

Krichmar, Francisco



18209

ANALISIS Y COMENTARIO DEL DECRETO-LEY NACIONAL N° 20.440/73.1.- NECESIDAD DE UNA LEY NACIONAL DE CATASTRO.

Cuando en el año 1968, se sancionan los decretos-leyes 17711 y 17.801, aquél reformando el art.2505 del Cód. Civil, y éste dando alcance nacional al Registro de la Propiedad Inmueble, se hizo ya imprescindible la existencia de una ley nacional de catastro.-

En efecto, la implantación de un régimen de esa naturaleza, que tenía por finalidad otorgar seguridad, a las transmisiones de derechos reales sobre inmuebles, requería fundamentalmente la identificación y ubicación precisa del objeto de esas relaciones jurídicas.

Mas cuando la base del mencionado sistema registral, fue la técnica del llamado "folio real", que centra toda la actividad inscriptoria alrededor de la finca.-

Para que funcione eficazmente el esquema expuesto, es indudable que debe apoyarse sobre una comprobación de la existencia y características físicas de los inmuebles, realizados con precisión suma.-

Y ello unicamente puede lograrse por medio de actos de levnata-miento, realizados por agrimensores e inscriptos en el Catastro.-

Inspirado en esas premisas se promulga el Decreto-Ley 20.440/73 cuyo contenido se expone a continuación.-

2.- FINALIDAD DE LOS CATASTROS:

El primer capítulo de la ley (arts.1 a 4) enumera los objetivos del Catastro: reunir, registrar y ordenar información relativa a las cosas inmuebles; luego detalla sus finalidades: determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles con referencia a los títulos jurídicos.

0  
N.234  
K29  
Agrega, precisando el importantísimo papel que se le asigna a los Organismos catastrales en el ordenamiento inmobiliario, como misión : establecer y regular el desarrollo del estado parcelario,



Conocer la riqueza territorial y su distribución y elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.-

El art. 3º, en ocho detallados incisos, enumera las atribuciones que en ejercicio del poder de policía inmobiliario catastral, tienen los organismos catastrales, pudiendo las leyes locales ampliar dichas facultades.-

Remite asimismo a las reglamentaciones de cada jurisdicción, lo relativo a los organismos catastrales, a la división en parcelas y a la fijación de la nomenclatura ordenadora.-

### 3.- ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACION:

A ello se refiere el capítulo 2º, integrado por los arts. 5 al 23, que comienza definiendo la parcela y enumera sus elementos esenciales: ubicación, linderos, límites en relación al título, medidas y superficie del inmueble, que constituyen el denominado "estado parcelario"; este deberá ser determinado por un acto de levantamiento territorial, representado en documento cartográfico, inscripto en Catastro, al que caracteriza por su objeto: reconocer, determinar, y medir el espacio territorial y sus características.-

El agrimensor público deberá autorizar dichos actos y se aclara que cuando los mismos se realicen con el fin de constituir, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario, se denominarán actos de levantamiento parcelario.-

Los actos de levantamiento referidos al estado parcelario se harán por mensura y sus documentos esenciales serán el acta, el plano y el informe, detallándose los requisitos de cada uno de ellos.-

Se contempla la verificación de la subsistencia del estado parcelario y la realización de levantamientos expeditivos en los casos

de bajo valor de la tierra o de necesidades del Catastro.-

Los levantamientos parcelarios practicados a iniciativa de partes o por orden judicial, deberán constar en libros llevados por el Agrimensor interviniente; los realizados de oficio por Catastro, deberán constar en expedientes administrativos. Dichas constancias asumen el carácter de instrumentos públicos, lo establece el art. 20 en una de las que consideramos mas importantes disposiciones de la ley.-

#### 4.- REGISTRACION CATASTRAL:

En el capítulo 3º, (arts. 24 al 46) se establece que la registración puede ser solicitada por el Agrimensor o quien tenga interés legítimo o realizada de oficio, cuando el acto de levantamiento fuere practicado por el organismo Catastral; y se agrega que no puede modificarse de oficio el estado parcelario registrado a solicitud de parte de Agrimensor autorizante.-

El principio de legalidad se consagra en el art.25 y el carácter no convalidante de la registración, en el art. 26.-

Las parcelas resultantes de documentos inscriptos, serán matriculadas con un folio catastral, designadas por características de ordenamiento; se detallan las constancias que deben contener, enumerándose asimismo los documentos en que se fundan los asientos, que compondrán los legajos y que asimismo serán individualizados por fecha y número de presentación.-

Por medio de notas de referencia recíproca en los folios correspondientes, se deberá efectuar la correlación, en los casos siguientes: 1) contradicción en el estado parcelario de inmuebles vecinos; 2) diferentes levantamientos para un mismo inmueble. 3) división o unificación de parcelas; 4) unidad económica compuesta por anexión de dos o mas parcelas y 5) posesión mayor que título.-

La cartografía de los actos de levantamiento parcelario se volcará en registros gráficos y cartas catastrales, donde podrán figurar también los inmuebles que no hayan adquirido aún estado parcelario, con una característica distintiva.-

Se deberán confeccionar índices por ubicación y por titular, que se actualizarán junto con las constancias del folio; en los casos de pérdida de la documentación los asientos servirán de prueba para la reconstrucción.-

#### 5.- CERTIFICACION CATASTRAL:

El capítulo 4º (arts. 47 a 52) se ocupa del tema, y establece la obligación para escribanos, jueces, y demás autoridades de tener a la vista el certificado catastral, (con el que se acredita el estado parcelario), y relacionar su contenido con el documento correspondiente, referido a derechos reales sobre inmuebles. Dicha exigencia se hace extensiva a los agrimensores en los actos de levantamiento parcelario.-

De la certificación catastral deberá resultar la existencia de la parcela, su característica de ordenamiento, ubicación, linderos, límites en relación al título, medidas y superficies del inmueble. Datos de la inscripción del título del Registro de la Propiedad y del titulado poseedor y en su caso del juicio de usucapción iniciado; las restricciones administrativas, afectaciones a expropiación, las inscripciones provisionales, las referencias recíprocas y el número de partida tributaria, es decir los siete primeros rubros del folio catastral (art. 37-segun remisión del art. 50) .-

Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante acto de levantamiento. En lo que respecta a la verificación o rectificación del estado parcelario, se remite a lo que dispongan las leyes locales.-



-5

Se dispone que la certificación catastral solo puede ser utilizada para los fines solicitados y en el último capítulo sobre - normas complementarias y transitorias (arts. 53 al 59) se incorpora la ley al Cód. Civil, se incluyen disposiciones represivas para asegurar la conservación de marcas y mojones y se equipara a los - agrimensores los profesionales con idoneidad equivalente.-

#### 6.- JERARQUIZACION DE LA INSTITUCION.

La delimitación clara del ámbito en que debe desenvolverse la actividad catastral y la enumeración de sus ambiciosas proyecciones, tiende a otorgarle a nivel nacional la jerarquía que merece el Catastro.-

El papel importante que se le asigna al agrimensor en todo - el texto que se analiza, es otra de las características que pueden destacarse; y porque precisamente la intervención de un profesional universitario significa la mayor garantía que puede concederse a la realización de óptimos catastros en todo el país, consolidando convenientemente el llamado "estado de hecho" de los inmuebles en contraposición con el llamado "estado de derecho" del Registro de la Propiedad.-

La elevación por otra parte, a la jerarquía que le corresponde al plano de mensura, máxima expresión de la determinación física de los inmuebles en relación siempre al título jurídico, contribuye también a consolidar su concepto favorable.-

La incorporación al Cód. Civil de la ley en estudio, le otorga una preponderancia a nivel legislativo, que fortalece sin lugar a dudas, la idea precedentemente expuesta.-

#### 7.- COORDINACION CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD:

La propiedad ha de mantenerse sobre dos bases incommovibles:  
una gráfica o de descripción de las características del suelo nacio-

nal, lo que constituye esquemáticamente el catastro; otra que atribuye las titularidades de dominio y de mas derecho reales sobre inmuebles: el Registro.-

Se trata de dos instituciones hermanas, por lo que es menester fijar oportunas reglas para relacionar el catastro con el registro, por la gran conexión que hay entre ambas toda vez que, teniendo la primera por base, la determinación material de los inmuebles y - constituyendo la segunda la historia jurídica de los mismos, una y - otra se auxilian y complementan recíprocamente.-

Es precisamente lo expuesto una de las metas fundamentales del nuevo cuerpo legal, que se encuentra a nuestro criterio acertadamente logrado.-

Así vemos que en el art. 45 se dice expresamente que deberán establecerse los procedimientos necesarios para asegurar la coordinación recíproca de los catastros territoriales con los Registros de - la Propiedad Inmueble.-

Además debemos señalar otras disposiciones que refuerzan el - concepto : el plano de mensura deberá consignar los nombres de los - titulares de derecho inscriptos en el registro, con los datos de la misma, (art.15) .

El folio Catastral contendrá los datos de la inscripción del título en el Registro y la identidad y domicilio del titular (art. 37)

El legajo incorporará la minuta de dominio suministrada por el Registro y la relación de títulos. (art. 38).-

Puede apreciarse que en las tres figuras claves del ordenamiento catastral mensura, folio y legajo, la relación es directa.-

El propósito de lograr una adecuada armonía puede apreciarse también en las siguientes normas: si con relación a un mismo inmueble se presentaren a registración diferentes actos de levantamiento parcelario fundados en distintos títulos jurídicos, se habilitaran sendos folios catastrales, con asientos de referencia recíproca (art.33). -

La posesión ejercida en mayor extensión que la que resulte de la aplicación territorial del título jurídico, originará una parcela distinta, habilitándose sendos folios catastrales con -- asiento de referencia recíproca (art. 36,) --

Los escribanos no autorizarán escrituras de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura (art. 48).

Según el art. 50) la certificación debe contener las referencias recíprocas (art. 37, inc. f) , por lo que las partes se notifican al suscribir la escritura de las diferencias señaladas (arts. 33 y 36), y además al ingresar el documento al registro, este toma nota de dichas anomalías.--

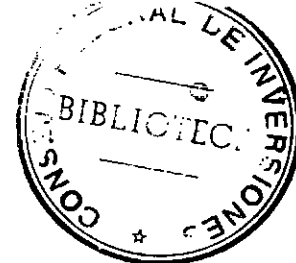
Además en el art. 1º inc. a) se dice que la determinación será siempre en relación al título y el art. 6º, al enumerar los elementos de la parcela, dice que los límites son en relación al título jurídico.--

## 8.- CONCLUSIONES:

Al sancionarse la ley en estudio , se completa una estructura normativa e inmobiliaria argentina, que podemos catalogar con orgullo , como una de las mas avanzadas y completas del mundo.--

El aspecto jurídico fue resuelto satisfactoriamente por el - Dec.Ley 17.801/68, que pone a cargo del Registro de la Propiedad Inmueble la publicidad y seguridad de los derechos reales sobre inmuebles, en concordancia con el art. 2505 del Cód.Civil, y demás normas concordantes, implementando la transformación y modernización de - los mismos, sobre la base de la técnica del folio real.--

El principio registral de la especialización requiere la precisa determinación del inmueble sobre el cual se asentarán los citados derechos y ello solo es posible mediante la existencia de un correcto catastro, apoyado en la fundamental tarea de la agrimensura



8-

y de acuerdo a los principios mas actualizados de su ciencia, aprobados en los congresos de la especialidad.-

Es menester por ello reconocerle al Decreto-Ley 22.440/73, un mérito muy grande: en su redacción se dió intervención a los profesionales y funcionarios técnicos especializados en la materia de todo el país, escuchándose la opinión de institutos universitarios, de la Federación Argentina de Agrimensores, del Consejo Federal del Catastro, y de diversos autores en el tema.-

No olvidemos tampoco que se trata de una materia legal compleja: por su vinculación con el Registro, corresponde a jurisdicción nacional; en lo que representa su aporte a lo tributario, es competencia local, y en lo que se relaciona con el acopio de información sobre la riqueza inmobiliaria, sirve al planeamiento social, y económico, tanto nacional como local.

Ese aspecto se manejó cuidadosamente en el texto legal comentado, cuidando los límites señalados con evicacia.-

Asimismo a los efectos de lograr una efectiva vigencia se dotó a los plazos de aplicación, de una flexibilidad acorde con las dificultades de los distintos medios provinciales; en ese aspecto es menester señalar el art. 50, que fija un término máximo de cinco años, para la aplicación progresiva de las normas sobre certificación catastral. Y además recalca que las leyes locales deberán establecer los procedimientos de transición y revisión, para trasladar a los folios, los documentos anteriores.-

El gran respeto al federalismo que destacamos, la preeminencia que da a la parcela como eje del sistema que instaura, que nace del acto de levantamiento inscripto en Catastro, el reemplazo de las antiguas fichas catastrales (vigentes en la mayoría de los distritos) por los modernos "folios catastrales", son otros aciertos del texto legal analizado.-

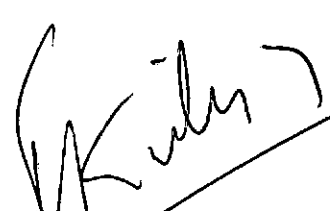




9-

Por último , debemos destacar que no solo concretan el Decreto-Ley 20.440/73, los anhelos de los congresos de la especialidad (agrimensura y Catastro), sino que también es coincidente la opinión de los congresos registrales. Así vemos que las reuniones nacionales de Directores de Registros de la Propiedad de los años 1966, 1967, 1969, y 1971, se pronunciaron sobre aspectos vinculados a la materia, culminando este último con el pedido directo a las autoridades nacionales de la sanción de una ley nacional de Catastro.-

--00--

  
Dr. Francisco Krichmar  
Seminario 1326.2º P.dto 5.  
Avellaneda-