

## *PROEMIO*

En la convicción que todo “Sistema Inmobiliario” se articula sobre la base de tres componentes (Registros de la Propiedad Inmueble, Registros Notariales y Organismos Catastrales) que deben funcionar en forma interdependiente, armónica e interrelacionada en miras a alcanzar la seguridad jurídica en la dinámica jurídica-inmobiliaria, la Jornada se desarrolló en un clima de profundo respeto, armonía y sincero debate de los novedosos y actuales temas que integraron su convocatoria.

El nivel académico y la experiencia de los expositores convocados, que con total apertura concu- rrieron, contribuyó sobremanera al éxito alcanzado, éxito este que gira, sencillamente, en el especial ámbito de dialogo franco y abierto generado entre todos los participantes, teniendo siempre presente el interés general. El análisis multi e interdisciplinario de toda esta amplia y rica temática constituye una verdadera bisagra en las relaciones entre el notariado y la agrimensura, permitiendo transitar un camino común.

La herramienta tecnológica, por supuesto, fue especial objeto de análisis y estudio no solo por los expositores sino por todos los participantes, en la seguridad que se debe avanzar sin pausa alguna en la generación de plataformas al servicio del funcionamiento de registros ágiles y modernos, garantizando a los usuarios economía de tiempo y dinero.

Todo ello nos habilita a someter a la consideración de este plenario las siguientes declaraciones y conclusiones a las que adherimos en forma conjunta.

## *DECLARACIONES:*

- Se reafirma el criterio de la ley nacional 26209, en el sentido que “los Catastros son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho publico y privado de su jurisdicción”; y que por ello, igualmente forman la base de todo “Sistema Inmobiliario, en los aspectos tributarios, de policía y de ordenamiento administrativo del territorio” (art. 1°);

-Que pese a responder Catastro y Registro, a la existencia de funciones histórica, sociológica y ontológicamente diferenciadas, se impone, para consolidar la seguridad jurídica en la dinámica inmobiliaria, una eficaz y eficiente tarea de amplia colaboración entre ambos organismos del Estado, con la primordial participación en estas acciones, de todos los actores, profesionales y funcionarios,

vinculados con la problemática. La vinculación entre Catastro y Registro puede canalizarse a través de un modelo de integración, de colaboración o de coordinación. La elección de alguno de estos modelos por el legislador local debe respetar prolijamente el régimen de transmisión de los derechos reales inmobiliarios establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación;

-Que para mantener y aumentar la vinculación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro en cada demarcación, debe promoverse el dictado, en todo el territorio nacional, de legislaciones locales que prevean expresamente que en la documentación pública que constituya o exteriorice de cualquier forma los derechos reales inmobiliarios, además de describirse conforme títulos antecedentes, los inmuebles se describan conforme los principios catastrales, que surgirá de la constitución o verificación del estado parcelario realizado y exteriorizado por las vías más ágiles, eficientes y económicas que pudieren fijarse conforme las características de cada demarcación territorial;

-Que la herramienta tecnológica, utilizada con los máximos niveles de seguridad que el actual desarrollo informático permite, debe constituirse en una imprescindible vía para arribar a la coordinación permanente y simultánea anhelada, además de contribuir con los actuales procesos de modernización y despapelización emprendidos por el Estado en todos sus niveles;

-Que el plano de mensura constituye la herramienta necesaria para consolidar el principio de especialidad o determinación del inmueble, entendiendo por tal, en palabras del Maestro Hugo Alsina, jurista especializado en Derecho Procesal, como “la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno y trazando su forma geométrica sobre un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas”.

-Que los usuarios, la comunidad toda, es la verdadera destinataria y protagonista en el derecho notarial, el derecho registral y el derecho catastral, constituyendo un compromiso común el de brindar, todos los actores del “sistema inmobiliario” un servicio eficaz, ágil y a bajo costo;

-Que la propia Unión Europea, estableció 12 principios comunes en materia catastral-registral, afirmando que el Catastro debe existir como Sistema de Información Territorial en todo el ámbito continental, constituyendo un bien de interés público, siendo su objetivo básico la parcela, que debe contar con un identificador único e inalterable que la distinga de cualquier otra, suministrando ade-

más de los normales datos de propietarios, superficie y linderos, las características del suelo, su zonificación y circunstancias medio-ambientales integrales (infraestructura, servicios, etc.), gestionándose como bases de datos abiertas, en coordinación permanente y actualizada con el Registro de la Propiedad, utilizando medios informáticos y telemáticos que garanticen la adecuada agilidad en el tratamiento y acceso a la información y permitiendo la colaboración de la iniciativa privada;

-Que la amplia y riquísima temática abordada en este evento científico, a saber: Publicidad de los Derechos Reales. Principio de Especialidad. Relación Catastro/Registro. Derechos Reales sobre partes materialmente determinadas de la cosa inmueble: Disfrute, Garantía y Superficie. Usucapión, aportó importantes reflexiones y conceptos para el análisis y debate que, sin duda alguna colaborarán en la profundización y mejoramiento de todos los actores en este tema de tanta trascendencia para el interés general. Así, corresponde mencionar, entre otros, los siguientes conceptos y afirmaciones de los distintos disertantes:

1.-Dra. Cristina N. Armella:

-Revisten significativa importancia institucional todas las conclusiones del Tema II del XIX Congreso Nacional de Derecho Registral, Mar del Plata, Octubre de 2017, en especial las Conclusiones 1 y 2 que hacen relación al trabajo armónico de los sectores involucrados en la publicidad en la dinámica de los derechos reales inmobiliarios.

-En este trabajo conjunto y armónico de los cuatro actores involucrados, a saber: notariado, agrimensores, Catastros y Registros Inmobiliarios, se debe bregar para que todos los Catastros y todos los Registros de la Propiedad Inmueble de las Provincias se comporten y adopten “conductas homogéneas” en los temas a su cargo;

-El Catastro, los Registros Inmobiliarios, el notariado y los agrimensores están necesariamente vinculados entre sí en virtud de la organización de nuestro sistema jurídico;

-Se impone una capacitación permanente de todos los actores mencionados para tender en todo momento a la consolidación de la Seguridad Jurídica en sus fases estática y dinámica.

2. Ing Agrimensor Jorge L. Soria:

-La ley nacional 26.209 generó una revolución similar a la generada, también en el ámbito inmobiliario, por la ley nacional registral 17.801, ambas complementarias del Código Civil y Comercial de la Nación. Necesariamente debemos aggiornarnos y aplicar íntegramente las disposiciones de sus normas;

-El certificado catastral es el elemento esencial del Catastro. Constituyen sus funciones: 1. Dar a conocer la situación física del inmueble; 2. Dar a conocer la situación económica del inmueble; 3.

Proteger al adquirente del inmueble; 4. Dar transparencia a las transacciones, al mostrar el estado posesorio; 5. Velar por los intereses fiscales y profesionales; 6. Contribuye a la seguridad jurídica y protege al crédito;

-La verificación de subsistencia del estado parcelario puede, eventualmente, servir de base para iniciar un proceso de saneamiento y/o convalidación de títulos;

-Además, la verificación de subsistencia del estado parcelario, por acto de mensura, protege al adquirente de un derecho real ante un eventual caso de invasión de linderos, ayudando a la buena fe contractual, constituyéndose en un acto preventivo que ayuda al cumplimiento de la tradición, constatando la perfecta correlación entre lo que indica el título y la realidad física;

-Hoy la mayoría de las descripciones literales de los inmuebles del país carecen del don de “ubicuidad”. Los linderos quedan petrificados en el tiempo. No se cumple con la completa y necesaria individualización exigida por la ley registral nacional;

3. Dr. Matías Figueroa Escauriza e Ing. Geógrafo Norberto Frickx:

-La actual coordinación Catastro y Registro en la Provincia de Santa Fe, iniciada en el año 2016, tomó como base de desarrollo la experiencia existente en la Provincia de Tucumán;

-Desde el mismo año todas las Disposiciones Técnico-Registrales, son dictadas en forma conjunta por ambas circunscripciones del Registro de la Propiedad Inmueble. Lo mismo ocurre en el ámbito catastral;

-En la Provincia de Santa Fe existe una comisión de enlace permanente formada por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Catastro, la Administración Provincial de Impuestos y los Colegios Profesionales correspondientes. Previo al dictado de normas reglamentarias, se consulta con todos sus miembros. En ocasiones se incluye al Poder Judicial;

-Se tomó la decisión política de no imprimir más matrículas en soporte papel: la documentación comienza a tener como único soporte el digital, con las garantías correspondientes;

-Se creó el denominado “Pre Certificado Catastral”, que contiene la misma información que el certificado catastral y puede ser petitionado por el corredor inmobiliario al momento mismo de inicio de la negociación inmobiliaria, con ánimo de agilizar las operaciones inmobiliarias;

-La verificación del estado parcelario, además de lo ya expuesto, incluye, sólo en soporte digital, informaciones complementarias como por ejemplo electroductos, afectaciones, servidumbres, reservas y/o restricciones, etc.

4. Agrimensor Ariel Velazquez, Ing. Agrimensor Santiago Pestarini e Ing. en Sistemas de Información Fernando Milesi:

-Presentaron un novedoso sistema informático, de utilización obligatoria para todos los profesiona-

les de la agrimensura, que permite acreditar, frente al Colegio de Agrimensores de la Provincia de Santa Fe, que el profesional estuvo efectivamente en el lugar de ubicación de la mensura o de verificación de la subsistencia del estado parcelario. Se utiliza para ello un teléfono móvil, sistema android, con tecnología GPS e identificación con huella digital.

#### 5. Dra. Mirta Graciela Giménez:

-El Registro de la Propiedad Inmueble de Santa Fe se encuentra actualmente en proceso de paso al sistema de Folio Real Electrónico;

-Actualmente, en el marco de la aplicación de la ley 26.209 se encuentran con una serie de problemas a resolver, entre los que destacó: Las servidumbres, especialmente aquellas no descriptas en el título y las forzosas del artículo 2166 CCCN; los pasillos, bajo las distintas denominaciones que constan en los instrumentos que se presentan para su registración. En este punto, se dictó una DTR con carácter transitorio, disponiendo que se inscribirán en el sistema en el cual constaban originariamente inscriptos; Ochavas; y Sobrantes. En este último caso, destacó que no hay en su Provincia, normas administrativas semejantes a las de la Provincia de Buenos Aires.

#### 6. Magister Sebastián Sabene:

-Todo el sistema funciona esencialmente por la coordinación en el funcionamiento de los tres Registros (de la propiedad inmueble, catastro y notario). Esta trilogía está reafirmada en el actual Código Civil y Comercial de la Nación. Que cada uno haga lo que la ley le ordena, pero que ninguno haga lo que la ley no le ordena;

-No se puede explicar esta relación entre Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble sin el notariado, que es el vehículo movilizador de la información. El Registro Catastral no es un Registro Jurídico, es un Registro Físico, un registro del estado de hecho de la cosa inmueble. A su vez, el Registro Inmobiliario no es un registro de derechos, sino de títulos;

-Que exista aprobado y registrado un plano en Catastro, de ninguna manera provoca una modificación ni en el derecho real ni en sede registral: se requiere la intervención del Notario, quien protocoliza el plano con motivo de un acto o negocio jurídico dispositivo inmobiliario, con vocación registral;

-El plano se debería utilizar solo para cuando se modifica el objeto del derecho real (anexión, unificación, subdivisión, parcelamiento, etc.). Para cualquier otra cuestión (ejemplo, nuevas mejoras), no resulta necesario la confección de nuevo plano. Considera una exorbitancia la exigencia mendocina de nuevo plano para cada transferencia dominial;

-Al adquirente de un derecho real inmobiliario le asiste el derecho de conocer el estado constructivo del inmueble que adquiere. Las vías existentes para conocer su alteración son: 1. Denuncia del pro-

pio titular; 2. Denuncia de un tercero; 3. Determinación de oficio; 4. Verificación de subsistencia del estado parcelario (que en Provincia de Buenos Aires, vincula cedula catastral con certificado catastral).

-En su opinión, la reglamentación de los plazos de vigencia del estado parcelario, en virtud de constituir una autentica restricción de derechos, debería disponerse por ley provincial, aunque reconoce que existe también el criterio que considera que mediante Decreto provincial es suficiente para su implementación;

-La legitimación para disponer constituye materia propia del notario en la dinámica inmobiliaria y se materializa en el cuerpo de la escritura pública en el denominado “corresponde”;

-La calificación del registrador en materia de certificado catastral, debe limitarse a constatar que el notario relacionó el mismo en el cuerpo de la escritura, en forma íntegra, y que lo acompañó al trámite inscriptorio.

7. Dra. María Gabriela Rolandi y Agrim. Graciela Cárdenas:

-Que en el marco de la armonización y coordinación entre Catastro y Registro Inmobiliario, resulta indispensable que ambos organismos tengan igualdad en rango jerárquico y una misma unidad de organización. El hecho de pertenecer a distintos ministerios o poderes, podría generar conflicto en este objetivo. Se impone una buena relación formal entre los integrantes de ambas reparticiones;

-La herramienta informática en todo el proceso catastral y registral, debe utilizarse con exigentes niveles de seguridad, habiéndose implementado el folio real electrónico con firma digital certificada y homologada por la O.N.T.I.;

-La coordinación de la actualización e intercambio de información entre el Catastro, “realidad física” y el Registro de la Propiedad Inmueble, “realidad jurídica”, en Tucumán, es en tiempo real y en forma digital.

8. Ing. Geógrafo Norberto Frickx:

-Debemos pensar el territorio como un lugar espacial. Bajo esta perspectiva, tanto la propiedad horizontal común como la propiedad horizontal especial, todo lo que no es privativo es de propiedad común. Desde un punto de vista espacial, podría decirse que los espacios privativos están inmersos en el gran espacio común, comprendiendo el suelo, subsuelo, espacio aéreo y todas las áreas comunes;

-En la propiedad horizontal especial la propiedad se extiende hacia arriba y hacia abajo, no tiene el límite de las losas o techos de la propiedad horizontal común, extendiéndose tanto como el derecho real de dominio;

-La servidumbre, especialmente la de paso, es también volumétrica y debe estar representada en un

plano;

-Entender la geometría de los objetos territoriales legales ayuda a comprender su concepto.

#### 9. Dr. Claudio Kiper:

-Todo derecho real que se ejerce por la posesión, se adquiere con título y modo suficiente que, en éste último caso, es la tradición, más la publicidad para su oponibilidad a terceros;

-La prescripción adquisitiva larga es un modo originario de la adquisición del derecho real;

-La posesión debe ser continua, pacífica, ostensible y no interrumpida, si bien el Código suprimió esta causal. No obstante, al mantener el Código la prescripción de la acción posesoria en un año, indirectamente exige esta calidad en la posesión;

-La buena fe consiste en estar convencido, sin duda alguna, que adquirí en forma correcta un bien. Si lo adquirí por boleto de compraventa –inmueble- no puedo tener buena fe, toda vez que sería un error de derecho, no excusable, no saber que mediante boleto de compraventa –instrumento privado- no tengo título suficiente para adquirir el dominio;

-El dominio fiduciario únicamente sería posible adquirirlo por la prescripción corta; el condominio puede adquirirse por ambos tipos de prescripción, igual que la propiedad horizontal. Se generan dudas, atento a algunos fallos judiciales, si un copropietario puede adquirir por prescripción larga, un espacio común, o, a la inversa, si el consorcio de copropietarios puede adquirir parte o toda una unidad privativa. Usufructo, uso y habitación también pueden adquirirse por éstas vías. Al ser la servidumbre un derecho real principal, por imperio del art. 2565 CCCN, puede adquirirse por prescripción la servidumbre positiva, constituyendo el primer uso (art. 1892 CCCN) el inicio del plazo de la misma. El derecho real de sepulcro y el derecho real de tiempo compartido, aunque en forma excepcionalísima, podrían adquirirse por ésta vía;

-Cita un caso de una demanda de usucapión acogida favorablemente por el Tribunal pese a no haberse presentado inicialmente el plano de mensura que exige la legislación, al haberlo considerado un exceso de rigor formal al estar precisamente determinado el inmueble objeto de la misma.

#### 10. Magister Sebastián Sabene:

-Que el certificado catastral, como elemento vinculante entre ambos organismos del Estado, cumple una vital función en la publicidad inmobiliaria;

-La verdadera usucapión es la prescripción larga, donde no hay título, toda vez que la prescripción corta consolida el dominio ya adquirido;

-El ejercicio posesorio constituye un elemento causal de la parcela, razón por la cual, en ocasión de aprobar o registrar el plano de usucapión, corresponde asignar una nueva nomenclatura catastral al inmueble delimitado, aun cuando las medidas coincidan con las del título inscripto;

-Cuando el cedente de acciones y derechos posesorios hubiera tramitado el plano de mensura a su nombre, el referido documento planimétrico servirá al cesionario para plantear judicialmente la prescripción adquisitiva, pues existe un vínculo jurídico acreditable entre quien luce en la carátula del plano de usucapión y el usucapiente;

-No siendo la anotación de litis una medida cautelar, por cuanto el juez no puede someterla al examen de la verosimilitud en el derecho y peligro en la demora, no exigir contracautela, sino decretarla de oficio en ocasión de disponer el traslado de la prescripción adquisitiva, no resulta aplicable el artículo 37, inciso b. de la ley 17.801, razón por la cual su asiento registral solo se extinguirá por cancelación;

-La prescripción adquisitiva no es materia mediable, motivo por el cual corresponde, en aquellas demarcaciones que tengan regulada la mediación civil obligatoria, la declaración judicial de inaplicabilidad o inconstitucionalidad de la ley, según corresponda;

-En la prescripción adquisitiva entre condóminos o coherederos, el objeto del proceso judicial es la cosa;

-El plano de mensura en el proceso de usucapión es una cuestión de fondo y no de forma, en el marco de la ley nacional 14.159 y la ley nacional 26209.

#### 11. Notaria Zulma Dodda:

-Los principios registrales de especialidad y publicidad vuelven más evidente la necesidad de una vinculación adecuada entre los registros de la propiedad inmueble y los organismos catastrales locales que asumen el cumplimiento de las funciones atribuidas actualmente por la ley nacional 26.209;

-El certificado catastral, como elemento vinculante entre ambos organismos del Estado, cumple una función vital en la publicidad inmobiliaria;

-La ley nacional 26209 eleva a requisito de fondo para el notario y demás funcionarios públicos, la solicitud del certificado catastral previo para autorizar los actos dispositivos exclusivamente exigidos, debiendo las directivas de las legislaciones locales respetar este mandato;

-Es necesario, en el tráfico jurídico inmobiliario, contar con un Catastro actualizado toda vez que contribuye adecuadamente con el cumplimiento del principio de determinación, elemento esencial para la seguridad jurídica;

-Es realmente imprescindible una adecuada relación entre Catastro y Registro, con sus bases de datos vinculadas;

-Conforme lo dispone el artículo 9 de la ley 26209, la verificación de subsistencia del estado parcelario, no modifica ni constituye uno nuevo;

-Es de buena técnica notarial advertir a los otorgantes de los distintos actos jurídicos todo aquello que nos advierte el trabajo del agrimensor, en observaciones al profesional;



-Destacó como antecedente de la ley nacional 26209 el proceso catastral en la Provincia de Buenos Aires a partir del año 1994 con el dictado de la ley 10.707, señalando que las prevenciones iniciales que con su dictado se formularon, resultaron injustificadas.

12. Dr. Juan José Guardiola:

-Al incorporar en su regulación el Código Civil y Comercial de la Nación el derecho de superficie, lo hace sin cometer los defectos en que incurre respecto de los otros nuevos derechos reales (conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados);

-Acertadamente distingue las distintas fases o planos que el derecho comprende: la del derecho de superficie y la de propiedad superficiaria, sin perjuicio de que pueda nacer directamente en el último, sobre lo ya existente (art. 952 C.C.Italiano). Siguiendo el criterio mayoritario, encuadra el mismo según se trate como un derecho real sobre cosa ajena o sobre cosa propia (art. 1888 CCCN), y las normas supletorias aplicables –acordes a su estructura- la del usufructo y la del dominio resoluble (art. 2127 y 2128). Queda claro también que como *ius edificandi* o *plantandi* su objeto es un bien en sentido estricto (art. 1883 CCCN), no el espacio (art. 225 CCCN), al margen de la importancia que tiene la delimitación física inicial para su emplazamiento. Bien se ha previsto que el mismo puede ser sobre la rasante, suelo o subsuelo, y al igual que otros derechos reales, pueda recaer sobre una parte material del inmueble (art. 2116 y 1883 CCCN), comprendiendo además todo lo que sea útil para su aprovechamiento y evitando la proliferación de gravámenes;

-Que en materia de derecho real de superficie sobre parte materialmente determinada de un inmueble, en lo que hace a su representación gráfica y matricidad, se comparte la postura de la DTR 21/2016 de la Provincia de Buenos Aires, de la derogada DTR 3/2015 de C.A.B.A., y la XVIII Jornada Notarial Cordobesa 2015 punto 12, XXXVIII Jornada Notarial Bonaerense 2013 y XIX Congreso Nacional de Derecho Registral, Mar del Plata 2017 ( como siempre existe un corte ya vertical ya horizontal el art. 2125 habla de “las dos parcelas”), claro está que simplificando los trámites geodésicos y de Catastro para no entorpecer el tráfico inmobiliario;

13. Not. Marcelo Urbaneja:

-Comenzó su exposición con un homenaje al Dr. Raúl Rodolfo García Coni, verdadero impulsor de la enseñanza del derecho registral a partir del estudio de los principios registrales, uno de ellos, el principio de especialidad, de significativa importancia para un correcto funcionamiento del Catastro territorial, registro físico de la cosa inmueble;

-Con el actual Código, el uso y la habitación recuperan su gravitación en la vida jurídica de la Nación, en especial porque el usufructo es actualmente un derecho real subastable, lo que no ocurre con la habitación. Respecto del uso, se plantea la posibilidad, en determinados casos, de ejecutar los

frutos;

-En las servidumbres, por regla, su objeto recae sobre parte material de la cosa, aunque en forma excepcional puede comprender toda la cosa;

-La determinación de parte material del inmueble en los derechos reales de disfrute (usufructo, uso y habitación) se encuentra cumplida mediante croquis;

-Respecto de la servidumbre, podría no existir documento cartográfico alguno pues el Código Civil y Comercial de la Nación brinda pautas para la determinación de la parte material, más allá que en muchos supuestos el croquis contribuya a la certidumbre. Conforme lo que dispone el art. 2181 CCCN claramente no se necesita plano para constituir servidumbre, más allá de su conveniencia;

-Conforme lo dispone la ley nacional 26.209, para constituir servidumbre debo solicitar certificado catastral respecto de todo el inmueble. Ninguna de sus normas exige la confección de plano de mensura para determinar el inmueble sirviente que constituirá su objeto;

-Argentina posee un altísimo porcentaje de inmuebles inscriptos en el Registro Inmobiliario, comparado con otros países. Prácticamente la totalidad de los inmuebles de la Nación. Ello es el resultado de lo que disponen las leyes notariales locales que imponen al notario la obligación funcional de inscribir los títulos que autorizan.