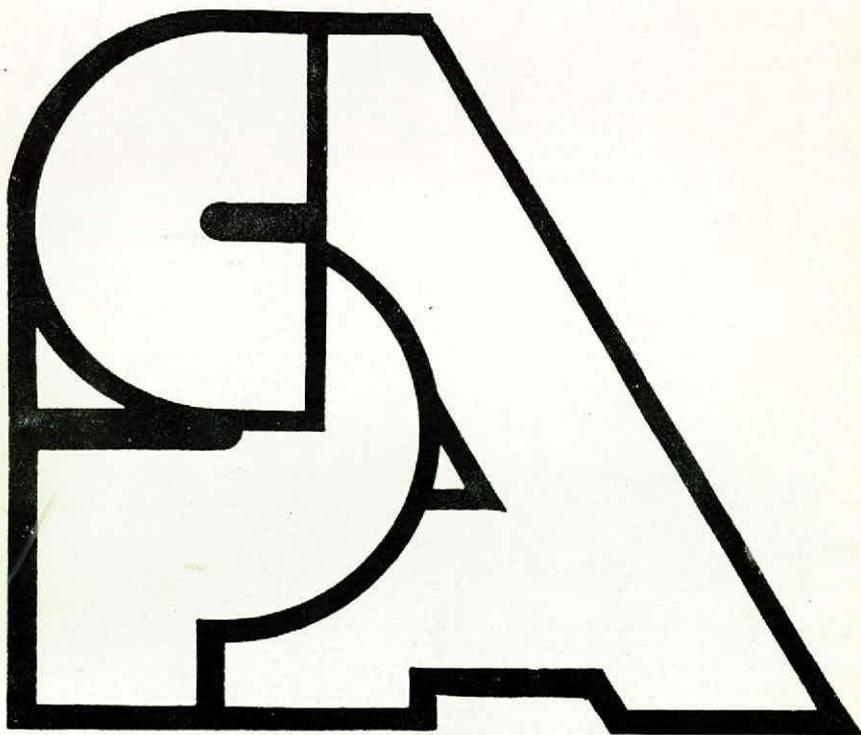


BOLETIN

Nº3 - AÑO 1 - LA PLATA - SET-OCT 1987



CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA

Prov. de Buenos Aires - Ley 10.321

CONSEJO SUPERIOR

Calle 9 - Nº 595 - (1900) LA PLATA

CONSEJO SUPERIOR

PRESIDENTE:

Agrim. Juan C. Castro.

VICEPRESIDENTE:

Agrim. Berno Pfrötzschnher.

SECRETARIO:

Agrim. Oscar L. Ravaschino.

TESORERO:

Agrim. Daniel J. Milograna.

VOCALES:

Agrim. Antonio Sijos.

Agrim. Juan C. Capittini.

Agrim. Carlos J. Chesñevar.

Agrim. Juan J. Zaro

Agrim. Umberto V. Enríquez.

Agrim. Daniel M. Foradori.

TRIBUNAL DE DISCIPLINA:

PRESIDENTE:

Agrim. Armando Cela.

SECRETARIO:

Agrim. Adolfo Tallaferro.

VOCALES TITULARES:

Agrim. David Eaton.

Agrim. Raúl Sánchez.

Agrim. Oscar Quartino.

VOCALES SUPLENTE:

Agrim. Carlos Unzué.

Agrim. Enrique Constantín.

Agrim. Lucas J. Demey.

BOLETIN INFORMATIVO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL:

Nº 63749.

DIRECTOR:

Agrim. Juan C. Castro.

SECRETARIA DE REDACCION:

Agrim. Claudia M. Berdazaiz.

EDITOR RESPONSABLE:

Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.

Publicación oficial del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Bs.As. (Ley 10321) de aparición bimestral y distribución gratuita.

Se prohíbe la reproducción total o parcial del material incluido en la publicación, sin expresa mención de su origen.

La responsabilidad de las colaboraciones firmadas es exclusiva de quienes las suscriben.

EDITORIAL

El Poder Ejecutivo mediante una iniciativa enviada al Honorable Senado de la Provincia de Buenos Aires pretende legalizar el Decreto 8409/86 cuya constitucionalidad ha cuestionado, ante la Suprema Corte de Justicia, el Consejo Profesional de Agrimensura.

Se procura, mediante dicha iniciativa, quitar al Consejo Profesional de Agrimensura el contralor exclusivo de toda tarea de Agrimensura que se realice en la provincia, lo que significaría la creación de contralores paralelos según fueran los títulos universitarios que se ostenten. Ello implicaría, en términos reales, la aplicación de criterios disímiles respecto del contralor de una misma actividad profesional y como consecuencia un tratamiento no igualitario ante cuestiones similares cuando no idénticas.

Pero la raíz del problema, que se quiere centrar en el visado (reforma del art. 9º de la Ley 10321) y en cuestiones de doble matriculación, pasa por las incumbencias profesionales y forzosamente, mediante la aplicación del decreto cuestionado, se llegaría a la habilitación indiscriminada, de quienes posean el título genérico de ingeniero, para ejercer la agrimensura.

Por otra parte se omite que todo ingeniero, al que la universidad haya habilitado, implícita o explícitamente para el ejercicio de la agrimensura, es poseedor de dos títulos universitarios: el de Ingeniero y el de Agrimensor.

Además, deberá tenerse en cuenta que las incumbencias profesionales son reguladas por la Nación (art. 67 inc. 16 de la C.N.) y es el Ministerio de Educación y Justicia el que se ha expedido mediante las resoluciones 432 y 1468 del corriente año, a ellas habrá que remitirse.

Los Sres. Senadores, que naturalmente han de asumir el espíritu de la Ley 10321, que con acierto sancionaron, creando un Consejo Profesional y no un Colegio de títulos, hoy estudian la propuesta del Poder Ejecutivo, sin desconocer que la Justicia es la encargada de dilucidar las diferencias que surjan de la interpretación de las leyes.

LA CARRERA DE AGRIMENSURA

La Facultad de Ingeniería dependiente de la Universidad Nacional de La Plata realizó del 8 al 12 de septiembre de 1987 las Jornadas de Planes de Estudio y Metodología de la Enseñanza y el III Encuentro Nacional de Decanos de Ingeniería en las cuales se transcriben las conclusiones respecto de la Carrera de Agrimensura. Suscriben la misma los siguientes profesores universitarios: Agrim. Julio Salerno de la Universidad Nacional de Catamarca, Agrim. Alejandro Rocca, Agrim. Héctor Berridi y el Ing. Roberto Torroba de la Universidad Nacional de La Plata, Agrim. Héctor Oddone de la Universidad de Córdoba y Catamarca y Agrim. Carlos Bianco de la Universidad Nacional de Rosario.

1º Instrumentar los recaudos necesarios con el objeto de homogeneizar urgentemente los Planes de Estudio vigentes en las distintas Unidades Académicas de las Universidades del país, a los efectos de contar con contenidos curriculares similares, con una carga horaria mínima de 4.500 horas, para cubrir los requerimientos que exige el perfil profesional del Agrimensor, ya definido en la Resolución Nº432/87 del Ministerio de Educación y Justicia de la Nación.

2º Fomentar el intercambio entre las distintas Escuelas de Agrimensura, a efectos de comparar y contrastar los programas e intensidad de los contenidos mínimos de las materias fundamentales de la carrera.

3º Propender a una participación más activa de las Asociaciones Profesionales y Organismos específicos de la Agrimensura en lo atinente a formulación de Planes de Estudio y contenidos de las materias de la carrera de Agrimensura.

4º Establecer actividades de Post-grado creando un circuito universitario de intercambio que permita la obtención del grado académico de Especialista o Magister y Doctor.

5º Solicitar a la Universidad de Catamarca la convocatoria a una próxima reunión, con el objeto de continuar con el desarrollo de temas referidos a las recomendaciones precedentes, metodologías y Planes de Estudio en Escuelas de Agrimensura.

LA FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES Y LA FACULTAD DE CIENCIAS EXACTAS, INGENIERIA Y AGRIMENSURA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO.

La Federación Argentina de Agrimensores, la Asociación de Profesionales de Agrimensura de la provincia de Santa Fé y la Asociación de Agrimensores de Santa Fé mediante nota fechada el 16 de octubre de 1980 expone y solicita al señor Decano de la Facultad de Ciencias Exactas e Ingeniería de la Universidad Nacional de Rosario lo siguiente:

Que la Agrimensura como profesión es más antigua que la Ingeniería, con la que no puede quedar entonces confundida. En la Provincia de Buenos Aires se manifestó en 1857 con la Facultad de Agrimensores, anterior a la de Ingeniería constituyéndose la de Agrimensor en la más antigua de las carreras universitarias técnicas de la Nación Argentina;

Que el 22 de Mayo de 1973 con la sanción y promulgación de la "Ley Nacional de Catastro Nº20440" y su posterior incorporación al Código Civil, se hace realidad el más caro anhelo de la Agrimensura Argentina;

Que la Agrimensura entonces comprende exclusivamente trabajos geodésicos y geofísicos, geo-topo-foto cartográficos, jurídicos, económicos, sociales y de las ciencias del suelo, es decir no se encuentra encuadrada dentro del marco de las construcciones mucho más allá del trazado y movimientos de suelos necesarios, así como tampoco interviene en la industrialización, extracción, elaboración y transformación de la materia. Se deduce por lo tanto que no constituye un ejercicio de Ingeniería, quedando demostrado que Agrimensura e Ingeniería pertenecen a distintas áreas, bien diferenciadas entre ambas profesiones aunque tengan bases físico-matemáticas comunes;

Que tal concepto fue cabalmente interpretado por

las autoridades de las Universidades Argentinas que procedieron a la separación de ambas carreras, aunque coexistan en las mismas casas de estudios, sin que ello implique nada más que impartir una enseñanza común en los comienzos de los estudios;

Que no obstante, corresponde jerarquizar la carrera de Agrimensura, con planes de estudio con materias básicas, específicas y humanísticas convenientemente adecuadas al progreso técnico y científico, propios de una carrera terminal. Las carreras cortas y/o incompletas que no permiten capacitar eficazmente a los futuros profesionales, originan perjuicios que afectan finalmente a la sociedad;

Que bajo la denominación genérica "Ingeniería" quedan comprendidas todas las carreras de Ingeniería, pero no la de Agrimensura. Por todo lo expuesto, las Entidades firmantes se permiten SOLICITAR al señor Decano:

1º) Modificar el nombre de esa casa de estudio de manera que resulte representativo de las distintas áreas, proponiendo Facultad de Ingeniería y Agrimensura.

2º) Cambiar el nombre de la "Escuela de Ingeniería Geógrafa" por Escuela de AGRIMENSURA.

3º) Adecuar los planes de estudio de la carrera terminal de Agrimensur, llevándolos, como mínimo a 5 años.

Considerando que tal solicitud es conducente, el Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Exactas e Ingeniería dicta la Resolución N°37/87 la que homologa por el Consejo Superior de la Universidad Nacional de Rosario produce la Resolución C.S. N°135/87 cuyo texto resolutivo dice:

Art. 1º: Homologar la resolución N°37/87 C.D. del 11 de mayo de 1987, por la que se designa con el nombre de Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura a la actual Facultad de Ciencias Exactas e Ingeniería, dependiente de la Universidad Nacional de Rosario, quedando modificada la Resolución C.S.P. N°003/84 en la parte pertinente.

Art. 2º: De forma.

RESPUESTA DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO AL
CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA
PROVINCIA DE BUENOS AIRES



Ministerio de Educación
Universidad Nacional de Rosario



Expediente n° 48.694/130

C.E.G. n° 113/87

Nota n° 001122

Rosario, 14 AGO 1987

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA:

En respuesta a vuestra nota n° 95 S/CPA/86 del 28 de octubre de 1986, cumpto en informar, de acuerdo a los datos suministrados por la Facultad de Ciencias Exactas e Ingeniería, que los planes de estudios de la carrera de Ingeniería Civil, correspondientes a los años 1930 y 1934 contenían, en sus primeros tres años, asignaturas comunes con los Planes de estudios de la especialidad Agrimensura que se cursaban simultáneamente en la Facultad mencionada. La diferencia era únicamente la cuarta materia del tercer año de ambas carreras. Para Ingeniería Civil, la asignatura era Ingeniería Legal, y para Agrimensura, era Agrimensura Legal, respectivamente.

No obstante lo expuesto, existen numerosos antecedentes de profesionales que obtenían el título de Agrimensur y luego proseguían el cursado de Ingeniería Civil obteniendo en consecuencia ambos títulos.

También existen numerosos casos de profesionales que habiendo cumplimentado los requisitos de la carrera de Agrimensura, no solicitaron los títulos correspondientes, habiendo continuado directamente la carrera de Ingeniería Civil.

De lo expuesto, surge que los egresados como ingenieros civiles de los Planes de Estudios 1930 y 1934 no están habilitados para obtener el título de Agrimensur. Con excepción de los casos en que hubieran aprobado la asignatura Agrimensura Legal para obtener el título de agrimensur. En la eventualidad indicada, el interesado debería iniciar los trámites para obtener su título de agrimensur, analizando en el legajo personal de la Facultad de Ciencias Exactas e Ingeniería, la situación y posteriormente realizar los trámites pertinentes ante ese Consejo Profesional.

Saludo a usted muy atentamente.

DR. EUL MARIO AGENO
SECRETARIO ACADEMICO
C. E. G.

LOS MUNICIPIOS DEBEN FISCALIZAR LA MATRICULACION DEL
PROFESIONAL DE LA AGRIMENSURA EN EL C.P.A.

El procedimiento administrativo en la esfera municipal está regulado por la Ordenanza General N°267/80, que en su Artículo 38° dispone que los documentos y planos que se presenten "deberán ser firmados por profesionales inscriptos en la matrícula, cuando así lo exija la ley de reglamentación de las profesiones correspondientes".

En todo lo que concierne a la agrimensura, es de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 10321, que en su Artículo 62° establece -como requisito previo al ejercicio profesional- la inscripción en la matrícula cuya atención, vigilancia y registro estará a cargo del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires. El Art. 3° inc.c), a su vez, dispone que debe considerarse ejercicio profesional "la presentación ante autoridades o reparticiones de cualquier documento, proyecto, plano, estudio o informe pericial sobre asuntos de agrimensura".

De lo anterior se desprende que los funcionarios o empleados municipales que den curso a planos de mensura y/o subdivisión suscriptos por personas que no acrediten su matriculación en el Consejo Profesional de Agrimensura, incurrirán en una conducta ilícita que este organismo debe replicar con acciones civiles y penales. Es de aplicación al caso, entre otros, el Artículo 248 del Código Penal: "Será reprimido con prisión de un mes a dos años e inhabilitación especial por doble tiempo, el funcionario público que dictare resoluciones u órdenes contrarias a las constituciones o leyes nacionales o provinciales o ejecutare las órdenes o resoluciones de esta clase existentes o no ejecutare las leyes cuyo cumplimiento le incumbiere".

Cabe aclarar, por último, que la matriculación en el C.P.A. se acredita con la credencial que expide el organismo, o se verifica mediante consulta de los padrones de matriculados que poseen los respectivos Colegios distritales.

Agrim. CARLOS J. CHESÑEVAR

ALZAMENDI
Copias de Planos
Calle 7 N° 717 1/2
LA PLATA

Puesta en vigencia del tema N°7 aprobado por la
Asamblea Anual Ordinaria del 7 de agosto de 1987.

Se transcribe la parte resolutive del citado tema:

- a) Se establece un gravamen adicional del 2% (dos por ciento) de los honorarios contratados, que se integrarán conjuntamente con el aporte de 1% (uno por ciento) que fija la Ley 10.321, al proceder a dar cumplimiento al visado previo previsto en su artículo 9°.
- b) Se establece una tasa retributiva de servicio del 1% (uno por ciento) de los honorarios contratados y con un mínimo de A 5,00 (australes cinco) que se integrarán al aporte y al gravamen adicional, cuando el visado se realice fuera de las sedes establecidas al efecto por el Colegio de Distrito al que pertenece el profesional actuante. A solicitud del Colegio de Distrito correspondiente, el Consejo Superior podrá considerar excepciones a la obligación de su pago.
- c) Se faculta al Consejo Superior fijar la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia gravamen y tasa, y a actualizar el mínimo de esta última así como a establecer condiciones y procedimientos para el otorgamiento de las excepciones de pago.

En cumplimiento de lo dispuesto en el punto c) precedente, el Consejo Superior, en la sesión del día

13-11-87, ha establecido que será de aplicación lo normado por la Asamblea Anual Ordinaria a todos los contratos con fecha posterior al 31 de diciembre de 1987 y fijado para la tasa resolutive de servicios un mínimo de A 8,00 (australes ocho).

A tal fin la Oficina Central de Visado será considerada fuera de todo Distrito.

Para cumplimentar el pago de lo indicado serán utilizables las boletas de depósito que se encuentran en uso en la forma que se explica.

Luis Blas Herrera

GESTOR ADMINISTRATIVO

Legajo Nº1519 P.de Bs.As.

Av. Corrientes Nº2330 Piso 8º Oficina 818 Tel. 48-0615

LOS REGISTROS - LA COORDINACION CON EL CATASTRO TERRITORIAL
PARA CUMPLIR CON LA REGISTRACION DE ACUERDO A LA LEY 17.801

por

Agrim. Eliseo del Río

del

INSTITUTO DE GEODESIA Y TOPOGRAFIA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
EXACTAS Y TECNOLOGIA DE LA UNIVERSIDAD DE TUCUMAN

LOS REGISTROS - LA COORDINACION CON EL CATASTRO TERRITORIAL
PARA CUMPLIR CON LA REGISTRACION DE ACUERDO A LA LEY 17.801

INTRODUCCION.-

La Tierra es uno de los mayores recursos al alcance del hombre. Vive sobre ella, extrae su alimento de ella y trabaja sobre ella, ya sea agricultor operario industrial u oficinista; es así que un complejo conjunto de relaciones, han surgido entre los hombres y la tierra.-

Dado que la tierra es tan importante para el hombre, en las sociedades desarrolladas, se ha prestado gran atención a la recopilación y registros de datos territoriales organizando estos datos en sistemas catastrales.-

El desarrollo de los registros catastrales tiene una larga y variada historia. Por ejemplo en los antiguos establecimientos del río Nilo, a los fines del cobro de impuestos, se medían los terrenos y se colocaban señales y los datos de estas mediciones se grababan en mapas y otros registros ejecutados sobre tablas de arcilla.-

En el sistema de registración de datos de los egipcios había dos organismos. Al respecto dice el Dr. Lopez de Zavala en su libro Curso Introductorio al "Derecho Registral -"Sistema egipcio-románico. En este sistema había dos organismos: a) Uno era la bibliothek egypteseon, que corresponde aproximadamente a lo que es nuestro Registro de la Propiedad.-b) Otro era la bibliothek demosion logon, que corresponde aproximadamente a una oficina de catastro".-

Los Griegos y los Romanos, así mismo, establecieron elaborados sistemas de registros territoriales a los fines del cobro de los impuestos.-

A pesar de la larga historia de los sistemas de registración de la propiedad, los registros que contienen datos amplios sobre inmuebles, constituyen en gran parte del mundo, una excepción en lugar de la regla.-

LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE.-

Hecha la introducción anterior, veremos que los distintos países de una forma u otra han organizado sus sistemas registrales de manera tal de dar seguridad y publicidad al aspecto jurídico del bien inmueble. De acuerdo a la organización registral se establecen tres grupos que clasifican a los sistemas

registrales, ellos son:

A.- SISTEMAS ADJETIVOS

B.- SISTEMAS SUSTANTIVOS

C.- SISTEMAS MIXTOS

Entre los países que han organizado sus registros con el sistema adjetivo se encuentran: Francia, Bélgica, Italia; entre los sistemas sustantivos se encuentran: Alemania, Australia y algunos Estados de Norte América, en la organización del sistema mixto se encuentran España y nuestro País.-

No he de hacer un análisis de la registración de los sistemas adjetivos, pero sí conviene efectuarlos sobre los sistemas sustantivos, tomando el caso de registración empleado en Alemania y en Australia, luego consideraremos el sistema mixto empleado en España y por último analizar la registración en nuestro País desde sus comienzos y el funcionamiento de la misma a partir de la Ley 17.801.-

SISTEMA ALEMÁN: en los actos de transmisión del dominio, en el Derecho Alemán se distinguen tres elementos: el acto causal o negocio obligacional, o sea el acuerdo entre partes o convenio, el acuerdo real o abstracto y la inscripción.-

El negocio obligacional o acto causal, es considerado como simple obligación entre partes, que actúa como precedente o causa, pero sin trascendencia real alguna.-

El acuerdo real o abstracto, significa una concepción del Derecho Alemán, consiste en una convención dirigida a efectuar el cambio o mutación de la titularidad del dominio y por lo cual las partes no se obligan a transmitir o adquirir sino que, efectivamente transmiten o adquieren, con independencia de las causas obligacionales o precedentes.-

El tercero es decir la inscripción, exterioriza la transmisión efectuada. Tanto el acuerdo real como la inscripción son elementos esenciales para que la transmisión se opere y si falta alguno de los dos, no surge negocio jurídico real.-

En este sistema la inscripción a diferencia del sistema adjetivo, tiene carácter constitutivo, ya que toma parte en la formación de las titularidades

y transmisiones como elemento estructural u orgánico.-

Los efectos de la inscripción alemana están basados en el criterio práctico de que lo normal es que haya concordancia entre lo registrado y la realidad y que lo excepcional es la inexactitud de los asientos registrales. La ley concede a los asientos registrales virtualidad fundada en la fe pública registral, lo que consta en el Registro se presume exacto y legítimo en favor del titular registral.-

Recordemos al respecto, que el Código Civil Suizo, basado en el Derecho Germánico dice: "LOS LÍMITES DE LOS INMUEBLES SE DETERMINAN POR EL PLANO Y POR LA DEMARCAción DEL TERRENO. SI HUBIERE CONTRADICCIÓN ENTRE LOS DEL PLANO Y LOS DEL TERRENO SE PRESUMIRÁ QUE SON EXACTOS LOS PRIMEROS".-

SISTEMA AUSTRALIANO: este sistema llamado también sistema Torrens, en honor de Sir Roberts Torrens, se basa en un registro de inmuebles, exigiéndose la perfecta identificación de los mismos mediante el correspondiente plano de mensura.-

En este sistema se conjuga lo jurídico con lo técnico, puesto que el plano que presenta el interesado, junto con los documentos que justifican su derecho, si están de acuerdo con las constancias existentes en el Registro y no hay oposición de terceros, es devuelto al peticionario junto con su título de propiedad.-

La inscripción es constitutiva, con fuerza legitimadora y sustantividad absoluta. La inscripción se traduce en un título real inatacable, la cual una vez realizada, se desentiende de la causa obligacional y no puede invalidarse.-

En este sistema el registrador ejerce un papel activo; cada título que suscribe el registrador va purgado de posible vicio que tuviera la adquisición, el instrumento o las partes contratantes.-

Se funda este sistema en que, en las sucesivas enajenaciones, la titularidad vuelve al Estado, que lo toma de manos del vendedor o sea anulación del título y hace una nueva entrega al comprador, del certificado o título real.-

Es indudable que la bondad de este sistema se basa, en la perfecta identi-

ficación física del inmueble mediante el respectivo plano de mensura, lo que lleve aparejada una buena registración catastral, la que al mismo tiempo se mantiene perfectamente actualizada.-

Tanto en Alemania como en Australia, la unidad base de registración es el inmueble y a cada uno de ellos se le asigna uno o varios folios, en los que constan las características físicas y jurídicas del inmueble.-

SISTEMA ESPAÑOL: el ordenamiento registral español, fue establecido por la Ley Hipotecaria de 1861, tiene fundamental importancia por ser fuente de la mayoría de las legislaciones americanas, entre ellas nuestro País.-

Al igual que en la legislación Argentina, para transmitir un bien se requiere justa causa o título y la entrega del bien o tradición. Es necesaria la escritura notarial como exteriorización de las relaciones obligacionales. La inscripción es declarativa de los derechos y su objetiva, simplemente la información a terceros.-

La inscripción de los derechos de dominio es voluntaria, pero si es necesaria para la configuración del derecho de hipoteca.-

Al respecto de lo que ocurre en España con el sistema registral y el catastro, transcribo a continuación una síntesis del trabajo del Ingeniero José Zorua Yerol, titulado: "PUNTO DE VISTA PARA COORDINAR LA PROPIEDAD - LA GESTIÓN DEL IMPUESTO DE LAS CONTRIBUCIONES TERRITORIALES Y LA CARTOGRAFÍA".-

Dice el Ingeniero Zorua Yerol: en España la actuación administrativa relacionada con la propiedad, sus impuestos y la cartografía, tiene la característica de realizarse por instituciones independientes entre sí y consecuencia de ello es un deficiente servicio al ciudadano y un mal aprovechamiento de los recursos públicos.-

Quien compra una finca rústica ha de peregrinar por una serie de oficinas públicas: primero suele ir al Registro de la Propiedad para enterarse de las cargas que pueda tener. Si desea adquirirla, generalmente acude a un notario. Después a la oficina de Hacienda para la liquidación provisional del impuesto de transmisiones patrimoniales y realizada la liquidación definitiva, irá al Registro de la Propiedad, si desea su inscripción.-

Para abonar la contribución territorial a su nombre, debe llenar una serie de formularios, necesitando para ello la identificación catastral que se obtendrá o bien del Consorcio para la Gestión e Inspección de las Contribuciones Territoriales o de la Jefatura Provincial del Instituto Geográfico Nacional. Datos estos que en ocasiones no son coincidentes en ambos organismos .-

Debido al divorcio entre el Registro de la Propiedad y Catastro, el particular encontrará una gran dificultad en cumplimentar estos formularios de cambio de dominio, formularios estos que ha de presentar en el Ayuntamiento donde se encuentra la finca adquirida, para que el Secretario y Presidente den su conformidad a lo declarado y así de esta manera siguen una serie de trámites largos y engorrosos .-

Otro problema es la falta de concreción de los instrumentos jurídicos literales para acreditar la propiedad rústica.-

El sistema actual funciona por el acuerdo de los vecinos. Cuando uno de ellos no acepta un lindero, el otro pasa a una situación de inseguridad, viéndose claramente lo inapropiado del medio que actualmente se utiliza.-

Heredar una finca de la que se conoce solo la descripción literal, es someterse a la voluntad del propietario colindante y un calvario muchas veces para acreedores o síndicos encargados de liquidar el patrimonio de un deudor o quebrado, que no informa de la ubicación de sus bienes registrados.-

El objetivo es conseguir para el adquirente o sucesor de una propiedad la garantía de que su título permita la identificación de la propiedad.-

La solución es la inclusión en todo título de propiedad, la identificación cartográfica a través de la coordinación catastral.-

Se ha tratado de solucionar en parte estos problemas mediante el Real Decreto 1030/1980, de la Presidencia del Gobierno, por el que se dispone la coordinación del Catastro Topográfico Parcelario con el registro de la Propiedad y que tiene por efecto implicar la conformidad de la Administración con los datos descriptivos contenidos en el folio registral, produciendo su coincidencia con la catastral y fiscal. De esta manera se concede la presunción salvo prueba en contrario de que los datos registrales corresponden a la reali-

dad física del inmueble.-

Vemos entonces a través del trabajo realizado por el Ingeniero Zorua Terol, los problemas que ha ocasionado en España a los propietarios de bienes inmuebles, la falta de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Territorial, problemas que se han tratado de solucionar con el dictado del decreto mencionado.-

Es indudable que la fez jurídica del inmueble debe estar sustentada por su fez física, la que solo puede ser hecha mediante el plano de mensura con la registración del mismo en el Catastro Territorial.-

SISTEMA ARGENTINO: nuestro Código Civil, no contemplaba la inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad, solamente al igual que el Español el de Hipoteca; recién diez años después de la sanción del Código se dicta la primera ley de Registros de la Propiedad.-

El sistema de registración Argentino, tiene solo efectos declarativos, no completa ni constituyen derechos, o sea que los títulos que se presentan para su registración ya han constituido un Derecho Real.-

La registración es obligatoria, a los efectos de la publicidad y la oponibilidad a terceros.-

La técnica de registración hasta la sanción de la Ley 17.801, era personal, los asientos se llevan por orden cronológico de ingreso de los documentos y los índices ordenados en atención a los apellidos de los titulares de dominio, son en día se siguen manteniendo este sistema en algunas provincias que no han completado el traspaso al folio real.-

A partir de la sanción de la Ley 17.801, se establece la registración mediante la técnica del folio real, esta supone la registración tomando como base los inmuebles. A cada inmueble se le asigna uno o varios folios y en ellos se asientan todas las transformaciones jurídicas y físicas del inmueble.-

He creído necesario hacer esta breve descripción de los sistemas registrales, primero porque al Agrimensor el tema no le es desconocido, ya que parte de su actividad profesional la desarrolla en el ámbito del Registro de la Propiedad; en segundo lugar porque la misma nos ha de permitir apreciar las bondades y defectos de los distintos sistemas, como así también la relación

que existe entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Territorial.-

Así podemos apreciar en el sistema Alemán, que la registración tiene carácter constitutivo y que lo registrado tiene la presunción de exactitud; en el sistema Australiano, vemos la importancia que se da al plano de mensura, lo mismo que en el sistema Suizo, en mi opinión estos sistemas son los más perfectos ya que encadenan la realidad física con lo jurídico; en el sistema Español por lo que se deduce del trabajo del Ing. Zorua Terol hay una total falta de coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Territorial, lo que en la práctica acarrea una serie de dificultades al que adquiere una propiedad.-

CATASTRO TERRITORIAL

El catastro territorial, se lo concibe como la individualización de la propiedad inmueble, en sus tres aspectos: físico o geométrico, jurídico o dominial y económico o valustorio, aspectos estos conjunta e inseparablemente considerados.-

Esta individualización o registración catastral comprende a todos los inmuebles, que nosotros denominamos parcelas, siendo así que en el registro gráfico (la Carta Catastral) no puede existir espacios en blanco o vacíos, en cambio si intentáramos armar un registro gráfico en base a los titulares de dominio registrados en el Registro de la Propiedad, me atrevo a afirmar que nos encontraríamos con la sorpresa de espacios vacíos y aún con superposiciones.-

En una publicación de la Dirección de Catastro de la Provincia de San Luis del año 1.979, encuentro algo interesante al respecto de lo manifestado anteriormente, como a la misma la he encontrado interesante la transcribo a continuación: "Debemos recordar que, de acuerdo a nuestra legislación, la tierra es un objeto de derecho, es decir que no puede haber ningún pedazo de suelo sin su correspondiente dueño. Los derechos que se ejercen sobre el bien inmueble son los Derechos Reales determinados por el Código Civil. Asimismo se ejerce el derecho personal de poseer, separado también por ~~su~~ el cuerpo legal: "Este objeto de derechos es tangible y mensurable; luego debe ocupar un lugar

definido en el suelo, relacionado con aquellos que lo rodean. Esta posición absoluta y relativa, se refleja en el registro geométrico parcelario".-

Para que la publicidad registral sea eficaz, es necesario la perfecta identificación del inmueble, su ubicación geográfica, sus medidas y linderos, esto se logra mediante la registración catastral, realizada a través de las tareas generales de los relevamientos catastrales y por la ección complementaria del plano de mensura.-

Al respecto de lo expresado precedentemente analicemos el Artículo 12 de la Ley 17.801, que en su primera parte dice: El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para completar su individualización. Además cuando exista, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de transferencia real que resulten.....

Y aquí vemos a hacer algunas reflexiones, ubicación, ¿cual ubicación?, la que figura en el título, que a lo mejor se viene transmitiendo desde hace cien años o más y que da como ubicación del inmueble una descripción vaga e imprecisa, de un determinado paraje. La práctica nos enseña, que cuando tenemos que realizar una mensura de una propiedad rural, ubicamos la parcela en la carta catastral y luego concurrimos al terreno, esta carta nos da la perfecta ubicación de la parcela, además tiene y debe estar permanentemente actualizada. Entoces que es más correcto, la descripción de la ubicación del inmueble de acuerdo al título o la que nos proporciona el registro catastral, sin despreciar al primero creo necesaria la coordinación Registro-Catastro como la manera más eficaz de cumplir con lo establecido en el artículo mencionado.-

Los título de propiedad, no siempre expresan con claridad las medidas y superficies, en algunos casos es frecuente leer que solo expresan superficies y en otros solamente las medidas lineales, con el agravante además de la imprecisión de las mismas. Como suelo leerse: más o menos mil quinientas leguas cuadradas; más o menos dos mil varas cuadradas; o también una legua y media de

de Norte a Sur por más o menos dos leguas de Este a Oeste. Lo he hecho con toda intención el mencionar leguas y varas como unidades de medida, ya que para el Agrimensor esto no le es desconocido, pero imaginen el lago en la materia cuando lee una fotocopia del asiento registral y se pone a pensar, ¿cuántas hectáreas serán las leguas cuadradas?; o cuantos metros cuadrados o hectáreas será la vara cuadrada?. Distinto será si a estas medidas descriptas en el título las completo con las registradas en el Catastro Territorial o las que surgen del plano de mensura, sin desconocer el valor jurídico de las primeras.-

Con respecto a los linderos que citan los títulos ocurre algo parecido, se transcribe y según título con los siguientes linderos..... y estas transcripción vienen del título anterior y este de otro y así sucesivamente por años, repito esto tiene su valor jurídico que de ninguna manera podemos desconocer, pero la práctica y la realidad nos enseñan que en el campo el lugareño conoce o ubica una propiedad por los dueños actuales y por ende a quienes limitan con esa propiedad.-

A todo esto y a fuerza de ser reiterativo, sostengo que el folio registral del inmueble debe consignar los datos del título y los que aporta del Catastro Territorial o el plano de mensura.-

La nomenclatura catastral, no puede faltar, ella es la perfecta identificación del inmueble, esto no es complicado ya que se la puede efectuar mediante la certificación catastral, que los Señores Escribanos transcribirán en las respectivas escrituras.-

El Art. 13 de la Ley 17.801 dice; Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultantes, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada. Cuando diversos inmuebles se anexaran o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose notas de correlación. En ambos casos se vincularán a las matrículas con los planos de mensura correspondientes.-

La ley en este caso, expresamente dice con los planos de mensura; pero no basta que el Agrimensor ejecute el plano, sino que el mismo tiene que ser registrado en el Catastro Territorial, el que a su vez le asignará a los inmuebles que se dividan o unifiquen, la nomenclatura catastral correspondiente.

Cuando hablo del Catastro Territorial, me refiero al organismo de la Administración Pública que tiene a su cargo la registración Catastral.-

El Dr. López de Zavalía en su libro Curso Introductorio al Derecho Registral dice: El Registro Inmobiliario, entre nosotros se encuentra regulado por la Ley 17.801, y la oficina de catastro por la Ley 20.440, hoy suspendida en la mayor parte de sus artículos.-

De todos modos, nos interesa el estudio de las dos leyes, la 17.801 y la 20.440, porque van a ver ustedes que ambas tienen una estructura casi paralela. La 20.440 tiene muchos textos literalmente similares a los de la 17.801 pero aplicados para otros efectos.-

Les leo algunos de los textos de la 20.440 para que ustedes vean. En la clase pasada, ¿se acuerden que hablamos del poder calificador? pues aquí también existe. Dice el Art. 25 " El organismo catastral examinará los documentos que se le presenten para su registro y rechazará los que no estén conformes con esta ley o las leyes o reglamentos locales". El Art. 26 casi literalmente igual que el correlativo art. 4 de la 17.801: " La registración no convalidará los documentos nulos si subsanarás sus defectos". En el art. 31 se establece el llamado folio catastral que se parece mucho al folio real.-

En definitiva dice el Dr. López de Zavalía, la Ley 20.440, es también una ley de Registro, de Registro Catastral, distinto de este otro Registro Inmobiliario, porque mientras el Registro Inmobiliario lo que llegan son los negocios jurídicos, al Registro Catastral lo que llegan son las actas de levantamiento catastral.-

Sigue con este análisis, para concluir diciendo: " Así que en teoría debieran ser dos Registros que funcionen sí, muy conectados, todo lo que quieran para intercambiarse información, pero dos Registros; dos Registros eran en Egipto, con dos directores distintos.....

Me creí necesario transcribir estos párrafos del libro mencionado, porque a pesar de ser un libro de Derecho Registral, en el mismo establece correlación de artículos de la Ley 17.801 y la 20.440, a la cual rescato como la más positiva para el Catastro Territorial y como elemento de concordancia

entre los dos Registros de manera tal de dar seguridad al bien inmueble y una eficaz publicidad de los derechos.-

Agrim. Eliseo del Río.

El presente trabajo ha sido presentado en el PRIMER CONGRESO HISPANOAMERICANO DE CATASTRO TERRITORIAL que se realizara en Mar del Plata el 10 y 18 de octubre de 1987.

APORTE DEL 1% Y CONTRIBUCIONES RESUELTA POR LA ASAMBLEA ANUAL ORDINARIA DEL 7-8-87.

INSTRUCCIONES PARA SU CONFECCION

Indicar Nº de matrícula y Distrito al que pertenece el Profesional.

Indicar domicilio profesional con que se matriculó.

BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Nota de Crédito para la Cuenta Corriente
CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
(LEY 10.321) - EN CASA MATRIZ - LA PLATA
CTA. Nº 2009 - 44972/6

Nº DE MATRICULA (C. P. A.) 2321
Apellido PEREZ
Nombres Jose
Domicilio Av. 95 Nº 563
Localidad La Plata
Código Postal 1900 Distrito V

Pago correspondiente al Expediente - Asunto

Matricula: _____ cuota año _____
Recargos Matricula 100 % A 10
1 % articulo 59, inc. h) A 10
Otros: GRAVAMEN 2% A 20
TASA 1% A 10
Mensura Pm. 04-I-C-23-12

(Indicar destino del pago)

A | | | | | 4000

Utilizar un casillero para cada dígito, comenzando por la derecha

Son australes cuarenta

La Plata,

Lugar y fecha

Firma del depositante

Recibido
Tesorero

NO UTILIZAR CARBONICO

4

Nº 09500

s/Ley 10321

Resol. Asamblea.

Se aplica para visado fuera de Distrito mínimo A 8 s/Resol. Asamblea.

Indicar: Tipo de tarea, Nº de partido, Nº de plano o Nomenc. Catast. e importe del aporte por c/u de ellos.

Total Aporte.

NOTAS:

- Se confeccionará una boleta por cada trabajo.
- No se podrá abonar cuotas de matrícula en la misma boleta donde se aporta el 1%. La matrícula siempre se abonará en boleta aparte, sin excepción.

Aplicación del Decreto 9038/87 del Poder Ejecutivo sobre intervención del Registro de la Propiedad.

Las normas de aplicación serán puestas en práctica por el Registro de la Propiedad a partir del 30-11-87.

ARTICULO 1º.- Para el trámite de aprobación de planos será necesario informe de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en el que se comunique el estado jurídico del dominio del inmueble a afectarse.

ARTICULO 2º.- El organismo que apruebe los planos de mensura, 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, mediante el envío de una minuta elaborada por el agrimensor interviniente, a efectos de su protocolización, la que contendrá: fecha y número de ingreso a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado, nomenclatura catastral, dimensiones y linderos de cada nuevo inmueble resultante.

ARTICULO 3º.- Recibida la comunicación sobre aprobación de planos, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad informará dicha circunstancia en toda forma de publicidad que expida en lo sucesivo.

ARTICULO 4º.- Derógase en lo pertinente a la intervención de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en cuanto a la protocolización de planos, la Disposición del 26 de septiembre de 1913; los Decretos : 1011/44; 2015/44; 12749/54; 16440/50; 10597/58; 2260/59; 11169/59; 2489/63; 1600/65; 9919/57; todas las resoluciones de la Comisión Coordinadora Permanente y toda otra norma legal que se oponga al presente.

ARTICULOS 5º y 6º.- De forma.

Discurso del señor Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires.

En ocasión de la apertura de las Jornadas de Divulgación Catastral organizadas por la cátedra de Práctica Notarial de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, el Sr. Ministro de Economía Dr. Osvaldo B. Palacios pronunció el siguiente discurso:

Los argentinos de hoy estamos prontos a protagonizar un acontecimiento del que casi todos ustedes carecen de vivencia propia y que para los de mayor edad constituye un lejano recuerdo. Me refiero a la renovación de autoridades, que operará a partir del día 6 de septiembre próximo.

Este acontecimiento, normal en las democracias, implica el vencimiento de un período gubernativo y el nacimiento de otro.

Resulta así oportuna la fecha de estas "JORNADAS DE DIVULGACION CATASTRAL" para rendir cuentas de lo actuado, mostrando el avance tecnológico logrado en la materia a partir de 1.984, obligación republicana que nos satisface cumplimentar.

Particular mención de reconocimiento merece esta Casa de Altos Estudios, al auspiciar y hacer posible este encuentro, en un renacer universitario, insertándose en la comunidad en el marco de la extensión universitaria, caro anhelo de los reformistas del 18, hecho hoy realidad por obra de los coordinadores de estas Jornadas.

La Administración Provincial y la Universidad, actuando de consuno, habrán de lograr una integración cuyo fruto máspreciado será la transformación que el país necesita. A ello conduce esta muestra.

Sabido es que el Catastro, como disciplina, es expresión final de la acción profesional de los agrimensores por tratarse de un registro que recoge la realidad extra registral que los mismos le aportan.

El Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández, profesor de Derecho Civil de la Universidad Nacional de Buenos Aires, Ministro de Gobierno, Fiscal de Estado y Diputado Provincial, al pronunciar su discurso de apertura de cursos de la "ACADEMIA TEORICO-PRACTI

CA DE JURISPRUDENCIA", titulado "Relaciones del Derecho con la Agrimensura", ha dicho que "entre las ciencias ninguna hay a quien la liguen vínculos tan estrechos con el Derecho, como la Agrimensura en todo lo que concierne a la determinación de la propiedad territorial. El título, el instrumento escrito, es la base única e indispensable del amojonamiento. He aquí el punto luminoso que guía en su camino al geometralista; he aquí la enseña desplegada en el dominio de la Agrimensura. -... Si examinamos ahora el acto en sí mismo, la operación en su conjunto, por la que una propiedad es separada de las demás por medio de señales visibles, notaremos fácilmente que el Derecho y la Agrimensura se estrechan en una relación tan íntima que vienen a formar un todo complejo. La operación de deslinde y amojonamiento es la traducción material de un título de propiedad por medio de la Geometría: son las Matemáticas aplicadas al Derecho, es un problema mixto geométrico-legal, cuya resolución está confiada únicamente al Agrimensor. Y afirma: LA AGRIMENSURA ES HIJA DEL DERECHO".

Esta sola mención bastaría para justificar el marco de una Facultad de Ciencias Jurídicas para la presentación del Catastro. Pero, hay más y es el servicio Catastral brindado a la comunidad y en particular a los profesionales del derecho, sean ellos abogados o notarios. Es que el Catastro, siendo el administrador del territorio, está en condiciones de cumplir la misión que le acuerda la ley de ser base del sistema inmobiliario provincial, desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio, a lo que debe agregarse el apoyo que brinda a la registración por folio real, siendo él mismo el prototipo del registro real, y la administración de la tierra pública, todos aspectos sobre los cuales se expondrá en estas Jornadas.

Es para mí altamente satisfactorio dejar inauguradas las "JORNADAS DE DIVULGACION CATASTRAL", que la Dirección Provincial de Catastro Territorial dictará en esta Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales a las que auguro el mayor de los éxitos.

USUCAPION ADMINISTRATIVA EN EL AMBITO PROVINCIAL

Agrim. A. BUENO RUIZ

GENERALIDADES

El Estado al carecer de la "registración dominial" de inmuebles que ocupa -a título de dueño- desde tiempo ha (más de 20 años); se hallaba antes de la vigencia de las Leyes números 20.396 y 21.477, sometido a las mismas reglas que los particulares (1) para adquirir la posesión estatal de los inmuebles así ocupados.

En virtud de las leyes precitadas se ha innovado de tal manera, que se ha hecho innecesario -al Estado- la intervención judicial (art. 3951 C.C.) para la "prescripción adquisitiva" de los inmuebles por él poseído. Las normas precedentes fueron motivadas al pretender, el Estado, enajenar bienes inmuebles -ahora en su posesión- adquiridos por distintos medios (2) y de los que los primitivos transferentes, también, carecían del título de propiedad; no obstante la posesión que aquellos ejercieron, y en la que continuó, pacíficamente, el Estado. Aquellas normas permiten -ahora- realizar actos administrativos de transferencias o constitución de derechos reales (art. 2505 C.C.) al realizar la Usucapión (3) por dichos medios legales, sin recurrir a los tribunales civiles.

Primeramente se dictó la Ley Nº 20396/73 para los bienes ocupados -sin título- por el Estado Nacional y con el mismo criterio y para obviar los inconvenientes apuntados, respecto a los bienes de los Estados (provinciales y municipales); el Gobierno Nacional dictó la ley Nº 21477/76 tendiente al perfeccionamiento dominial y a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble pertinente, al ámbito provincial.

EL ESTADO PROVINCIAL Y SUS BIENES

Teniendo en cuenta que la Provincia de Buenos Aires, ha poseído inmuebles, en las condiciones previstas por el artículo 4015 del C. Civil, puede ahora, por aquel instrumento legal (Ley Nº 21477) obtener el documento que haga susceptible de inscripción dominial -en el Registro de la Propiedad Inmueble- de parcelas que se encuentren en aquellas situaciones: sin título y ocupadas a título de dueño. En síntesis, mediante las constancias que expedientes administrativos, se establece la "prescripción operada", individualizando los inmuebles materia de aquel trámite y sobre esa base el Poder Ejecutivo, otorga escrituras

que servirán para inscribir, en los Registros, el dominio a nombre del Estado respectivo, los inmuebles de esa manera adquiridos y con la intervención definitiva de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.

Ejemplificando y yendo a casos concretos realizados por la Provincia de Buenos Aires, citaremos el caso tramitado por la Provincia de Buenos Aires, citaremos el caso tramitado por Expediente 2123-1896/80 y por el cual se adquiere un bien ubicado en la Capital Federal (previo informe del Registro de la Propiedad Inmueble de la Nación y Catastro Municipal de la Capital Federal de ue no existen constancias a favor de la Prov. de Bs.As. ni de otros titulares de dominialidad) por vía administrativa la "usucapión" de un inmueble ubicado sobre la Avenida Pueyrredón (ex-Telégrafo Provincial): Circunscripción 11- Sección 9 Mna. 6 Parcela 15 de la Cap. Federal, con superficie de 267,11 m2. El acto precedente y de protocolización de la escritura respectiva a favor de la Prov. de Bs.As., fue autorizado en el ámbito provincial por decreto N°697/82 y a notada la escritura en la Capital Federal, previo intervención de la Escribanía General de Gobierno (Prov. de Bs.As.).

Otro trámite de prescripción (ley 21477), es la de la adquisición de la parte indivisa (4) de la Manzana 304 d Circunscripción VI-Secc.D. en el Partido de General Pueyrredón y de la cual es Estado Provincial (Prov. de Buenos Aires) tiene dominio, de la otra parte indivisa, por el Folio N°527 del año 1939, Plano 45-500-80.

También la Prov. de Bs.As. por Expediente N°2900-19572/81, plano 101-350-85 (Circunscrip. I-Secc. A-Mna. 76-Parcela 2), gestiona la adquisición, de ese inmueble, en virtud de lo estatuido en la Ley N°21477 y su reglamentación. El bien en consideración se encuentra inscripto al folio 169/17 a nombre del Estado Nacional (Compañía "The Bs. Aires Western Railway Limited" Ferrocarril del Oeste de Bs.As.), pero en el año 1917 la Comuna de Morón permutó este bien por otros de su propiedad, no habiéndose celebrado los reespectivos actos traslativos del dominio: permutas. La Comuna cedió al Estado Provincial (Ordenanza N°1065/48) por decreto municipal N°251/48, la parcela 2 en consideración (sup. 692,61 m2). Careciendo la Municipalidad de Morón del título respectivo, la Prov. de Bs.As. para regularizar la situación señalada debe optar por la aplicación de las previsiones de la Ley N°21477/76 y sus reglamentaciones en el ámbito provincial.

Lo más novedoso es el caso planteado por el plano 44-26-51 (General Pinto) y en la que el titular dona -ver art. 1810 del C. Civil- con destino a la Escuela Provincial N°6, una fracción de 1 Ha. 00 As 00 Ca. 15 dm2 y registrado como parcela 381 d de la Sección Rural en el Partido de General Pinto; luego por Inscripción de Dominio, folio 111/53, los primitivos donantes se la adjudican a un heredero, no obstante la donación aludida y el destino (5) que se le daba a dicha parcela 381 d. Prácticamente, los primitivos propietarios habrían autoretrógrado el dominio de esa parcela de tal manera adjudicada al Es-

tado Provincial. Ahora la Dirección General de Escuelas, por Expediente N°5825-677338/86, y de acuerdo a las normas de la Ley Nacional N°21477 tramita su readquisición (Usucapión Administrativa), ya que está en posesión de la misma.

Resumiendo, vemos que la norma precitada, en los casos de indeterminación dominial de inmuebles ocupados por organismos estatales, permite la usucapión en tales situaciones, haciendo así enajenables a los mismos. Este trámite administrativo ha sido criticado por algunos autores (6) pero no obstante, el mismo se sigue utilizando -para la usucapión- el procedimiento previsto en las leyes nacionales números 20396/73 y 21477/76, habiendo las provincias reglamentado esta última norma, en particular, en lo atinente a la faz dominial y planimétrica de los inmuebles en cuestión y que así se adquirieran (usucapión). Estas normas nos hacen introducir en un aspecto del quehacer administrativo, poco divulgado.

- (1) Ver art. 3951 C. Civil.
- (2) Expropiación, Donación, etc.
- (3) USUCAPION (del latín "usucapio"; usus: mediante la costumbre y capice: tomar) "Modo de adquirir el dominio de una cosa, por haber pasado el tiempo que las leyes señalan para que pueda reclamarla su legítimo dueño". Dicc. Espasa-Calpe Abreviado, Madrid, 1957 - Tomo VII.
- (4) Lapalma Bouvier, Néstor D.: "El proceso de usucapión": Caso especial del condómino, pag. 118 (f).
Arean, Beatriz de Díaz de Vivar: "El juicio de usucapión": Coposeedores, pags. 230/31 (g 275). Ver art. 3460 C.C.
- (5) En la minuta de dominio (fo. 111/53 Gral. Pinto) se aclara, que la fracción (parcela 381 d) está destinada a una Escuela, según el plano 44-26-51, aprobado por la Dirección de Geodesia (M.O.S.P. Prov. de Bs.As.).
- (6) Lezama, Julio I.; Diario La Ley 23-VIII-79 e igualmente Beatriz Arean de Díaz de Vivar y Lapalma Bouvier (ver Bibliografía).

BIBLIOGRAFIA

1. Arean, Beatriz de Díaz de Vivar: Juicio de Usucapión. Ed. Hammurabi.
2. Bueno Ruiz, Antonio: Agrimensura Legal Aplicada, Capítulos IV y V. Ed. del Autor año 1982 (agotada).
3. Highton, Elena I.: Derechos Reales, Vol. 1: Posesión. Ed. Ariel.
4. Highton, Elena I.: Dominio y Usucapión, 2da. Parte. Ed. Hammurabi.
5. Lapalma Bouvier, Néstor D.: El Proceso de Usucapión. Editores Rubinzal-Culzoni Santa Fe.
6. Levitán, José: Prescripción Adquisitiva de Dominio.
7. Lezama, Julio I.: El Estado y las Prescripciones Adquisitivas según las nuevas leyes. Diario La Ley, 23-VIII-79.
8. Marcolín, Marta Norma de Andorno: Prescripción Adquisitiva, Ed. Zeus, Rosario. Código Civil: Arts. 2524 inc. 7ª, 3460, 3948, 3951, 3999, 4015 y otros. Decreto-Ley 5756/58; decreto 5050/77 (Prov. de Santa Fe). Ley Nacional N°14159.

HONORARIOS MINIMOS EXIGIBLES A PARTIR

DEL 1º DE OCTUBRE DE 1987

Para el 4º trimestre 87.

Mensura (Tabla V) Usucapión.	A330
Mensura y Subdivisión.	A381
Propiedad Horizontal.	A419
Ratificación de P.H.sin modificación de polígonos.	A154
Relevamiento para certificado de deslinde y amojonamiento.	A154
Croquis de Ubicación;por cada estudio de licitación y para cualquier otra tarea profesional.	A111
Medición para empadronamiento hasta 70m2.	A154
" " " más 70m2.	A274
Confeción de DDJJ (Revalúos):	
a)Tarea única:hasta dos formularios.	A111
por cada formulario excedente.	A 25
b)Tarea vinculada a otras aranceladas:10% de los honorarios totales contratados.	
Dirección Técnica de Empresa (Registro de licitadores de la Provincia de Buenos Aires).	A311
Consultas en gabinete sin inspección ocular.	A 14
Consultas en campo con inspección ocular en la localidad.	
Actualización de valuaciones fiscales:	
Coficiente urbano.	1.381
rural.	1.279
Factor corrección mensual.	19.94
Factor corrección mensual a partir del 10-11-87.	22.35
<u>En ausencia de valuación fiscal</u>	
Valor m2.edificado (\$Ley 18.188).	8,5
Valor Ha.(rural) ver planilla anexa a Resolución Nº22/86 del C.P.A.	

**CUOTA DE EJERCICIO PROFESIONAL
4to. TRIMESTRE**

RESOLUCION Nº57 del Consejo Superior

En la Sesión del 18-9-87 ha sido fijada en la suma de. .A40.

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA

RESOL. Nº 55/87

PCIA. DE BS. AS. LEY 10.321

CONSULTAS

**HONORARIO
MINIMO**

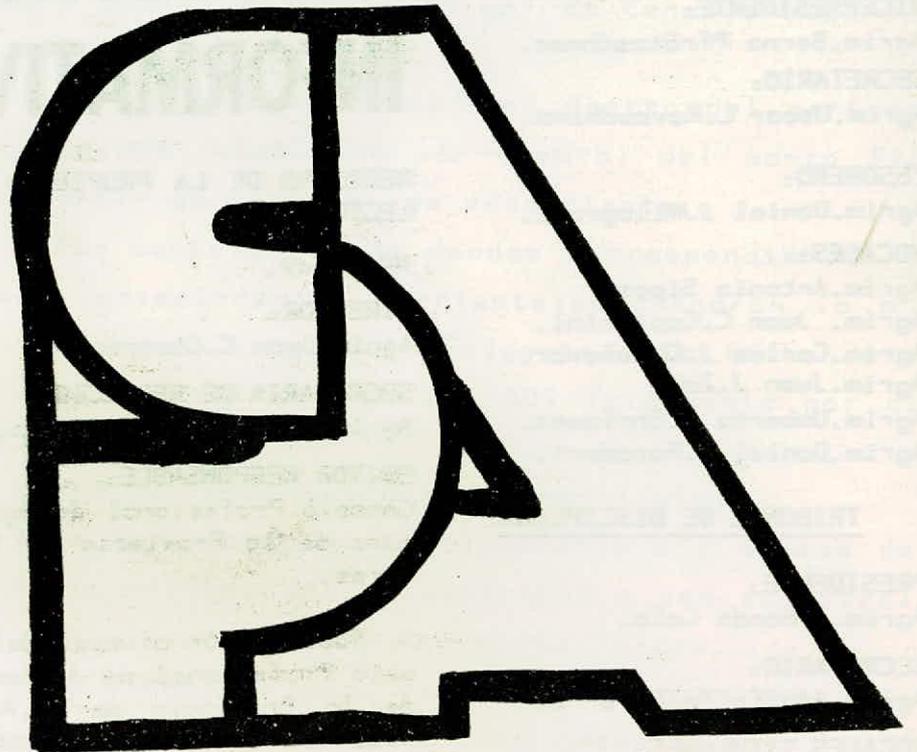
En gabinete, sin inspección ocular: 14.- Australes

En gabinete, con inspección ocular dentro de la localidad: 29.- Australes

Correo Argentino 1900 La Plata Dto. 2º
Franqueo a Pagar Cuenta Nº 469/2º
Tarifa Reducida Concesión Nº 241/2º

BOLETIN

HOJA INFORMATIVA
COMPLEMENTARIA DE BOLETIN Nº3



CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA
Prov. de Buenos Aires - Ley 10.321
CONSEJO SUPERIOR
Calle 9 - Nº 595 - (1900) LA PLATA

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

CONSEJO SUPERIOR

PRESIDENTE:

Agrim. Juan C. Castro.

VICEPRESIDENTE:

Agrim. Berno Pfröttschner.

SECRETARIO:

Agrim. Oscar L. Ravaschino.

TESORERO:

Agrim. Daniel J. Milograna.

VOCALES:

Agrim. Antonio Sipos.

Agrim. Juan C. Capittini.

Agrim. Carlos J. Chesñevar.

Agrim. Juan J. Zaro

Agrim. Umberto V. Enríquez.

Agrim. Daniel M. Foradori.

TRIBUNAL DE DISCIPLINA:

PRESIDENTE:

Agrim. Armando Cela.

SECRETARIO:

Agrim. Adolfo Tallaferro.

VOCALES TITULARES:

Agrim. David Eaton.

Agrim. Raúl Sánchez.

Agrim. Oscar Quartino.

VOCALES SUPLENTES:

Agrim. Carlos Unzué.

Agrim. Enrique Constantín.

Agrim. Lucas J. Demey.

BOLETIN INFORMATIVO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL:

Nº 63749.

DIRECTOR:

Agrim. Juan C. Castro.

SECRETARIA DE REDACCION:

Agrim. Claudia M. Berdazaiz.

EDITOR RESPONSABLE:

Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.

Publicación oficial del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Bs.As. (Ley 10321) de aparición bimestral y distribución gratuita.

Se prohíbe la reproducción total o parcial del material incluido en la publicación, sin expresa mención de su origen.

La responsabilidad de las colaboraciones firmadas es exclusiva de quienes las suscriben.

A partir del 4 de diciembre, fecha de entrada en el Consejo Superior del Acta de la Asamblea Anual Ordinaria 1987 tienen plena vigencia el Reglamento Interno y el Código de Etica Profesional del C.P.A.

Nuevo régimen de recargos sancionado por la Asamblea y puesto en vigencia por el Consejo Superior a partir del 1/1/88:

1) Por pago fuera de término dentro del período corriente: 50% (cincuenta por ciento) del monto fijado y a partir de la fecha de vencimiento.

2) Por cancelación de deudas correspondientes a períodos anteriores al corriente: se abonarán la o las cuotas adeudadas al valor vigente a la fecha de cancelación, más un recargo del 50% (cincuenta por ciento).

Cuota de inscripción en la matrícula:

1) Se establece en el equivalente a 2 cuotas de ejercicio profesional trimestrales, o una semestral según sea el período de renovación fijado.

2) Se establece para los profesionales con títulos expedidos dentro de los 2 años anteriores a la fecha de matriculación, el 30% (treinta por ciento) del valor determinado en 1).

Calendario de pagos y vencimientos:

- 1ª cuota/88 ENE-FEB-MAR: Exigible desde el 1-1-88
Con recargo desde el 1-3-88
- 2ª cuota/88 ABR-MAY-JUN: Exigible desde el 1-4-88
Con recargo desde el 1-6-88
- 3ª cuota/88 JUL-AGO-SET: Exigible desde el 1-7-88
Con recargo desde el 1-9-88
- 4ª cuota/88 OCT-NOV-DIC: Exigible desde el 1-10-88
*Con recargo desde el 1-12-88
- *Cuota vigente más el 50% de la misma.

PRETENSION DE REFORMA DEL ART. 9º DE LA LEY 10321

Con motivo del proyecto de reforma del art. 9º de la Ley 10321 propiciado por el Poder Ejecutivo en marzo de 1987, según el expediente A37 del Honorable Senado, las autoridades del Consejo Profesional de Agrimensura juntamente con un grupo de caracterizados matriculados y miembros del C.A.B.A. realizaron gestiones durante largas jornadas entrevistando a numerosos Senadores de los distintos bloques.

Las entrevistas tuvieron su culminación el 25 de noviembre de 1987 dando lugar a la siguiente nota:

La Plata, 30 de noviembre de 1987.-

Sr. Presidente de la
Comisión de Legislación Social
de la Honorable Cámara de Senadores
Senador Sagases
S/D

De nuestra consideración:

Después de haber tenido la oportunidad de leer la versión taquigráfica de la reunión mantenida el día 25-11-87, consideramos oportuno hacerles llegar los fundamentos que abonana nuestra posición respecto del proyecto de modificación del artículo 9º de la Ley 10.321 y de algunos de los artículos de la Ley 10.416.

1.- La agrimensura es una profesión distinta de cualquier rama de la ingeniería, circunstancia reconocida por las autoridades educativas, aún cuando, hace más de 30 años se habilitaba para el ejercicio de la agrimensura habiendo cursado parás de Ingeniería Civil. En esos casos se entregaban dos diplomas, uno de Agrimensor y otro de Ingeniero Civil. Dado que para ejercer la agrimensura, en nuestro país se otorgan títulos de Agrimensor, Ingeniero Agrimensor, Ingeniero Geógrafo, Ingeniero Geodesta Geofísico y además existen Ingenieros Civiles recibidos con antiguos planes de estudios que habilitaban para el ejercicio de la Agrimensura, fue que esa Honorable Cámara de Senadores expresamente creó el Consejo Profesional de Agrimensura, regulando una actividad y no un título, (art. 4º de la Ley 10.321)

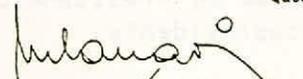
2.- Por lo expuesto en el punto anterior se explica por qué un Ingeniero que tenga incumbencias y desee ejercer la agrimensura, debe matricularse en el Consejo Profesional de Agrimensura. En realidad ejercerá las dos profesiones para las que lo ha preparado la Universidad.

3.- El Consejo Profesional de la Ingeniería se excluyó del control de la agrimensura (nota S.G. 3907 del 10-6-86, copia de la cual se adjunta), firmada por sus actuales autoridades en cumplimiento de la Ley 10.321, 12 días antes de la constitución del Consejo Profesional de Agrimensura cuando la ley llevaba más de ocho meses de sancionada.

4.- El Consejo Profesional de Agrimensura acepta y aceptará sin ningún reparo la matriculación de cualquier profesional - que con título distinto al de Agrimensor tenga el aval de su incumbencia respaldado por la Universidad que expidió el mismo. No lo hará con quienes no lo tengan.

Con lo expuesto, en apretada síntesis, intentamos resumir la argumentación que nos lleva a solicitar que no se modifique el artículo 9º de la Ley 10.321 ni el artículo 1º de la Ley 10.416, como así tampoco que se establezca la obligatoriedad por parte de los profesionales en cuyo diploma figura la denominación de Ingeniero Geógrafo, etc., de matricularse y visar sus trabajos en el Colegio de Ingenieros. De hacerse - de esta forma se formaría a profesionales habilitados únicamente para el ejercicio de la agrimensura a ser controlados por el Colegio de Ingenieros. Haceríamos que estamos ante la presencia de dos profesiones distintas. Si se substituye esta premisa fundamental por vía de las modificaciones proyectadas se dará un preocupante paso atrás hacia una situación confusa que - la sabia intención legislativa supo oportunamente resolver.

Quedando a su disposición, saludan a Ud. atte.-


Marco H. Lanari
Presidente del C.A.B.A.


Juan Carlos Castro
Presidente del C.P.A.

Aplicación del Decreto 9038/87 del Poder Ejecutivo sobre intervención del Registro de la Propiedad.

Las normas de aplicación serán puestas en práctica por el Registro de la Propiedad a partir del 30-11-87.

ARTICULO 1º.-Para el trámite de aprobación de planos será necesario informe de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en el que se comunique el estado jurídico del dominio del inmueble a afectarse.

ARTICULO 2º.-El organismo que apruebe los planos de mensura, 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, mediante el envío de una minuta elaborada por el agrimensor interviniente, a efectos de su protocolización, la que contendrá: fecha y número de ingreso a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado, nomenclatura catastral, dimensiones y linderos de cada nuevo inmueble resultante.

ARTICULO 3º.-Recibida la comunicación sobre aprobación de planos, la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad informará dicha circunstancia en toda forma de publicidad que expida en lo sucesivo.

ARTICULO 4º.-Derógase en lo pertinente a la intervención de la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad en cuanto a la protocolización de planos, la Disposición del 26 de septiembre de 1913; los Decretos 1011/44; 2015/44; 12749/54; 16440/50; 10597/58; 2260/59; 11169/59; 2489/63; 1600/65 9919/57; todas las resoluciones de la Comisión Coordinadora Permanente y toda otra norma legal que se oponga al presente.

ARTICULOS 5º y 6º.-De forma.

LICENCIA DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO SUPERIOR

Por razones particulares y de salud del Sr. Presidente del Consejo Superior se ha hecho cargo de la Presidencia, a partir del 20 de febrero de 1988, el Sr. Vicepresidente.

SUSPENSION DE LA APLICACION DEL DECRETO 9038/86

Se transcribe la parte resolutive de la Disposición Conjunta, por la cual ha sido suspendida la Disposición Conjunta 25 y 1 de fecha 3/12/87.

LOS DIRECTORES PROVINCIALES DE CATASTRO TERRITORIAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD DISPONEN:

Art.1º: Suspender la Disposición Conjunta Nº1 y 25/87 de las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad por las razones esgrimidas en los considerandos de la presente.

Art.2º Deberá crearse una Comisión integrada por personal de las Direcciones Provinciales de Catastro Territorial y del Registro de la Propiedad la que tendrá a su cargo expedirse sobre la implementación del sistema previsto en la Disposición Conjunta.

Art.3º: De forma.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL

DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL Nº3
DIRECCION PROVINCIAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº29.

Proyecto de Nueva Ley de Catastro

En la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, ha sido presentado por un grupo de legisladores un proyecto de Ley de Catastro a cuyo texto ha tenido acceso el Consejo Profesional de Agrimensura gracias a la deferencia del Sr. Diputado agrim. Edgardo Anibal Ruiz de Erenchun.

Ello fue motivo para que juntamente con el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires y Miembros del Colegio de Distrito V se elevara a la Comisión de Ordenamiento Territorial Urbanismo y Vivienda de la Honorable Cámara de Diputados la siguiente propuesta de modificación las que fundamentalmente pretenden perfeccionar el proyecto y asegurar la vigencia de las resoluciones que, sobre incumbencias profesionales, dictara el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación.

Modificaciones propuestas

Título I-Capítulo I

Art. 1º.-Primer párrafo: Eliminar "administrativo".

Art. 3º.-Último párrafo, nueva redacción: El cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura en los términos de la Ley 10321, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión.

Capítulo II

Art. 4º.-: Reemplazar "definitorios" por "esenciales" y "planimetría" por "plano".

Art. 5º.-Primer párrafo: Reemplazar "definitorios" por "esenciales".

Art. 6º.-Primer párrafo, nueva redacción: El relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedarán reflejados en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela según lo indicado en el artículo 5º y descripto en un informe técnico.

Segundo párrafo: Reemplazar "transferencia" por "transparencia".

Art. 7º.-Primer párrafo: Reemplazar "definitorios" por "esenciales" y agre-

LOS TRIBUNALES DE TASACIONES

por el Agrim. Carlos J. Chesñevar

LOS TRIBUNALES DE TASACIONES

RESUMEN:

El autor desarrolla un análisis crítico sobre los sistemas basados en tribunales de tasaciones administrativos para valuar bienes expropiados. Considerando que las provincias tienden a imitar el modelo adoptado en el orden nacional, señala las objeciones que el mismo merece, destacando también los aspectos positivos. Sugiere que un tribunal no es forzosamente más eficaz que el sistema de un perito por cada parte, y que deben evaluarse todos los factores antes de imitarse mecánicamente un sistema.

I.- INTRODUCCION

Quienes aspiran a perfeccionar los sistemas utilizados para valuar los bienes que son objeto de expropiación, suelen remitirse a la posibilidad de institucionalizar un cuerpo colegiado de expertos tasadores, conforme a la modalidad adoptada en el orden nacional. En suma, se tiende a tomar como modelo el Tribunal de Tasaciones de la Nación.

Esa tendencia se manifestó, por caso, en la Ley 9999 de la Provincia de Buenos Aires, dictada en 1983. Por la misma se creaba el Tribunal de Tasaciones de la Provincia de Buenos Aires (aun sin constituir, por falta de reglamentación de la ley), expresándose en los fundamentos -después de una breve mención a las dificultades y -falta de objetividad del régimen vigente- que "la experiencia recogida por la actuación del Tribunal de Tasaciones de la Nación nos presenta al mismo como un modelo digno de ser adoptado"...".

El presente trabajo ha sido presentado por su autor en el IV Congreso Argentino de Valuaciones que se realizó en la ciudad de Buenos Aires los días 11,12 y 13 de diciembre de 1987.

Muchos son los convencidos de que dicho Tribunal constituye un modelo digno de imitación, aun que no todos podrían fundar esa apreciación. Generalmente, es una presunción basada razonablemente en la jerarquía técnica que cabe esperar de ese equipo de peritos. Pero se suele olvidar que esa sola condición no asegura, por sí, la absoluta eficiencia del sistema. Muchos abogados caen en la cuenta recién cuando deben actuar como partes en un juicio de expropiación, y muchos peritos lo descubren cuando deben integrar el Tribunal como miembros accidentales.

Villegas Basabilbaso estimó en su momento que la ley 13264 intentaba evitar la "industria de los peritajes" que posibilitaba la ley 189 (1). Maiorano es más drástico, asegurando que aquella ley puso fin a esa industria al acudir al Tribunal de Tasaciones (2), intentando una justificación amplia y definitiva del sistema. No solo se percibe cierta dosis de exageración, sino también un agravio a los muchos peritos que desarrollaron honestamente su función, aun sin mediar la intervención de un tribunal administrativo. En cuanto a los deshonestos, correspondería evaluar cuáles son las razones que posibilitarían su actuación y su eventual impunidad, y si la constitución de un tribunal de tasaciones es el medio efectivo y único para excluirlos o en carrilarlos.

II.- COMPOSICION DEL TRIBUNAL

Conforme a los artículos 5° y 6° de la Ley 21626, el Tribunal de Tasaciones de la Nación está compuesto por doce miembros permanentes designados por el Poder Ejecutivo, de los cuales seis son nombrados a propuesta de organismos públicos, y los seis restantes a propuesta de entidades profesionales. Ninguno de los doce miembros -dice la ley- investirá representación ni mandato de los organismos o entidades proponentes. Además, en los casos del artí-

culo 15° de la Ley 21499, se integrará con dos miembros accidentales; uno en representación del expropiante y otro del expropiado.

La reglamentación de la ley 21626, instrumentada por el decreto 3722/77, establece cuáles son los organismos que propondrán a los seis miembros citados, y cuáles las entidades profesionales que propondrán a los otros seis. En el art. 16° dispone que los doce miembros tendrán jerarquía equivalente a la máxima del escalafón para el personal civil de la Administración Pública Nacional, y la retribución que le corresponda.

No obstante la participación de las entidades profesionales en la propuesta de miembros -que no invisten mandato- está claro que se conforma un cuerpo administrativo del Estado, cuyos miembros son agentes calificados del mismo. Para el caso de la expropiación, en que se agregan dos miembros accidentales, la relación entre los peritos dependientes del ente expropiante (Estado) y la representación del particular expropiado es de trece a uno, lo que habla muy poco en favor de la equidad que debería regir el procedimiento.

Decía Canasi, refiriéndose al Tribunal de Tasaciones: "Es un organismo administrativo, que no obstante su composición, aun cuando es respetable la independencia de sus integrantes en el estudio objetivo de los problemas, como corresponde en realidad de verdad a todo órgano de asesoramiento, el origen oficial de la designación le da cierto "status" burocrático, que difícilmente equilibra el representante de los expropiados frente a tan numerosa composición" (3).

Aun cuando el comentario es previo a la sanción de la normativa que actualmente regula tanto la expropiación como la composición del Tribunal, sigue siendo una crítica válida al sistema, como lo sigue siendo otro pen

samiento del mismo autor, expresado en otra obra: "A mi juicio el Tribunal de Tasaciones, por su constitución, por la forma en que actúa, está muy lejos de representar una solución justa y equitativa del problema de la tasación y, por ende, del de la justa indemnización" (4).

III.- EL REGLAMENTO INTERNO

Sí acaso fueran pocas las ventajas que concede al Estado la composición del Tribunal, el Reglamento que rige su funcionamiento se encarga de consolidarlas. Así es que las sesiones están destinadas a considerar exclusivamente los dictámenes producidos por las Salas del organismo (Art. 12° y Art. 19° inc. k). La presencia del perito que representa al expropiado es casi simbólica, ya que la alternativa que plantea el Reglamento -la aprobación o el rechazo del dictamen del propio Tribunal- tiene generalmente un resultado obvio, atendiendo a la relación de los votos. Sería interesante conocer la estadística respectiva, para saber en qué proporción se ha producido el rechazo del dictamen de Sala con respecto a los aprobados.

Guerrero sostiene que en un alto porcentaje de asuntos, se llega a obtener el valor final por voto unánime, con la conformidad de ambas partes (5). Aun sin conocerse el monto de dicho porcentaje, cabe admitir que ello efectivamente sucede, lo cual no modifica la situación ni elimina la justificación para los reparos que se vienen exponiendo. Por otra parte, debe señalarse que muchos peritos, por desinformación o mal asesoramiento, optan por acompañar con su voto -aun sin compartir plenamente el dictamen de Sala- a los trece restantes (dado que el representante del ente expropiante suele compartir el voto de los doce miembros permanentes, omitiendo además, con frecuencia, realizar su propio informe pericial).

Algunos lo hacen inducidos por la

convicción, no del todo desacertada, de que el dictamen aprobado unánimemente facilitará el posterior procedimiento judicial. Otros suponen, equivocadamente, que la aprobación unánime obliga al juez a aceptar y sentenciar el valor acordado por los miembros del Tribunal, lo cual no es cierto; en tal caso, estaría el órgano administrativo reemplazando al juzgador, cuando su función se limita a asesorarlo (6). Esa circunstancia, precisamente, ha motivado reiteradas críticas a la denominación de "tribunal" para un órgano pericial, la que es considerada impropia en razón de que los tribunales tienen imperio o autoridad para decidir (7).

Aquella conducta de los peritos se refuerza además con cierto sentimiento de resignación, al tener por descontado que el juez recibirá como única información lo resuelto y aceptado por la mayoría. Desconocen la importancia que puede tener un posterior alegato en sede judicial, el que forzosamente y principalmente deberá fundarse en las disidencias que el perito de parte hay formulado, en tanto consten en el acta de la sesión. Hay en tal sentido experiencias que desmienten en buena medida la encendida defensa que hace Maiorano del sistema fundado en el Tribunal de Tasaciones (8).

En un fallo judicial de segunda instancia, por caso, se expresó: "Realmente, la Sala II dictaminante no ha dado razón de por qué se ha apartado de los precios unitarios por ítems (del cómputo métrico) dados en su prolijo y fundado análisis por el perito actuante, como que éste cita la fuente de información para su tasación (la revista Vivienda N° 237 de abril de 1982) y la Sala se remite a los propios precios del Tribunal, que no especifica y que no resulta satisfactorio, como lo dijo -sin contestación- el perito particular a fs. 32 y a fs. 46 en la sesión plenaria del Tribunal, razón por la que -propicio- se adopte como precio unitario el de ..." (9). Naturalmente, el precio adoptado -en decisión unánime de la Cámara- es el propuesto

por el perito de parte, cuyo voto en el Tribunal de Tasaciones había sido el único opuesto a la aprobación del dictamen de la Sala.

IV.- VENTAJAS Y DESVENTAJAS

Lo expuesto precedentemente pone de manifiesto ciertas cualidades de naturaleza jurídica del sistema. Si se consideran en cambio los aspectos estrictamente técnicos del mismo, cabe señalar que ofrece ciertas características ventajosas, a la vez que otras decididamente objetables.

Entre las primeras, se destaca la alta especialización que cabe esperar de los cuadros profesionales del organismo, abocados de pleno al quehacer cotidiano de la tasación. A ello debe sumarse la posibilidad de acopiar abundante información sobre valores de referencia, para ser utilizada como fundamento de los dictámenes. Naturalmente, estas posibilidades no son hoy excluyentes ni exclusivas de un tribunal administrativo, ya que la difusión de las técnicas para tasar -a través de cursos, congresos, textos, incorporación del tema en los nuevos planes de estudio, etc.- alcanza a todos los rincones del país, y ya no es nada difícil encontrar peritos tasadores particulares con alto nivel de perfeccionamiento, en cualquier sitio. En cuanto a la información sobre valores -que en nuestro país pierde vigencia rápidamente- es también sumamente accesible en la actualidad, ya sea por iniciativa de los propios peritos como de las instituciones que los agrupan.

De los aspectos negativos, cabe señalar en primer término la natural burocratización del sistema, con las complejidades que ello supone y sus efectos consiguientes en la calidad de los resultados, no obstante existir los recursos técnicos para que aquellos sean óptimos. El fallo citado anteriormente pone de manifiesto ciertos erro-

res que seguramente tienen relación con la inercia propia del gran aparato administrativo.

Otro importantísimo aspecto es el de los costos operativos, que resultan en principio muy altos. Además de solventar el mantenimiento de su estructura física y administrativa, el Tribunal debe trasladar a sus técnicos, en cada caso, hasta el lugar del país en que se encuentre el inmueble a expropiarse; posteriormente debe trasladarse a la Capital Federal el perito que representa al expropiado -para asistir al plenario- quien generalmente lo hace desde el lugar en que se encuentra el bien tasado. Tales gastos, que son ciertamente significativos, no existen cuando rigen otras modalidades para la tasación, como sucede con el sistema de un perito por cada parte establecido por la Ley 5708 de la Provincia de Buenos Aires.

V.- CONCLUSION

Es evidente que no puede justificarse y defenderse a ultranza el sistema fundado en un tribunal de tasaciones, como algunos lo pretenden, y que corresponde evaluar cuidadosamente todos los reparos que tal sistema merece, antes de proponer la imitación lisa y llana del mismo como se sugirió en los fundamentos de la Ley 9999 de la Provincia de Buenos Aires. No se puede seguir sosteniendo que es el único medio para asegurar las garantías que corresponden al procedimiento valuatorio de una expropiación, retomando los argumentos que sirvieron en su momento para reemplazar el sistema de la ley nacional 189 por el de la ley 13264. No debe olvidarse que aquellos estuvieron basados en la experiencia acumulada hasta la década del treinta, y que el último medio siglo no ha pasado en vano. Como ya se ha dicho, está hoy generalizada y jerarquizada la dedicación de los profesionales universitarios a la tasación, por lo que no cabe en igual medida la calificación peyorativa de antaño, a la

que se aludió al principio.

Esa generalización llegó incluso a los ámbitos judiciales, en los cuales es hoy mucho más factible evaluar la calidad técnica de una pericia, a pesar de que nunca pudieron estar justificados los procedimientos viciados de inequidad. Al respecto decía Canasi: "...se alzó contra un sistema pericial desacreditado por el abuso en que incurrieron los peritos de partes y por la inocuidad de los expertos designados en calidad de terceros y muy especialmente contra la misma justicia, por cuanto los jueces no siempre ponían coto a tantos abusos" (10).

El mismo tratadista escribiría años después: "A partir del año 1866, en que se dictó la ley 189, las provincias siguieron una conducta análoga a la de la ley nacional, en virtud de sus facultades o poderes no delegados. Pero posteriormente existen sensibles diferencias en cuanto la ley 13264 se encaminó hacia un sistema de tasación y de procedimiento que no aventaja, por cierto, a las leyes similares de las provincias, entre las cuales la de la Provincia de Buenos Aires presenta normas más precisas y claras que la ley nacional" (11). Consideraba, en síntesis, que la designación de un perito por cada parte constituía un sistema superior al del Tribunal de Tasaciones.

Siendo las condiciones actuales más propicias que las del momento en que se expresaba ese comentario, vale la pena preguntarse -si de evaluar sistemas se trata- en qué medida cada uno logra iguales objetivos con menor esfuerzo humano y económico. Es un ineludible paso previo a la fácil adopción de un modelo preexistente, por cèlebre que éste fuere.

Bahía Blanca, noviembre de 1987

Agrim. CARLOS J. CHESNEVAR

- (1) VILLEGAS BASABILBASO Benjamín - DERECHO ADMINISTRATIVO - Tomo VI pag. 434 - Buenos Aires - 1956.
- (2) MAIORANO Jorge L. - LA EXPROPIACION EN LA LEY 21499 - Pag. 114 - Buenos Aires - 1978.
- (3) CANASI José - TRATADO DE EXPROPIACION PUBLICA - Pag. 746 - Buenos Aires - 1967.
- (4) CANASI José - EL JUSTIPRECIO EN LA EXPROPIACION PUBLICA - Pag. 164 - Buenos Aires - 1952.
- (5) GUERRERO Dante - MANUAL DE TASACIONES - Pag. 277 - Buenos Aires - 1984.
- (6) CANASI José - LA FUERZA DE CONVICCION DEL DICTAMEN DEL TRIBUNAL DE TASACIONES - La Ley 131 - N.P. Pag. 588.
- (7) BIELSA Rafael - DERECHO ADMINISTRATIVO - T. 4 Pag. 488 - Buenos Aires - 1965.
CANASI José - TRATADO DE ... - Pag. 747, op. cit.
- (8) MAIORANO Jorge - Op. cit.
- (9) CAMARA FEDERAL DE APELACIONES DE BAHIA BLANCA - Autos caratulados "Juan José Martín e Hijos S.C.A. c/Dirección Nacional de Vialidad s/Expropiación irregular".
- (10) CANASI José - EL JUSTIPRECIO ... - Pag. 93, op. cit.
- (11) CANASI José - TRATADO DE ... - Pag. 612, op. cit.

gar "y resultantes" luego de "colindantes".

Ultimo párrafo, nueva redacción: El plano matriz lo será también por el propietario, por el poseedor o por quien tuviere legítimo derecho sobre el bien.

Art. 9º.- Primer párrafo: Reemplazar "planimetría" por "plano".

Ultimo párrafo, nueva redacción: Dicho plano constituye documento auténtico.

Art. 10º.- Nueva redacción: Las operaciones tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinadas a ser registradas en el Organismo Catastral, deberán ser realizadas y suscriptas por agrimensor habilitado según los términos de la Ley 10.321.

Art. 11º.- Nueva redacción: El Catastro se formará con la registración de los actos de relevamiento parcelario efectuados conforme con lo prescripto por esta Ley. Para tal fin los agrimensores inscriptos en el Consejo Profesional de Agrimensura serán los encargados de la constitución y verificación del estado parcelario. La Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá realizar la mencionada tarea en caso fundado o eximirla en los casos del artículo 53º, último párrafo.

Art. 12º.- Ultimo párrafo, nueva redacción: Las planillas de relevamiento serán suscriptas por el agrimensor en su aspecto técnico y por el contribuyente en carácter de declaración jurada.

Art. 13º.- Nueva redacción: Los agrimensores percibirán por sus servicios un honorario calculado sobre el monto resultante de la nueva valuación del inmueble y equivalente al 10 o/oo de la misma para la determinación del estado parcelario y del 5 o/oo para la verificación de su subsistencia. Este honorario no podrá ser inferior al mínimo que para la tarea fijen los aranceles del Consejo Profesional de Agrimensura.

Art. 14º.- Nueva redacción: El honorario establecido en el artículo anterior, será abonado por el comitente al profesional cons-

tituyéndose en una tasa, contra recibo de pago extendido por el agrimensor en formulario autorizado. Este recibo debidamente intervenido por el Organismo Catastral será instrumento de crédito fiscal a favor del interesado en un porcentaje que será determinado por el Poder Ejecutivo, en relación a débitos imputables al inmueble correspondientes a los impuestos inmobiliarios y/o de sellos.

Art. 17º.-Plazos de verificación: Reemplazar a) Diez (10) años por Doce (12) años; b) Cinco (5) años por Seis (6) años; c) Dos (2) años por Tres (3) años.

Capítulo IV

Art. 30º.-Primer párrafo, nueva redacción: El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará cada cinco años como máximo.

Art. 31º.-Cuarto renglón: Eliminar "mediante el envío de una copia simple del plano aprobado".

Capítulo V

Art. 38º.-Último párrafo, agregar a continuación: "Una vez transcurridos cinco años previa notificación al profesional que podrá optar por su devolución a autorizar la destrucción".

Capítulo VI

Art. 41º.-Agregar a continuación: "Copias de tales constancias serán entregadas, a su solicitud, al profesional actuante".

Art. 43º.-Nueva redacción: Los planos de mensura, unificación o división ya aprobados o que se aprueben en el futuro podrán ser aceptados para la determinación del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones exigidas por el Capítulo II de este Título y se cumplieren las demás exigencias.

Capítulo VII

Art. 52º.-Primer párrafo: Reemplazar "Declárase" por "Es".

Art. 53º.-Segundo párrafo, nueva redacción: "Se denegará la certificación cuan

do el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescripta por el artículo 9º, o la verificación de su subsistencia establecida en el artículo 17º.

Título III

Art. 88º.-Segundo párrafo, nueva redacción: "La exigencia contenida en el segundo párrafo del artículo 53º, estará sujeta a la adaptación funcional del Organismo Catastral al nuevo régimen.

Fundamentos de las modificaciones

Art. 1º.-Resulta redundante la adjetivación de "administrativo" del ordenamiento del dominio dado que el organismo de aplicación pertenece a la administración pública provincial.

Art. 3º.-De acuerdo a la Resolución Nº 432/87 que sobre incumbencias ha dictado el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, el profesional de la agrimensura es el único que la ostenta para la tarea catastral y su actividad la realiza con la habilitación que en la Provincia de Buenos Aires le confiere el Consejo Profesional de Agrimensura Ley 10.321.

Art. 4º.-La calidad de esencial en lugar de definitivo se ajusta con mayor precisión a la definición de parcela y así se la ha utilizado en leyes vigentes y proyectos en las que tal definición ha sido necesaria. La noción de plano es abarcadora de todos los contenidos exigidos en el presente proyecto y no sólo refleja técnicas de medición aplicadas, como sí lo hace la calificación de "planimetría".

Art. 5º.-Idem primer párrafo del fundamento precedente.

Art. 6º.-Aún reiterativo de lo expresado en el artículo 5º inciso b) es necesario para reafirmar que la tarea no se agota con la sola aplicación de las técnicas de medición. El reemplazo de transferencia por transparencia es por obvio error dactilográfico.

Art. 7º.-Idem a los fundamentos expresados en el primer párrafo para el ar-

título 4º.

El agregado de "resultantes" completa las posibilidades de designaciones catastrales.

Se determina con mayor precisión quienes tienen obligación de firmar los planos matrices.

Art. 9º.-Idem a los fundamentos expresados en el primer párrafo para el artículo 4º.

Se elimina redacción sobre abundante.

Arts. 10º, 11º, 13º y 14º.-La calificación de "técnica" se considera restrictiva del alcance de las operaciones de agrimensura que se deben practicar. En cuanto a la modificación conjunta de éstos artículos y con el propósito de ser concisos se transcribe en sus partes pertinentes el dictamen N° 1656/87 de la Asesoría General de Gobierno, punto IV con relación a un proyecto similar al considerado:

"Es necesario aludir también a la aparente falta de correlación entre las diferentes funciones que derivan del ejercicio del poder de policía en materia catastral y profesional. En el primer campo es obvio que la ley que se proyecta puede legislar al respecto y atribuir consiguientes facultades a la Dirección de Catastro Territorial. No es propio ni conveniente que incurriera a la vez en cuestiones relacionadas con la actividad profesional de los agrimensores, ya que el ejercicio de esa profesión está regido por la reciente ley 10.321 y el gobierno de la matrícula como de otras funciones derivadas fueron delegadas en el Consejo Profesional de Agrimensura.

Partiendo de ello, no se aprecia la procedencia de exigir que los agrimensores a quienes se encomienda la constitución del estado parcelario o verificar su subsistencia deban estar "inscritos en el registro especial del artículo 11º, o solicitar la designación de uno por la Dirección de Catastro desinsaculado del Registro" (art. 13º).

En primer término es obvio que corresponde al aludido Consejo "gobernar la matrícula cuya atención, vigilancia y registro estará a cargo del Consejo Profesional de Agrimensura" (arts. 10º, inc. b) y 62º, ley 10.321).

Los agrimensores como todo otro profesional universitario, tienen aptitud suficiente para actuar ante cualquier organismo público en el ámbito provincial una vez inscritos en la matrícula pertinente. Exigir otros recaudos resulta a todas luces inconveniente y contrario a los principios de la cole-

giación profesional sustentados desde antigua data en el ámbito bonaerense. Adínase a ello que no puede limitarse tampoco la libre elección que es atributo de todo comitente.....

Es erróneo por ello entender que los agrimensores aptos para realizar "operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el organismo catastral" constituyan un "cuerpo auxiliar de agrimensores" de la Dirección Provincial de Catastro. Lo mismo sería suponer que el registro de la propiedad puede crear un registro de los escribanos autorizados para actuar ante esa repartición y que los notarios constituyen un cuerpo auxiliar de la misma. Otro tanto podría ser establecido, como hipotética suposición, por la Dirección Provincial de Rentas dado que los escribanos están obligados a actuar como agentes de retención o recaudación de tributos provinciales".

Con respecto a las retribuciones por la tarea se ha procurado adecuar los mismos de modo que su determinación no colisione con los aranceles que los profesionales están obligados a respetar en virtud de lo establecido en la Ley 10.321.

Art. 12.-Se propone nueva redacción con el fin de evitar confusiones, precisando las responsabilidades de quienes firman las planillas de relevamiento.

Art. 17º.-Los nuevos plazos propuestos se adecuan a la periodicidad sugerida en el artículo 30º.

Art. 30º.-Se propone acotar los plazos para obtener una permanente actualización del Registro Gráfico.

Art. 31º.-La eliminación que se propone, lo es a fin de posibilitar el logro de los mismos efectos por medios más idóneos, sin excluir el mecanismo que consta en el proyecto.

Art. 38º.-Se estima que el profesional actuante debe tener conocimiento de la destrucción de la documentación original que suscribiera, así como la posibilidad de conservarla.

Art. 41º.-Se garantiza, con el agregado, la prestación de un mejor servicio.

Art. 43º.-Se simplifica el texto manteniendo íntegro el espíritu del ar-

título.

Art.52º.-Se estima que la exigencia del certificado catastral debe ser imperativa.

Art.53º.-Se completa el texto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17º.

Art.88º.-Se propone una nueva redacción para que resulte concordante con el nuevo texto propuesto para los artículos 10º,11º,13º y 14º.

HONORARIOS MINIMOS EXIGIBLES A PARTIR

DEL 1º DE ENERO DE 1988

Para el 1er. trimestre de 1988

RESOLUCION Nº72/87

Mensura (Tabla V) Usucapión.	A558
Mensura y Subdivisión.	A644
Propiedad Horizontal.	A709
Ratificación de P.H.sin modificación de polígonos.	A260
Relevamiento para certificado de deslinde y amojonamiento.	A260
Croquis de Ubicación;por cada estudio de licitación y para cualquier otra tarea profesional.	A188
Medición para empadronamiento hasta 70m2.	A260
" " " más 70m2.	A463
Confección de DDJJ (Revalúos).	
a)Tarea única:hasta dos formularios.	A188
por cada formulario excedente.	A 42
b)Tarea vinculada a otras aranceladas:10% de los honorarios totales contratados.	
Minuta de Dominio (Dcto.9038/87):	
a)Por las dos primeras (mismo plano).	A188
b)Por cada una siguiente.	A 42
Dirección Técnica de Empresa (REgistro de licitadores de la Provincia de Buenos Aires).	A509
Consultas en gabinete sin inspección ocular.	A 24
Consultas en campo con inspección ocular en la localidad.	A 49
Actualización de valuaciones fiscales:	
Coefficiente urbano.	1,760
rural.	1,660
Factor de corrección mensual.	33.72
<u>En ausencia de valuación fiscal</u>	
Valor m2.edificado (\$Ley 18.188).	8,5
Valor Ha.(rural) ver planilla anexa a Resolución Nº22/86 del C.P.A.	

CUOTA DE EJERCICIO PROFESIONAL

1er. TRIMESTRE

RESOLUCION Nº69 del Consejo Superior

En la Sesión del 18-12-87 ha sido fijada en la suma de A 60.-

HONORARIOS MINIMOS EXIGIBLES A PARTIR

DEL 1º DE ABRIL DE 1988

Para el 2º trimestre 88

Mensura (Tabla V).	A693
Mensura y Subdivisión.	A800
Propiedad Horizontal.	A881
Ratificación de P.H. din modificaciónm de polígonos.	A323
Mensura para certificación de deslinde y amojonamiento.	A323
Croquis de Ubicación;por cada estudio de licitación y para cualquier otra tarea profesional.	A233
Medición para empadronamiento hasta 70m2.	A323
" " " más 70m2.	A575
Confección de DDJJ (Revalúos):	
a)Tarea única:hasta dos formularios.	A233
por cada formulario excedente.	A 52
b)Tarea vinculada a otras aranceladas:10% de los honorarios totales contratados.	
Dirección Técnica de Empresa (REgistro de licitadores de la Provincia de Bs.As.).	A632
Consultas en gabinete sin inspección ocular.	A 30
Consultas en campo con inspección ocular en la localidad.	A 61
Actualización de valuaciones fiscales:	
Coefficiente urbano.	2.333
rural.	1.903
Factor de corrección mensual.	41.88
<u>En ausencia de valuación fiscal</u>	
Valor m2.edificado (\$Ley 18.188).	8,5
Valor Ha.(rural) ver planilla anexa a Resolución Nº22/86 del C.P.A.	

CUOTA DE EJERCICIO PROFESIONAL

2do. TRIMESTRE

RESOLUCION Nº75 del Consejo Superior

En la Sesión del 10-02-88 ha sido fijada en la suma de A75

CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA

RESOL. Nº 74/88

PCIA. DE BS. AS. LEY 10.321. 2º TRIMESTRE 1988.

CONSULTAS

HONORARIO
MINIMO

En gabinete, sin inspección ocular: **30.-** Australes

En gabinete, con inspección ocular
dentro de la localidad:

61.- Australes