipo: A la clase de instalación según características;
- c) Características: A los distintos materiales y elementos utilizados en la instalación.

ARTICULO 67º. - Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, se determinarán según el promedio aritmético de los costos de implantación durante el último año y el valor resultante de capitalizar la renta normal de este tipo de explotación, según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco (5) años y precios de productos y subproductos durante el último año, deducidos los costos medios de producción del mismo período, a la tasa del seis por ciento (6%) anual, menos el valor de la tierra libre de mejoras.

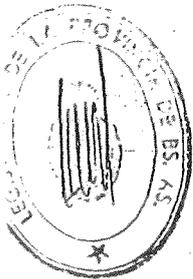
ARTICULO 68º. - Se considerará como último año, el inmediato anterior al de la fecha de promulgación de la ley que disponga el Revalúo General Inmobiliario de la Provincia, destinado a establecer la valuación fiscal.

CAPITULO III

DE LA DETERMINACION DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTICULO 69º. - Para determinar la valuación parcelaria del suelo urbano, suburbano o de edificación equivalente, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por



el artículo 63º será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela;

b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela, dará la valuación de la misma.

ARTICULO 70º. - Para determinar la valuación parcelaria del suelo subrural y rural, se procederá de la siguiente forma:

a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 64º, será corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas;

b) Dichos valores ajustados, aplicados a las superficies parciales del suelo de iguales características darán, por suma, la valuación de la parcela.

ARTICULO 71º. - Para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos;

b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por dos coeficientes de ajuste:

1) Según cantidad de rubros integrantes de la construcción;

2) Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se relevan.

El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación;

c) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación, el valor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 65º y a la magnitud de la instalación;

d) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico, por aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.

ARTICULO 72º. - Para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo;

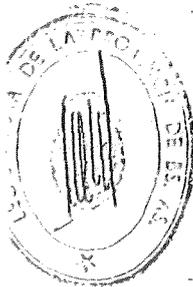
b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 66º, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación.

ARTICULO 73º. - Para determinar la valuación de las plantaciones de carácter permanente se procederá de la siguiente forma:

a) Se clasificarán según su género y el período de producción;

b) El valor unitario básico determinado según el método establecido en el artículo 67º, corregido por aplicación de coeficientes de ajuste según estado sanitario, aplicado a la superficie ocupada, determinará la valuación.

ARTICULO 74º. - La valuación de las unidades de uso en parcelas afec



todos al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, se obtendrá de acuerdo a lo establecido por los artículos 56º, 63º y 65º.

ARTICULO 75º.-El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ----- ajuste aplicables a los valores básicos.

ARTICULO 76º.-La valuación podrá ser modificada solamente en los ca ----- sos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83º:

1) Por modificación del estado parcelario:

a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes;

En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63º y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69º;

b) Sin apertura de vías de comunicación;

En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69º;

2) Por cesión o supresión de mejoras:

a) La valuación de cesiones o sumas a lo vigente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71º, 72º y 73º;

b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente;

c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la cesión o supresión de mejoras se registrará incrementando o deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos, de la valuación de la unidad siempre que no se afecten los partes comunes; en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56º y 74º;

3) Por cambio de clasificación catastral:

Los valores unitarios básicos, si no existieron, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63º y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69º e 74º inclusive;

4) Por error de valuación:

Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación;

5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales:

Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.

ARTICULO 77º.-Los nuevos valores determinados en virtud de la ----- aplicación del artículo precedente, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral y, cuando correspondo, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

CAPITULO IV

DE LA ACTUALIZACION GENERAL DE LA VALUACION FISCAL BASICA.

ARTICULO 78º.-La asignación de valores básicos se efectuará por lo ----- menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca la ley especial que ordene dicha operación.



ARTICULO 79º..-Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63º o 67º inclusive.

La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de los valuaciones fiscales básicas, los cuales serán considerados en la ley impositiva correspondiente.

CAPITULO V

DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS SOBRE VALUACION INMOBILIARIA

ARTICULO 80º..-La valuación general de la Provincia comprende la determinación de los valores unitarios básicos, el relevamiento de características físico-económicas de cada parcela y la fijación de la valuación parcelaria.

Estas operaciones podrán ser practicadas en forma conjunta o separada, según así lo disponga la ley especial que al efecto deberá sancionarse en cada oportunidad.

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

ARTICULO 82º..-Las valuaciones que surjan del relevamiento de características confeccionado por el responsable, dispuesto de oficio por el organismo catastral o de los octos de relevamiento parcelario, servirán de base para el establecimiento de las obligaciones fiscales.

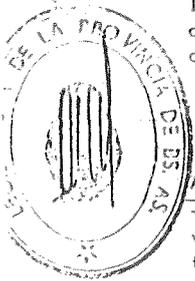
ARTICULO 83º..-Las características de los parcelos y los elementos determinantes de la valuación podrán ser rectificadas en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que establezca la reglamentación. Para el caso de variación de circunstancias de hecho, la nueva valuación tendrá efectividad a partir del momento en que se les comunique al organismo de aplicación.

ARTICULO 84º..-El organismo catastral podrá verificar los declaraciones juradas y efectuar relevamientos, totales o parciales, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos previstos en el Código Fiscal de la Provincia y contra ello podrán interponerse los recursos reglados en el mismo Código.

TITULO III'

DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

ARTICULO 85º..-Las Municipalidades y la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás des



17.-

centralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos y, especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones.

A efecto de lo dispuesto precedentemente, deberán comunicarse al organismo catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas áreas.

ARTICULO 86°.- Las normas pertinentes dispuestas por los Títulos I y II de la presente ley serán de aplicación gradual y progresiva por Partido o circunscripción catastral, en la medida que el Organismo de Aplicación así lo disponga. La ley deberá encontrarse en total y plena aplicación en un plazo que por ninguna causa podrá ser superior a los seis (6) años contados a partir de la fecha de su vigencia.

El Organismo de Aplicación establecerá la fecha a partir de la cual aplicará el régimen de esta ley para el partido o circunscripción catastral o conjunto de partidos y/o circunscripciones que en cada caso determine. 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.

ARTICULO 87°.- Derógase el Decreto Ley n° 9.350/79 y toda otra norma legal que se oponga a la presente.

ARTICULO 88°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintisiete días del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y ocho.-

Secretario de la C. de DD.



Secretario del Senado

10707

Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

DEPARTAMENTO LEYES

5998

SECRETARIA DE
ASUNTOS LEGISLATIVOS
GOBERNACION

LA PLATA, 16 NOV 1988

VISTO el proyecto de ley sancionado por la Honorable Legislatura con fecha 27 de octubre de 1988, por el cual se sustituye el régimen que regula el Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires y,

CONSIDERANDO:

Que este Poder Ejecutivo comparte el espíritu que inspira el proyecto de ley sancionado por la Honorable Legislatura, con el fin de dotar a la Provincia de un sistema catastral que le permita conformar eficientemente su ordenamiento territorial, ello ante la indiscutible necesidad de conferir seguridad a las transacciones inmobiliarias;

Que el régimen actual plantea una situación jurídica confusa en virtud de la dispersión normativa que lo rige y que genera la inconveniencia de contar con una normativa unificada y precisa;

Que en definitiva se concluye que el proyecto sancionado ha de contribuir a la mejor defensa de los intereses del Estado y la comunidad. No obstante ello, con el fin de superar sus aspectos más conflictivos se observan los preceptos que a continuación se detallan:

Que por el artículo 3 "in fine" el cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un agrimensor, requisito que restringe la plena facultad del Poder Ejecutivo para designar a sus funcionarios, habida cuenta que el cargo en cuestión no se agota exclusivamente con un título profesional, ya que importa una temática interdisciplinaria que puede ser abordada desde distintos enfoques;

Que resulta observable en el artículo 9 la creación de un registro paralelo de profesionales al del Consejo de la Agrimensura; no contemplando el artículo la fuente de financiamiento para el mismo;

10707

Poder Ejecutivo

de la

República de Buenos Aires

DEPARTAMENTO LEYES

5998

MINISTERIO DE
JUSTICIA Y LEGISLATIVOS
GOBERNACION

112.-

Que en el último párrafo del artículo 11 se abunda en cuestiones objeto de la reglamentación;

Que el artículo 12 merece objeción sólo en su última parte ya que remite al registro especial de profesionales a que alude el artículo 9;

Que los artículos 15 y 16 prevén la verificación de la subsistencia del estado parcelario, imponiendo una obligación que generará cargas innecesarias al conjunto de la población, constituyendo un nuevo requisito para la obtención del certificado catastral, instrumento imprescindible para otorgar todo tipo de actos de transferencia de dominio;

EXAMINADO

Que el segundo párrafo del artículo 51, resulta observable debido a que la Dirección Provincial de Catastro Territorial, ante la presentación de un certificado catastral defectuoso sólo debe limitarse a observarlo, puesto que toda otra consideración resulta materia de reglamentación;

Que el artículo 67, en su parte final, se presenta impracticable en la economía actual; además no existe un criterio oficial -- formado a los efectos de establecer el valor de la renta normal de este tipo de explotaciones;

Que el plazo fijado en el artículo 86 resulta a todas luces exiguo, dada la magnitud de parcelas a actualizar, y los trámites administrativos que ello generará;

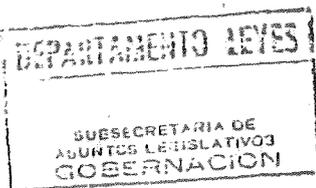
al. Por ello,

[Handwritten mark]

11..

107074

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires



5998

113.-

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1.- Obsérvese en el proyecto de Ley sancionado por la Honorable Legislatura con fecha 27 de octubre de 1988, por el cual se sustituye el Régimen Catastral de la Provincia de Buenos Aires, lo siguiente:

- a) En el artículo 3 la expresión: "El cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un profesional habilitado en la Provincia para el ejercicio de la agrimensura en los términos de la Ley 10.321, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión".
- b) En el artículo 9 la expresión: "Asimismo dichos profesionales deberán estar inscriptos en un registro especial que a tal efecto habilitará la Dirección Provincial de Catastro Territorial. La inscripción en este Registro se obtendrá con la sola acreditación de la matriculación profesional en el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires".
- c) En el artículo 11 donde dice: "Las planillas de relevamiento serán suscriptas por el agrimensor en su aspecto técnico, y por el contribuyente en carácter de declaración jurada".
- d) En el artículo 12 la frase final: "Con intervención de un profesional inscripto en el Registro Especial a que alude el artículo 9".
- e) El artículo 15 en su totalidad.
- f) El artículo 16 íntegramente.



11..

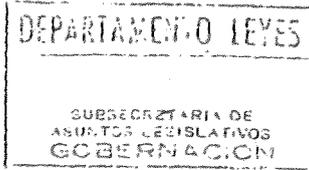
10707

Poder Ejecutivo

de la

República de Buenos Aires

11A.-



5998

- g) En el artículo 51 el segundo párrafo: "Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescripta por el artículo 8 o la verificación de su subsistencia conforme lo establecido en el artículo 15. Esta circunstancia deberá constar en el instrumento, y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble será provisional por el término que la reglamentación disponga. La inscripción provisional únicamente procederá ante la presentación de un Certificado Catastral Provisionario, que el organismo catastral extenderá en base a las constancias preexistentes".
- h) En el artículo 67 la expresión: "y el valor resultante de capitalizar la renta normal de este tipo de explotación, según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco (5) años y precios de productos y subproductos durante el último año, deducidos los costos medios de producción del mismo período, a la tasa del seis (6) por ciento anual, menos el valor de la tierra libre de mejoras.
- i) En el artículo 86 la frase: "la ley deberá encontrarse en total y plena aplicación en un plazo que por ninguna causa podrá ser superior a los seis (6) años contados a partir de la fecha de su vigencia.



ARTICULO 2.- Promúlgase la ley sancionada con excepción de las normas observadas.

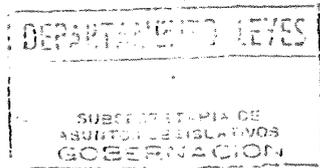
Ech.

R

11..

10707 =

Poder Ejecutivo
de la
República de Buenos Aires



115.-=

ARTICULO 3.- Comuníquese a la Honorable Legislatura las observaciones formuladas.

ARTICULO 4.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

Ala- ARTICULO 5.- Comuníquese, publíquese, dése al Registro y Boletín Oficial y archívese.

DECRETO N° 5998



E-33/90-91

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados
PE/25/90-91

La Plata, 5 de Julio de 1990.-

AL SEÑOR PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO
Licenciado LUIS MARIA MACAYA

Tengo el agrado de dirigirme al señor Presidente para comunicarle que esta Cámara en sesión de la fecha, ha aprobado el siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados, etc.

Artículo 1º.- Sustitúyense los artículos 11, 12, 51, 64, 67, 81, 85 y 86 de la Ley 10.707 por los siguientes:

Artículo 11º.- Los actos de relevamiento destinados a construir o a ratificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, deberán incluir el relevamiento de mejoras y demás accesiones que permitan el cálculo de la valuación fiscal básica del mismo.

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

Artículo 12º.- 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.

///.

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

112.

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 hacerlo 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.

Artículo 51°.- De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y de los datos mencionados en el artículo 49°. Se denegará la certificación cuando el estado parcelario haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescrita por el artículo 8, o la verificación de su subsistencia. No obstante, a solicitud de quién acredite interés legítimo, el Organismo Catastral expedirá la certificación en base a las constancias precatastrales existentes, en la forma que determine la reglamentación.

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales de hipoteca, uso, habitación, usufructo y servidumbre.

Artículo 64°.- Los valores unitarios básicos del suelo en plantaciones rurales y subrurales, se determinarán por unidad de superficie con respecto a los suelos óptimos de la zona, en la forma que establezca la reglamentación.

Artículo 67°.- Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, se determinarán según el promedio aritmético de los costos de implantación durante el último año, y el valor resultante de capitalización normal de este tipo de explotación a la forma que determine la reglamentación.

Artículo 81°.- Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, están obligados a denunciar cualquier accesión que se introduzca en las parcelas de su propiedad o posesión, conforme a lo que determine la reglamentación.

Asimismo, y a los efectos del logro de los objetivos de esta ley en general, y del cumplimiento del artículo 70, inciso 5) en particular, el Organismo de Aplicación podrá determinar la obligatoriedad de la constitución del estado parcelario o verificar su subsistencia en un todo de acuerdo con los términos del Título I, Capítulo II, en las siguientes circunstancias:

113.

Provincia de Buenos Aires

Honorable Cámara de Diputados

113.

- a) Provisión de obras y/o servicios públicos por organismos nacionales, provinciales o municipales, que afecten a sus inmuebles.
- b) Intervención municipal para cualquier actuación en la que se involucren sus inmuebles.

El incumplimiento de la obligación precedentemente establecida, será sancionada de acuerdo a lo que establece el Código fiscal de la Provincia, cuando se trate de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

Artículo 85°.- Las municipalidades, la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados y sus concesionarios, como todos aquellos otros entes u organismos, y sus concesionarios que presten servicios públicos en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar sus objetivos impuestos y, especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones.

A efecto de lo dispuesto precedentemente, deberán comunicarse al Organismo Catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a su jurisdicción, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 86°.- Las normas sobre denegatorias de certificaciones catastrales establecidas en los artículos 51 y 81 serán de aplicación en aquellas áreas en las que el Poder Ejecutivo haya establecido la obligatoriedad de la determinación del estado parcelario de los inmuebles, de conformidad a lo establecido por el artículo 12 de la presente ley.

El organismo de aplicación establecerá gradual y progresivamente las áreas y las fechas a partir de las cuales se aplicará el régimen del Capítulo II de la presente ley. Tal decisión deberá producirse con un mínimo de seis (6) 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

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

114.

vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

Artículo 2°.- Incorporánse como artículos 15, 16 y 52 bis a la ley 10.707 los siguientes:

Artículo 15°.- Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y 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 planta rural;
- b) Seis (6) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana que se encuentren edificados;
- c) Dos (2) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana; que se encuentren baldíos,
- d) Seis (6) años para las unidades funcionales de los edificios afectados al Régimen de la Propiedad Horizontal ubicados en la planta baja y doce (12) años para las unidades funcionales contenidas en las restantes plantas, si las hubiera.

La vigencia del estado parcelario de las parcelas que contengan edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se mantendrá mientras subsistan sin modificación 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 la subsistencia del estado parcelario.

Sin perjuicio de los plazos establecidos en este artículo, el Organismo Catastral registrará actos de relevamiento territorial que, a petición de parte interesada pudieran ser solicitados en el lapso comprendido entre las fechas de constitución o subsistencia del estado parcelario y su vencimiento.



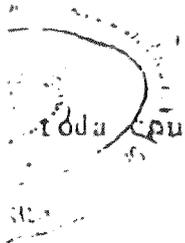
Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados
115.

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

Artículo 52° bis: El otorgamiento de los actos a que se refiere el artículo 50 de la presente ley no podrá ser impedido o demorado por el cumplimiento de trámites que establezca la reglamentación.

Artículo 3°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

De acuerdo a la resolución vigente se acompaña expediente PE/25/90-91.



Saludo al señor Presidente con toda consideración.

CIVALDO JOSÉ MERCURO
PRESIDENTE
DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROV. DE BUENOS AIRES

DR. EDUARDO ISASI
DEPUTADO LEGISLATIVO
DE LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROV. DE BUENOS AIRES

