

CONCLUSIONES:

- 1. La actual visión de la *función notarial*, la *función catastral* y la *función registral* se centraliza en su concepción como un servicio público destinado a usuarios, así como en la necesidad de concretar la prestación de ellos articulando adecuadamente la *agilidad* y la *seguridad jurídica*.**
- 2. Sin espacio a dudas, afirmamos que los usuarios son los verdaderos destinatarios y protagonistas en el derecho notarial, el derecho registral y el derecho catastral, de modo que es tal el destino hacia el cual debemos direccionar nuestro análisis desde las distintas áreas involucradas en el tráfico jurídico inmobiliario.**
- 3. En tiempos en que la herramienta tecnológica se encuentra al servicio del particular y de los diversos sectores estatales, se impone la responsabilidad de generar sobre estas plataformas, el funcionamiento de registros modernos y ágiles que brinden seguridad jurídica a los particulares garantizando economía de tiempo y dinero. Un ejemplo de ello lo constituye el avance alcanzado en la Provincia de Santa Fe.**
- 4. En el cumplimiento del principio de especialidad, los artículos 11, 12 y 13 de la ley 26.209 complementan los requisitos establecidos en el artículo 12 de la ley 17.801. Se recomienda que las regulaciones locales vuelvan operativo aquel principio.**
- 5. El “sistema inmobiliario registral” se articula en base a tres componentes o subsistemas, que deberían funcionar en forma interdependiente e interrelacionada con vistas a alcanzar la “seguridad jurídica” en las transacciones inmobiliarias: subsistemas catastral, notarial y registral.**
- 6. El eje sobre el cual gira el mecanismo de actualización -y por tanto de publicidad y especificidad adecuada- del sistema inmobiliario es el instituto del “certificado catastral” de los arts. 12 y 13 de la Ley Nacional de Catastro 26.209.**

7. El principio de especialidad constituye el eje indispensable y básico para lograr la perfecta individualización del objeto inmueble de los Derechos Reales, por acto de Mensura (Art. 12 de la Ley 17.801) y la necesidad de una actualización en tiempos razonables de sus elementos constitutivos, a través de la verificación de subsistencia de los mismos.

ANEXO

**DECLARACIONES Y CONCLUSIONES DEL XIX CONGRESO
NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
(Mar del Plata, Octubre de 2017)**

DECLARACIONES

I- SECUENCIA NORMATIVA ESENCIAL.

Con la sanción de la Ley 26994 que aprueba el Código Civil y Comercial de la Nación, se le confiere preeminencia indudable a las autoridades locales para dictar las reglamentaciones necesarias en cuanto al fraccionamiento parcelario de inmuebles (artículo 228 CCCN) abandonando el carácter potestativo de la facultad que se le otorgaba en el artículo 2326 del Código Civil.

Las reglamentaciones deberán ser sancionadas por los gobiernos locales interviniendo, por delegación, las autoridades comunales. En cualquier caso su contenido se ajustará a las disposiciones de la Ley 26209 (Ley Nacional de Catastro) para que los catastros provinciales y de la CABA administren los datos relativos a los objetos territoriales de sus respectivas demarcaciones. Son estos organismos a los que la ley les atribuye esa competencia exclusiva.

La Ley 26209 introduce un criterio unívoco para la determinación de la unidad esencial del territorio, para verificar la subsistencia de su estado parcelario y para acreditarlo frente a la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles.

La registración de los datos inmobiliarios que sistematizan las dependencias catastrales constituyen el sustento material de las relaciones de derecho en general y de la de los derechos reales en particular, lo que permite, con relación a dicha finalidad ubicar a la ley 26209 en la órbita jurídica.

La calidad de ley federal que corresponde atribuirle a la de Catastro Nacional importa que deba ser asumida por las diferentes jurisdicciones políticas que integran nuestro país, cuyas autoridades dictarán las pertinentes normas reglamentarias a fin que los organismos competentes puedan poner en ejecución sus directivas; todas ellas implementadas para potenciar la seguridad y la certeza jurídicas en los actos de disposición o gravamen que se otorguen respecto de bienes inmuebles.

La postergación en asumir este cuerpo legal sin argumentos jurídicamente válidos y consistentes, equivale colocarse en una situación de anomia perjudicial para todos quienes operan con objetos inmobiliarios.

II- SOBRE LA INCUMBENCIA CATASTRAL Y LA METODOLOGÍA PUBLICITARIA.

Desde aquella función primordial el registro de cosas, las dependencias catastrales tienen entre sus objetivos, además, proveerle a otros organismos con incumbencias diferentes (encargados de la recaudación impositiva y de la registración inmobiliaria), los datos identificatorios de los objetos inmobiliarios que componen el territorio en el que actúan.

La Ley 26209 estructura la publicidad de los datos registrados por los organismos registrales utilizando como medio el Certificado Catastral el que se expedirá en la forma y condiciones que establezcan las reglamentaciones locales.

La expedición del Certificado Catastral constituye una obligación indelegable para los organismos responsables, por lo que, su emisión, debe ocurrir siempre, aún cuando el relevamiento parcelario denunciara la existencia de modificaciones de hecho respecto de la situación física de los inmuebles de que se trate y de la documentación registrada en el catastro competente.

Coadyuvan a todo lo afirmado en los párrafos precedentes, las normas de los artículos 961, 1137, 1138 y 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación.

CONCLUSIONES:

- 1. La seguridad jurídica en la dinámica de los derechos reales exige actualmente una adecuada y actualizada coordinación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Territorial.**
- 2. En el sistema de publicidad de Derechos Reales argentino, ejemplo en el mundo entero, confluyen esfuerzos de la actividad pública y privada de una manera armoniosa y eficaz. El agrimensor (sector privado) determina los límites y representa con planos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. El Catastro (sector público) publicita mediante el certificado catastral esos objetos. El Notario (sector público y privado) interviene en el nacimiento, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios autorizando las escrituras públicas necesarias para ello. Y el Registro Inmobiliario (sector público) publicita los documentos portantes de los derechos reales.**
- 3. La tecnología disponible actualmente facilita notablemente el anhelo de complementariedad y colaboración entre el registro inmobiliario y el catastral, especialmente el avance y desarrollo exponencial de las TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones).**
- 4. Tanto el Código Civil y Comercial de la Nación, como la Ley Nacional de Catastro 26209 y la Ley Nacional del Registro de la Propiedad Inmueble 17801, complementarias del primero, establecen un adecuado respeto sobre las potestades locales, derivando en las autoridades jurisdiccionales numerosos aspectos reglamentarios. Se torna necesario que aquellas Provincias que aun no ajustaron sus normativas a la ley nacional de catastro, lo hagan a la brevedad posible en resguardo de una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.**
- 5. Todo plano, como representación gráfica de la cosa inmueble, corresponde que se encuentre exclusivamente archivado, luego de su visación, en el Catastro Territorial Provincial, que deberá brindar la suficiente publicidad utilizando los medios tecnológicos adecuados y actualizados.**

6. Toda modificación del objeto del derecho real inmobiliario como resultado de un plano no generará cambio alguno en la publicidad registral, hasta tanto ingrese una escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda, que lo contenga.

7. El certificado catastral constituye el elemento básico para la publicidad de los objetos territoriales registrados en el Catastro, a partir de la registración de los planos de mensura. Existiendo en sede catastral plano que determine el objeto conforme artículos 4 y 5 de la Ley Nacional de Catastro y constituido el estado parcelario, para la expedición del certificado catastral no resulta necesaria la exigencia de un nuevo plano.

8. El plazo de vigencia del estado parcelario corresponde que sea fijado por las reglamentaciones locales en un marco de razonabilidad y atendiendo a las características físicas del inmueble.

9. Debe apoyarse toda política pública que tienda a que todos los inmuebles de la República Argentina posean estado parcelario constituido, a fin de ajustar y adecuar, con la mayor exactitud posible, la realidad jurídica a la realidad fáctica.

10. Los procesos de protocolización de planos deben ajustarse estrictamente a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, en salvaguarda de la seguridad jurídica en la dinámica de los derechos reales inmobiliarios.

11. Solamente cuando el objeto de un derecho real inmobiliario recaiga sobre parte material determinada, se recomienda, de acuerdo al principio de determinación, que se efectúe la descripción con las precisiones y características propias de un documento cartográfico registrado en el organismo catastral.

VOTO EN DISIDENCIA, el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires sustenta que en estos supuestos, el documento cartográfico no requiere registración en el organismo catastral.

Jornada Nacional sobre regulación de la riqueza inmobiliaria: Registros y Catastro.
Principios de publicidad y especialidad. Perspectivas pública y privada.

12. La constitución y registración del derecho real de superficie sobre la totalidad del inmueble no requiere nuevo plano, excepto que no posea estado parcelario vigente.

13. Atento a la amplia variedad de supuestos que pueden presentarse en los casos de negocios causales portantes de una anexión de parcelas, deberá dictarse la correspondiente normativa que la regule y que determine los aspectos a calificar notarial y registralmente.

14. En los casos de constitución de propiedad horizontal especial, la normativa urbanística y de ordenamiento territorial, de exclusiva competencia provincial, debería dictarse en un marco de respeto y equilibrio con las normas de fondo contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

15. Los nuevos derechos reales creados el Código Civil y Comercial de la Nación, hacen necesario que se estudie una revisión integral de las técnicas de registración y del contenido del folio real.

ADVERTENCIA: BARILOCHE, 27 DE ABRIL DE 2018.

A la conclusión N° 7 de Mar del Plata, *in fine*: El Ing. Agrim. Jorge Boschi, por el Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza, manifiesta la contradicción de esta conclusión con la normativa local de su jurisdicción.



e-mail: jornadabariloche@cpam.com.ar

