

36873

1020

PROVINCIA DEL CHACO
COOPERACION TECNICA CATASTRAL
INFORME PRELIMINAR PARA LA FORMACION
DE UN BANCO DE DATOS INMOBILIARIOS



1986

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

DIRECCION DE OPERACIONES

Departamento de Organización y Administración Pública

AÑO 1978

N 234
U151
CHACO.

S U M A R I O

- a) ANTECEDENTES QUE MOTIVARON LA FORMACION DE LOS CATASTROS PROVINCIALES
 - a.1. El desconocimiento de la verdadera situación dominial territorial de los inmuebles.
 - a.2. El Catastro de la provincia de Buenos Aires.

- b) EL CATASTRO EN LA PROVINCIA DEL CHACO
 - b.1. Antecedentes.
 - b.2. Objetivos del Plan Miranda.
 - b.3. Estado actual y posibilidades de utilización.

- c) LEGISLACION VIGENTE EN MATERIA DE REGISTRACION INMOBILIARIA
 - c.1. Ley 17.711 Modificación Código Civil
 - c.2. Ley 17.801 Registro de la Propiedad
 - c.3. Ley 20.440 Catastros territoriales.

- d) SOPORTES DE INFORMACION
 - d.1. Folio especial (Ley 17.801).
 - d.2. Folio catastral (Ley 20.440).

 - d.3. Indices complementarios.

- e) SISTEMA INTEGRAL DE REGISTRACION INMOBILIARIA CATASTRO-REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 - e.1. Duplicidad de constancias registrales en Catastro y Registro de la Propiedad.
 - e.2. Soporte único de registraci3n inmobiliaria.
 - e.3. Antecedentes vinculados al sistema.

f) PROPUESTA DE UN REGIMEN INTEGRADO DE REGISTRACION PARA LA PROVINCIA DEL CHACO

f.1. Propuesta

f.2. Plan básico para la obtención del Registro Integrado de Constancias Inmobiliarias (Banco de Datos).

g) ETAPA PILOTO

g.1. Análisis y Programación del Sistema

g.2. Generación y procesamiento de las constancias. Formación del Registro Básico o Banco de Datos Inmobiliarios.

g.3. Actualización del Registro Básico de Constancias Inmobiliarias o Banco de Datos.

APENDICE DE DOCUMENTOS AGREGADOS

- . Ley 17.801
- . Ley 20.440 y mensaje
- . Resolución del Consejo Federal de Catastro
- . Comentario del diario "El Tribuno"
- . Ponencia de OEA/BID a la Primera Reunión Panamericana de Catastro. Caracas 1971.-

a) ANTECEDENTES QUE MOTIVARON LA FORMACION DE LOS CATASTROS PROVINCIALES

a.1. El desconocimiento de la verdadera situación dominial - territorial de los inmuebles

Si bien puede historiarse la preocupación de los gobernantes, desde los integrantes de la Primera Junta, por el ordenamiento inmobiliario sólo se mencionarán los problemas creados por la vigencia del Código Civil a partir de 1971.

En su nota el artículo 3198 el codificador comenta la no creación de Registros Públicos por la dificultad en encontrar personas capaces para llevarlos y construir el catastro de las propiedades y sus mil mutaciones, apreciación esta última que no se comparte pero no es este el lugar para analizar esta decisión. En cambio creó el Registro de Hipoteca, siguiendo la vieja tradición existente en el país desde el Virreinato.

Como consecuencia de esta decisión no se registraban las mutaciones de titularidades o las adquisiciones de dominio por prescripción. Sólo con el transcurso de los años las legislaciones provinciales fueron creando los Registros de la Propiedad (de derechos) con obligación de inscripción de los documentos respectivos, que no siempre presentaron los funcionarios autorizantes.

Estos Registros tenían las siguientes características:

1. Inscribían documentos en los que la parcela podía o no estar determinada en forma geométrica (art. 1344 inc. 1º CC).

2. La inscripción se realizaba por año y por orden cronológico de llegada de los documentos a registrarse (personal - cronológico).
3. Llevaban un índice¹ alfabético por titulares de dominio. Es decir que la registración efectuada permitía conocer el patrimonio o existencia de bienes de una persona, por no definir la titularidad de una parcela conociendo su ubicación. Esto se lograría parcialmente con el devenir de los años, a medida que las provincias argentinas fueron incorporando a su sistema registral, la individualización catastral, de sus inmuebles, realizada de acuerdo a su verdadera substancia.

Concepto este, que al decir del Ing. José Manuel Martínez (1) no es más que "la individualización y el ordenamiento de la propiedad inmobiliaria por parte del Estado, en su aspecto físico, jurídico y económico, conjunta e inseparablemente considerados".

Es por ello que solamente con la ejecución de un Catastro Parcelario se logrará una completa y verdadera registración real de los inmuebles.

Esta importante actividad registral que en sus primeros años fue orientada casi con exclusividad al campo de la tributación, representa en la actualidad un instrumento esencial para implementar una completa registración real y consecuentemente un medio de publicidad fundamental, - para darle mayor seguridad al tráfico inmobiliario.

(1) Vademecum-Dirección de Catastro-Provincia de Buenos Aires.

El Catastro dejó de ser el "registro del estado de hecho o parcelario" o el registro donde se publicita los documentos que exteriorizan la determinación de la parcela (mensuras, levantamientos territoriales) para constituirse en el complemento necesario del conocimiento integral de las constancias parcelarias.

a.2 El Catastro en la Provincia de Buenos Aires

Dado que el Catastro de Buenos Aires sirvió de base para definir el primer plan catastral de la provincia del Chaco se impone hacer algunas consideraciones sobre el mismo.

El Catastro parcelario de la Provincia de Buenos Aires se realizó fundamentalmente de acuerdo a las previsiones contenidas en las leyes 4332, 5124 y 5738 (años 1935 y 1953 respectivamente).

Cabe hacer notar que las dos últimas leyes contienen reformas parciales de la primera las que fueron efectuadas de acuerdo a la experiencia recogida durante su aplicación.

La Ley 4331, de la Provincia de Buenos Aires incorporó "a la Administración Pública como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal el CATASTRO PARCELARIO" (art. 1°), "adoptando para su ejecución la forma geométrica parcelaria sin relacionar las propiedades con operaciones geodésicas de conjunto" (art. 2°).

La formación del catastro parcelario de acuerdo a dicha Ley

(art. 19°) comprendió tres etapas:

I. Abarcó las operaciones de campo y de gabinete necesarias para obtener la representación gráfica de la parcela y su ubicación correspondiente en los planos respectivos, definiendo como parcela (art. 8°) "a toda porción de terreno, cerrada por una línea poligonal, de pertenencia de un mismo dueño o de varios en condominio", estableciendo asimismo que en el soporte administrativo de información de cada parcela (cédula) debía anotarse:

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

II. Valuación de la Propiedad Raíz

Comprendió "los estudios y trabajos encaminados a determinar su valor a los efectos del Impuesto Inmobiliario", si bien no se cumplió totalmente, sí se realizó el avalúo de los inmuebles que no estaban incluidos en el padrón fiscal, incorporándolos para su tributación.

III. Conservación del Catastro

Comprendió todas las operaciones y estudios tendientes a ob-

tener la permanente actualización de las constancias parcelarias.

Concretando el trabajo en base a la Ley 4331, se observó que además de "ser base del sistema impositivo inmobiliario fiscal", el Catastro permitía ampliar su cometido y ofrecer mayores posibilidades sin tener que realizar más esfuerzos y - ello se vió reflejado en la modificación introducida en 1947 por la Ley 5124 al establecer: "El Catastro Parcelario de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los -- puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio", es decir que mantuvo el concepto anterior, agregando "y de policía y ordenamiento administrativo del dominio".

Si la realización del Catastro de acuerdo a aquella ley buscó el universo de parcelas para su tributación, la reforma - introducida permitió a través del "Régimen Catastral" (operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del catastro parcelario) dar seguridad al catastro parcelario.

En efecto, el estudio de las constancias parcelarias obrantes en el Registro de la Propiedad había permitido detectar multiplicidad de inscripciones sobre una misma parcela, situación ésta que los adquirentes y que el Régimen Catastral

instrumentado a través del certificado catastral, su documento básico, ponía en evidencia, obligándose a los funcionarios públicos a requerirlo, antes del otorgamiento de actos de -- constitución, modificación o rectificación de derechos reales, debiendo transcribir en la escritura o acto correspondiente las observaciones o aclaraciones que constaren en el mencionado certificado (art. 46 - Ley 5124).

Asimismo y a los efectos de lograr su cumplimiento, el art. 47° obligó a los funcionarios autorizantes, a acompañar con los testimonios los respectivos certificados catastrales y a la Dirección de Catastro, a constatar, sus concordancias, - previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) EL CATASTRO DE LA PROVINCIA DEL CHACO

b.1. Antecedentes

En el año 1953 la Provincia contrató la la ejecución del Catastro preparatorio urbano, iniciándose las tareas con el -- dictado de un decreto por el cual se exigía a los titulares de inmuebles la presentación de una declaración jurada en la que debían consignar la información jurídica y las caracte-- rísticas constructivas del inmueble.

En el año 1975 en virtud de las deficiencias técnicas y contractuales que adolecía dicho programa, de acuerdo al informe producido por el Agr. Enrique A. Miranda contratado por - la Intervención Federal para analizar la marcha del mismo, - decidió dejar sin efecto dicho plan y crear la Dirección de Catastro a la que se le asignó la misión de establecer el or-- denamiento real de los inmuebles a fin de lograr:

1. Individualización Parcelaria
2. Avalúo Inmobiliario
3. Conservación Actualizada de la Constancias Registradas

El primer Director fue el mismo Agr. Enrique A. Miranda, sur-- gido de la escuela que la provincia de Buenos Aires creó en el país como consecuencia de la ejecución de su Catastro Par-- celario.

En el año 1955, la situación registral inmobiliaria de la -- provincia del Chaco, era la siguiente:

1. Se había creado como consecuencia de su provincialización en el año 1951 el Registro de la Propiedad, en base a los antecedentes provenientes del Registro de la Propiedad de la Capital Federal.
2. El Consejo Agrario Nacional estaba transfiriendo la tierra fiscal al Instituto de Colonización de la Provincia.
3. Se había iniciado como se señaló el precatastro de las jurisdicciones urbanas.

Se repetía una situación similar a la imperante en la provincia de Buenos Aires, antes de la sanción de la Ley 4331, por eso no resultó extraño que su primer Director hubiese propuesto en función de la misión asignada a la nueva repartición, un programa catastral con objetivos similares a los previstos en la mencionada Ley.

b.2. Objetivos del Plan Miranda

El plan proponía lograr:

1. La individualización parcelaria.
2. El avalúo parcelario.
3. La conservación actualizada de la información catastral existente.

Para cumplir con el primer objetivo se realizaron las siguientes tareas:

- a. Obtención de la cartografía existente, en especial la -

del Consejo Agrario Nacional y la del Instituto de Colonización de la Provincia.

- b. Obtención de la información existente en el Registro de la Propiedad.
- c. Obtención de la información existente en la Dirección de Rentas.
- d. Obtención de copias de mensuras y división ejecutadas en jurisdicción provincial.

Recopiladas las distintas informaciones, total o parcialmente, comenzó el armado del Registro Gráfico no apoyado.

Simultáneamente se redactó la Ley de Mensuras y Fraccionamientos que fue aprobada por Decreto Ley 2277/57, asegurándose con su vigencia el perfeccionamiento del sistema.

Una vez terminada la individualización parcelaria y asignada su nomenclatura, se confeccionaron los registros gráficos definitivos, omitiéndose lamentablemente transferir a cédulas catastrales las constancias parcelarias, las que se mantuvieron en los borradores preliminares.

Se puso en vigencia el certificado catastral y se ejecutaron algunas poligonales catastrales de apoyo para vincular mensuras en el futuro.

Con posterioridad se efectivizó el segundo objetivo: el avalúo parcelario, el que por razones de jurisdicción tributaria

comprendió solamente a los inmuebles rurales.

Descriptos los dos primeros objetivos, individualización parcelaria y valoración, resta ahora analizar el tercero, o sea el de mantenimiento y actualización de las constancias registradas.

El sistema registral inmobiliario que es netamente dinámico, necesita mantener permanentemente actualizada sus constancias para cumplir su objetivo de confiabilidad.

b.3. Estado actual y posibilidad de utilización

En el caso particular de la provincia del Chaco, varias causas han conspirado para que su sistema catastral no se encuentre actualizado:

1. La falta de transferencia a cédulas parcelarias de las constancias definitivas y la no actualización en los borradores de las constancias dominiales por no haber remitido el Registro de la Propiedad las correspondientes minutas de transferencia de dominio.
2. La deficiente o casi nula actualización de los registros gráficos de acuerdo a los planos de mensura y división, -- aprobados con posterioridad a su elaboración.
3. La carencia total del índice alfabético de titulares de dominio y de posesión.

En la actualidad, dada las limitaciones que en orden de confiabilidad, posee la información obrante en la Dirección de

Catastro, el personal de la repartición debe concurrir al Registro de la Propiedad a fin de verificar la veracidad de las constancias consignadas en los documentos presentados. Además, se suma a esta circunstancia, el hecho de haberse creado a solicitud del Instituto de Colonización parcelas en superficies indeterminadas, las que son asignadas en concesión a distintos ocupantes, lo que obligaría a su revisión.

A pesar de las limitaciones señaladas, estimamos que la información catastral existente en la repartición, convenientemente depurada, puede ser válidamente utilizada para elaborar un eficiente plan de perfeccionamiento registral-catastral.

Conteste con este objetivo la Dirección ha comenzado a actualizar su Registro Gráfico como parte de un plan general de ordenamiento catastral.

c) LEGISLACION VIGENTE EN MATERIA DE REGISTRACION INMOBILIARIA

c.1. Ley 17.711 modificación del Código Civil

En el año 1968 al modificarse por Ley 17.711 el Código Civil el artículo 2505 queda redactado de la siguiente forma:

"La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la -- inscripción de los respectivos títulos en los Registros - Inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda".

En ese mismo año se pone en vigencia la Ley Nacional 17.801 - por la que se establece el régimen al cual quedan sujetos los registros de la propiedad inmueble de cada provincia y en el año 1973 se dicta la Ley Nacional 20.440, aún no reglamentada a nivel provincial, por la que se define el régimen legal al cual deben sujetarse los Catastros Territoriales. Es decir - que la misión de los Registros que antes era asignada por las provincias, es hoy básicamente establecida por la legislación de fondo, reservándose a las provincias facultades para su reglamentación y adaptación.

c.2. Ley 17.801 - Registro de la Propiedad

Once capítulos constituyen la ley siendo el primero el que de fine el objeto "inscribir o anotar documentos registrables para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones

de esta Ley" y establece las condiciones que deben reunir esos documentos.

El capítulo segundo se refiere a los procedimientos y efectos de la inscripción de los documentos, fijado plazos.

Es de destacar el artículo 4º; "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes" típica característica ésta de los registros - declarativos-

El capítulo tercero es el más importante por la íntima vinculación que tiene con el tema motivo de la presente:

Matriculación de inmuebles - Procedimientos.

Adopta el sistema real destinando a cada inmueble un folio especial (artículo 11º).

El artículo 12º que establece las constancias que deberán consignarse en el asiento de matriculación, dice al respecto:

"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 su completa individualización".

"Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura - catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real

que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades personas jurídicas, se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio.

Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que existe al momento de la matriculación. Se expresará además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro".

El artículo siguiente establece las condiciones de matriculación en caso de división o unificación de inmuebles (modificación parcelaria).

El capítulo cuarto se refiere al tracto sucesivo, definiendo la prioridad y efectos, técnicamente es la actualización de las constancias existentes en el folio especial (matrícula) con los documentos que llegan a registrarse posteriormente y el perfecto encadenamiento que debe existir entre las sucesivas transferencias sobre un mismo inmueble.

El capítulo quinto "Publicidad Registral" explicita la forma en que podrán ser consultados en el Registro las constancias para que tenga "interés legítimo" y la acreditación por las certificaciones de la "Plenitud, limitación o restricción de

los derechos inscritos y la libertad de disposición".

Más adelante la prohibición a los funcionarios públicos para "autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sin tener a la vista el título inscrito en el Registro y la certificación expedida".

Luego define los plazos de validez y procedimientos para -- nuevas certificaciones.

El capítulo sexto se refiere al Registro de anotaciones personales (declaración de la inhibición de las personas para disponer libremente de sus bienes o toda otra registración - de carácter personal que dispongan las leyes).

El capítulo séptimo deja a la reglamentación local la forma de practicar las inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias; el octavo describe como se practicará la rectificación de asientos por inexactitud existente entre lo registrado y la realidad jurídica extraregistrada.

c.3. Ley 20.440. Catastros Territoriales

Para desarrollar este tema nada más práctico que citar los considerandos de elevación del proyecto al Poder Ejecutivo Nacional en el cual se han subrayado los aspectos esenciales vinculados al tema que motivó este documento: "Una ley nacional sobre esta materia se hizo necesaria desde que la reforma introducida al artículo 2505 del Código Civil por

la Ley 17.711 instituyó el registro de los títulos de adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, y - con mayor razón desde que la ley 17.801 consagró, con alcance nacional, el sistema de registración en folio real".

"Siempre se ha entendido que un buen catastro territorial es la condición de un buen registro inmobiliario. El autor del Código Civil argentino, en el párrafo final de su nota al artículo 3198, explicó su resistencia a implantar entonces el sistema de los registros, en términos de donde se desprende que su temor era que esa institución legal no diese resultados, provenía de la dificultad de constituir buenos catastros con los elementos disponibles en aquella época. Y medio siglo después, al presentar su anteproyecto de reformas al Código, donde contempló el establecimiento del registro inmobiliario, el doctor Juan Antonio Bibiloni volvió a recalcar la vinculación entre un buen catastro y un buen mecanismo registral (Libro IV, Sección 2da., Título XVIII, "Del registro de inscripciones", nota introductorial)".

"Si en general, como queda dicho, el catastro territorial y el registro inmobiliario deben concebirse existiendo simultáneamente y funcionando armónicamente, con mayor razón ello es así cuando el registro inmobiliario reposa sobre el mecanismo del folio real, como ocurre con parte de los registros in

mobiliarios en nuestro país y como en definitiva ocurrirá con todos ellos, por virtud del artículo 11° de la Ley 17.801".

"El mecanismo del folio real significa dedicar a cada inmueble un folio especial, donde consten los derechos reales constituídos sobre él y las mutaciones que sufran en el curso del tiempo. Para que las constancias del folio real representen una seguridad de la efectividad de los derechos que reflejan, se requiere desde luego, que ninguna mutación se opere sin - que se controle que quien transfiere una propiedad, constituye un gravamen o realiza un acto similar, procede en virtud de un título jurídico suficiente, como también que en el respectivo acto jurídico se han observado las formas legales. - Peró además se requiere que el inmueble objeto del derecho - reflejado en el folio haya sido precisamente indentificado y ubicado".

"La primera función de control de los antecedentes jurídicos del título y de las formas del acto de mutación, la cumple - el propio registro inmobiliario. La segunda función es ajena al registro inmobiliario y debe ser cumplida por el catastro territorial".

"En efecto, así como los registros inmobiliarios son los depositarios de los documentos de actos jurídicos de mutación de derechos reales sobre inmuebles, los catastros territoriales

lo són de los documentos de otros actos por los cuales se comprueba la existencia de tales inmuebles, con sus características físicas esenciales y el estado de posesión en que se encuentran de hecho. Estos actos son las mensuras y demás levantamientos territoriales que practican los agrimensores.

Cumpliendo funciones distintas, los registros inmobiliarios y los catastros territoriales se complementan recíprocamente. - Los catastros complementan los registros proporcionándoles la constancia de la existencia real y estado de posesión de los inmuebles que son objetos de los actos jurídicos, los registros complementan los catastros informándoles de los derechos reales que pueden llegar a invocarse sobre las cosas inmuebles cuya existencia surge de las mensuras inscriptas.

Fundamentalmente en razón de este servicio recíproco entre los registros inmobiliarios y los catastros territoriales, resulta indispensable una ley nacional de catastro.

"No obstante, debe tenerse en cuenta, que los catastros territoriales que existan en el país, en la Capital Federal y en cada provincia, en algunas desde hace muchos años, no deben su origen a las necesidades de la seguridad de los derechos reales sino a necesidades de otra naturaleza, a saber, las de la legislación y acción tributarias de los gobiernos locales".

"Históricamente los catastros territoriales han sido creados

para servir a la finalidad de distribuir la carga del impuesto inmobiliario".

"Quiere decir que los catastros territoriales constituyen una materia legal compleja. Por su vinculación con los registros inmobiliarios, presentan facetas que deben ser contempladas - por la ley nacional, como instrumento fiscal, ofrecen otras - que deben quedar reservadas a las leyes locales".

"Finalmente, a causa de la información acopiada en los catastros territoriales acerca de la riqueza inmobiliaria y su distribución, son susceptibles de servir al planeamiento social y económico tanto nacional como local".

Se ha transcrito parcialmente el texto del mensaje de elevación con el objetivo de aportar elementos de juicio para que el lector pueda analizar la Ley 20.440 con los fundamentos -- que motivaron su sanción y su relación con la Ley 17.801.

La Ley 20.440 está estructurada en cinco capítulos, siendo el primero el que se refiere a las finalidades de los catastros.

El artículo 1° las establece en el siguiente orden, sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes locales:

- a) determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida;
- b) establecer el estado parcelario de los inmuebles y regu-

lar su desarrollo;

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

El artículo 2° faculta a las leyes locales a designar los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y el ejercicio del poder de policía inmobiliario catastral, de finido en el artículo 3° de la siguiente forma:

"El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las leyes locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) practicar de oficio actos de levantamiento territorial;
- b) registrar actos de levantamiento territorial;
- c) velar por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales;
- d) exigir declaraciones juradas a los propietarios y ocupantes de inmuebles;
- e) realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;
- f) expedir certificaciones;

- g) ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción;
- h) formar el archivo histórico territorial.

El capítulo II se refiere a la determinación del estado parcelario y el capítulo III a la registración catastral de los actos de levantamiento territorial de acuerdo a la atribución otorgada en el artículo 3°, inciso b).

Por su estrecha relación, con el tema motivo de la presente, deben mencionarse los siguientes artículos:

Artículo 31°: Las parcelas cuya existencia resulte de los documentos inscriptos serán matriculadas habilitando para cada una un folio catastral, con una característica de ordenamiento que servirán para designarlo.

Los artículos 32° a 36° establecen condiciones para matricular inmuebles en casos especiales y al artículo 37° especifica las constancias que deben transferirse al folio catastral, ordenando al respecto lo siguiente:

"El folio catastral se llenará mediante breves notas que contendrán los datos siguientes:

- a) la característica de ordenamiento de la parcela;
- b) los elementos mencionados en los incisos a) a c) del artículo 6° y la característica del documento cartográfico que los determina;
- c) los datos de la inscripción del título en el registro de la

propiedad inmueble y la identidad y domicilio del titular, o en su caso, los del poseedor y la radicación del juicio de usucapión, si se hubiese iniciado;

- d) las restricciones y permiso o concesiones administrativas;
- e) la afectación a expropiación;
- f) las inscripciones provisionales de actos de levantamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas;
- g) el número de partida con el cual figura el inmueble en los organismos tributarios;
- h) las mejoras de carácter permanente existentes en él;
- i) las valuaciones administrativas de que hubiere sido objeto;
- j) cualquier otra constancia que exijan las leyes locales.

En los artículos siguientes del capítulo se trata de la forma en que se volcará al registro gráfico y cartas catastrales los actos de levantamiento territorial, los índices necesarios de apoyo para la individualización parcelaria cualquiera sea la información de ingreso (alfabético y de relación con las Direcciones de Registro de la Propiedad, Rentas, Municipalidades, etc.), la forma de actualización de las constancias, la obligatoriedad del estricto orden cronológico de los asientos y la firma del registrador responsable.

Además se establece que la información catastral servirá de prueba de la existencia de la documentación original y en ba-

se a ella se procederá a su reconstrucción en caso de destrucción; especifica asimismo que debe lograrse coordinación con o tros organismos para asegurar la actualización permanente y -- que las constancias catastrales serán públicas, dejando a la - legislación provincial las condiciones necesarias para su re-- querimiento en base al interés justificado.

El Capítulo IV establece el principio de publicidad a través de la certificación catastral que el organismo debe expedir pa ra acreditar el estado parcelario, definiendo quienes deben re querirlo y para qué actos.

Por último, el Capítulo V legisla sobre disposiciones comple-- mentarias y transitorias.

d) SOPORTE DE INFORMACION

d.1. Folio especial (Ley 17.801)

A los efectos de establecer el posterior diseño del folio catastral es conveniente analizar en forma somera el folio especial en uso en la Dirección del Registro de la Propiedad dado el similar marco legal que los normatizan.

En efecto la Ley 17.801 al adoptar el sistema real determina en su artículo 11°, que "la matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo".

Similar disposición contiene la Ley 20.440 en su artículo 31° al establecer: "Las parcelas cuya existencia resulte de los documentos inscriptos serán matriculadas habilitando para cada una un folio catastral, con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo".

El artículo 12° de la Ley 17.801 establece como se redactará el asiento de matriculación y lo que se indicará del inmueble y de los titulares.

En el folio que se acompaña (pág. 23/25) se aprecia la diagramación dada por el Registro de la Propiedad al folio especial, en cuanto al agrupamiento de los bloques de constancias requeridas para su asentamiento.

En la parte superior la característica de ordenamiento (matrícula) ordenada por el artículo 11° y la vincualción con la individualización catastral (artículo 12°).

Luego el bloque correspondiente a descripción del inmueble o de determinación (ubicación, medidas, superficie y linderos; número del plano de mensura y el antecedente registral) (art. 12°). A continuación se preveñ espacios para cuatro bloques de constancias, a saber:

- a) Titularidad y proporción del dominio (art. 12° y 14°).
- b) Gravámenes, restricciones e interdicciones (art. 12° y -- 14°).
- c) Cancelaciones (art. 14°, 36° y 37°).
- d) Certificaciones (art. 14°, 22° y 37°).

Los diseños que se acompañan pertenecen a la provincia de -- Buenos Aires (26 y 27) y Chaco (28).

En el primero el registrador responsable firma el asiento realizado en la parte inferior del soporte mientras que en general en otras provincias, como el Chaco, la firma del registrador - va como cierre del asiento, de acuerdo a lo requerido por el artículo 12° de la Ley.

Ambos soportes son llamados de transferencia libre pues quien la realiza no debe hacerla sobre rayados ya efectuados.

En algunas provincias, Salta entre otras, se ha suprimido el bloque reservado a d) Certificaciones y la constancia de su -

MATRICULA

art. 11

CATASTRO:

art. 12

DESCRIPCION DEL DOMINIO

Art. 12

Folio especial asiento de matriculación Art. 11 - Ley 17.801

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	§	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES, ETC.	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES
Art. 12 y 14		Art. 13 y 14	Art. 14, 36 y 37	Art. 14, 22 y 24

V° B°

Art. 12

CATASTRO:

MATR

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	%	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e INTERDICCIONES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES Nº Fecha - Motivo Carnet-jurisdicción

Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía y Hacienda - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley Nº 11.643/63

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

362

Dpto. "Borrojo"

(12)

CATASTRO: Circ. T. Saca. A. Manz. 62. Para. 10



DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Fracción de terreno ubicada en pto de la fracc. "D" del Lto 51 de "La Leonosa", afecta la forma de un rectángulo que mide 10 ms. de fte al S.E. contados a partir de los 10 ms. del eq. Sur hacia el eq. Norte de su manz., por 30 ms. de fte. Sup.: 200 ms². Linda: por su fte al S.E. calle en 1/4 con la manz. 64; al S.O. con la parc. 11, al N.O. con pto de la parc. 12 y al N.E. con la parc. 9; estos // tres últimos rumbos dentro de su misma manz. -

ANTECEDENTE DOMINIAL : Dpto. "Borrojo" : T^o 1 Fo. 71 N^o 636 Año: 1.964. -

PLANO : T^o 1 Fo. 45 Año: 72

a) Titular Sobre El Dato	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Garantías
<p>1) SOEN, Andrés arg. solt. L. E. N^o 7.907.712. - Domic. "La Leonosa". - COMP. VTA. - Escrit. 279/29/12/72. - Cert. 16.360/21/12/72. - Escrib. Rubén Fernández. - Rcia. - PRECIO: \$400. - N^o y Fecha de H. E. 5084/26/1/73. -</p>			<p>NO - FECHA - MOTIVO - EIC - JUR ENIG.</p>

ción se realiza debajo del asiento para el cual está destinado el objeto de la certificación (cambio de titularidad, restricción, etc.).

El diseño de fs. 27 corresponde al soporte de ampliación de matrícula para registración de las modificaciones del estado jurídico de la parcela.

Los soportes presentados varían las dimensiones: el correspondiente a -- Buenos Aires tiene 29 cm. x 25,5 cm. y el Chaco 30 cm. x 18 cm. éste último aprovecha mejor la posibilidad de reproducción mecánica por tender su dimensionado al tipo oficio (33,5 x 21,5).

d.2. Folio Catastral (Ley 20.440)

Es el asiento de registración de las constancias parcelarias.

Se ha visto que la Ley 20.440 en el Capítulo Tercero - Registración Catastral - establece las constancias parcelarias mínimas que deberán constar en el folio catastral (art. 37).

Teniendo como base el antecedente descripto en el punto d.1. y a lo que en materia de registración establece la Ley Nacional de Catastro puede diseñarse el folio catastral de acuerdo a las siguientes características:

- a. Dimensiones en base al "oficio" 33,5 x 21,5 (ver página 31).
- b. Transferencia de constancias: libre.
- c. Bloques que se llenarán a máquina mediante breves notas que

contendrán los siguientes datos según requerimiento de la Ley.

C.1. Parte superior.

Art. 37 inc. a: característica de ordenamiento.

Art. 33 : referencia recíproca con matrícula catastral por posesión.

Matrícula del Registro de la Propiedad

Art. 37 inc. g: partida impuesto inmobiliario.

C.2. Zona media.

Art. 37 inc. b: determinación de la parcela y característica del documento cartográfico.

C.3. Parte inferior.

Art. 37 inc. c: datos del titular del dominio o del poseedor y del juicio de usucapión.

Art.37 inc.d y e:restricciones y permisos o concesiones - administrativas y afectación a expropiación.

Art. 37 inc. 5 : inscripciones provisionales de actos de levantamiento y referencias recíprocas con otras parcelas.

C.4. Art. 37 inc. h: mejoras de carácter permanente.

Art. 37 inc. i: valuaciones administrativas.

<p>MATRICULA CATASTRAL O NOMENCLATURA CATASTRAL Características de Ordenamiento Art. 37 inc. a)</p>	<p>REFERENCIA RECIPROCA MATRICULA CATASTRAL Artículo 33</p>	<p>MATRICULA Rto.de la Propiedad</p>	<p>PARTIDA IMPUESTO INMOBILIARIO Art. 37 inc.g)</p>
<p>DETERMINACION DE LA PARCELA</p> <p style="text-align: center;">Artículo 37- inc. b) inc. a), b) y c) art. 6º; y característica documento cartográfico</p>			
<p>TITULARIDAD (Art. 37 inc. c)</p>	<p>RESTRICCIONES; CONCESIONES Y OTROS (Art. 37 inc. d y e)</p>	<p>INSCRIPCIONES PROVISIONALES Y REFERENCIAS RECIPROCAS Art. 37 inc. F)</p>	

MEJORAS Art. 37 - inc. h)

VALUACIONES Art. 37 inc. i)

OBSERVACIONES Art. 37 inc. J)

Art. 37° inc. j): Demás constancias que exijan leyes locales

Observaciones.

Para el caso de parcelas en posesión los soportes de información -
deberán ser de distintos colores, además de tener matrículas distinta
tas.

d.3. Índices complementarios

Como elementos complementarios del folio especial asiento de matricula
ción, el Registro de la Propiedad posee índices que permiten vincula
lar a la información de ingreso carente de número de matrícula, con
el folio correspondiente (ver pág. 34).

Ellos son:

1. Índice de dominio o alfabético, permite conociendo el titular de dominio determinar la matrícula.
2. Catastro: Conociendo solamente la matrícula catastral o nomencla
tura, se accede a la matrícula del Registro de la Propiedad.
3. Bien de familia: conociendo el titular se determina la matrícula del inmueble afectado.
4. Promesa de venta - Ley 14.005: conociendo el adquirente, se de--
termina la matrícula del inmueble.

Posee además, registros especiales de anotaciones personales en cumpl
imiento del capítulo VI de la Ley 17.801.

Para cumplimentar los índices que requiere el artículo 40° de la Ley 20.440, en forma análoga a lo visto anteriormente, se prevé:

1. Índice de titulares del dominio.

2. Índice de poseedores.
3. Índice vinculación Registro Propiedad CATASTRO
4. Índice Bien Familiar.
5. Vinculación Partida Impuesto Inmobiliario CATASTRO
6. Ley 14.005 Promesa de Venta.

Dado que los diseños agregados son suficientemente claros se omite la explicación de cada índice (ver pág. 35).

Algunos de estos índices suelen llevarse en listados como el que vincula la partida de Impuesto Inmobiliario con Catastro.

INDICES PARA INDIVIDUALIZACION DE MATRICULA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
SEGUN INFORMACION DE INTERES

DOMINIO

Apellido y nombres (con todos los demás
datos personales)

Matricula:

CENSO

Nomenclatura:

Matricula:

BIEN DE FAMILIA

Apellido y Nombre

.....

Documento de Identidad

Matricula

Nº de solicitud Fecha

PROMESA DE VENTA

Apellido y Nombre

.....

Documento de Identidad

Matricula

Nº de solicitud Fecha

TITULARES DE DOMINIO

Apellido y Nombres

Documento

Matrícula Catastral

Matrícula Registro Propiedad

POSEEDOR

Apellido y Nombres

Documento

Matrícula Catastral

VERIFICACION REGISTRO PROPIEDAD CATASTRAL

Matrícula Registro Propiedad

Matrícula Catastral

BIEN DE FAMILIA

Apellido y Nombre

Documento

Matrícula Catastral

Matrícula Registro Propiedad

VERIFICACION PARTIDA DEPTO INMOBILIARIO CATASTRAL

Partida

Matrícula Catastral

LEY 14.005 PROMESA VERBA

Apellido y Nombre

Documento

Matrícula Catastral

Matrícula Registro Propiedad

e) SISTEMA INTEGRADO DE REGISTRACION INMOBILIARIA CATASTRO
DE LA PROPIEDAD.

e.1. Duplicidad de constancias registradas en Catastro y Registro de la Propiedad.

Los soportes de información con que cuenta el Registro de la Propiedad y los propuestos para la Dirección de Catastro de acuerdo a las previsiones contenidas en la Ley 20.440, son los que se detallan en el siguiente cuadro:

TIPOS DE REGISTROS	mantienen constancia:	
	Rto. de la Propiedad	Catastro
1. Folio especial (Ley 17.801)	x	-
2. Folio catastral (Ley 20.440)	-	x
3. De titularidad de dominio	x	x
4. De vinculación real (matrícula-nomenclatura.)	x	x
5. De Bien Familia	x	x
6. De promesa de venta	x	x
7. Tributario o por partida	-	x
8. De poseedores	-	x

Este cuadro nos muestra la repetición casi literal de los soportes

3, 4, 5 y 6, los que podrían ser perfectamente compartidos por ambas reparticiones con el simple agregado de un dato evitando de esta forma duplicidad de esfuerzos y costos.

Del análisis en particular de los soportes 1 y 2 folio especial (Ley 17.801) y folio catastral (Ley 20.440) surge que los mismos poseen bloques de información, comunes y exclusivos, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Bloques comunes

1.1. Matrícula - Nomenclatura Catastral

1.2. Descripción del inmueble - Determinación de la parcela

1.3. Titularidad

2. Bloques no comunes

2.1. Folio especial

2.1.1. Gravámenes, restricciones, cancelaciones, certificaciones.

2.2. Folio catastral

2.2.1. Restricciones, concesiones y otros; inscripciones provisionales y referencias recíprocas.

2.2.2. Valuaciones

2.2.3. En individualización: referencia recíproca y partida impuesto inmobiliario.

Gráficamente se los demuestra en los folios adjuntos, en donde se ha marcado con rojo la información de bloques comunes, en azul

la información exclusiva que corresponde al Registro de la Propiedad y en verde la que corresponde a catastro (ver página 39 y 40).

Si bien de acuerdo al detalle anterior pareciera que la mayor cantidad de información pertenece a los bloques exclusivos, la realidad registral nos demuestra lo contrario, en razón de que la individualización, la determinación y titularidad), conforman la base del sistema registral.

Cabe ahora preguntarse si es posible lograr un solo soporte de información que permita registrar integralmente las constancias parcelarias.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Art. 12

Folio especial asiento de matriculación Art. 11 - Ley 17.801

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	8	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES, ETC	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES
Art. 12 y 14		Art. 14	Art. 14, 36 y 37	Art. 14, 22 y 24

Medidas del Original: 25,5 cm

Vº Bº

Art. 12

MATRICULA CATASTRAL O NOMENCLATURA CATASTRAL
Características de Ordenamiento Art. 37 inc. a)

REFERENCIA RECÍPROCA
MATRICULA CATASTRAL
Artículo 33

MATRICULA
Rto. de la Propiedad

PARTIDA
IMPUESTO INMOBILIARIO
Art. 37 inc. g)

DETERMINACION DE LA PARCELA

Artículo 37- inc. b)

inc. a), b) y c) art. 6°; y característica documento cartográfico

TITULARIDAD (Art. 37 inc. c)

RESTRICCIONES, CONCESIONES Y OTROS
(Art. 37 inc. d y e)

INSCRIPCIONES PROVISIONALES Y REFERENCIAS RECÍPROCAS Art. 37 inc. F)

MEJORAS Art. 37 - inc. h)

VALUACIONES Art. 37 inc. i)

OBSEKACIONES Art. 37 inc. J)

e.2. Soporte único de registraci3n inmobiliaria

Del mensaje de elevaci3n del proyecto de Ley de Catastro, transcribimos los p3rrafos de m3s íntima vinculaci3n con el tema del epígrafe, en los cuales hemos subrayado los pasajes de mayor -- significaci3n.

"El mecanismo del folio real significa dedicar a cada inmueble un folio especial, donde consten los derechos reales constituídos sobre el y las mutaciones que sufran en el curso del tiempo. Para que las constancias del folio real representen una seguridad de la efectividad de los derechos que reflejan, se requiere desde luego, que ninguna mutaci3n se opere sin que se controle que quien transfiere una propiedad, constituye un gravamen o realiza un acto similar, procede un virtud de un título jurídico suficiente, como también que en el respectivo acto jurídico se ha observado las formas legales. Pero adem3s se requiere que el inmueble objeto del derecho reflejado, en el folio haya sido precisamente identificado y ubicado".

"La primera funci3n de control de los antecedentes jurídicos - del título y de las formas del acto de mutaci3n, la cumple el propio registro inmobiliario, La segunda funci3n es ajena al registro inmobiliario y debe ser cumplida por el catastro territorial".

"En efecto, así como los registros inmobiliarios son los depositarios de los documentos de actos jurídicos de mutaci3n de

derechos reales sobre inmuebles, los catastros territoriales lo son de los documentos de otros actos por los cuales se comprueba la existencia de tales inmuebles, con sus características físicas esenciales, y el estado de posesión en que se encuentran de hecho. Estos actos son las mensuras y demás levantamientos territoriales que practican los agrimensores".

"Cumpliendo funciones distintas, los registros inmobiliarios y los catastros territoriales se complementan recíprocamente. Los catastros complementan los registros proporcionándoles la constancia de la existencia real y estado de posesión de los inmuebles que son objeto de los jurídicos, los registros complementan los catastros informándoles de los derechos reales que pueden llegar a invocarse sobre las cosas inmuebles cuya existencia surge de las mensuras inscriptas".

"Fundamentalmente en razón de este servicio recíproco entre los registros inmobiliarios y los catastro territoriales, resulta indispensable una ley nacional de catastro".

Sintetizando, para lograr un soporte "integrado" de constancias inmobiliarias debe cumplirse:

- a) Que las constancias del estado de hecho o parcelario, (determinación, posesión, avalúo, etc.) sean aportadas por la institución catastral).
- b) Que las constancias del estado de derecho (Titularidad, res-

tricciones, etc.) sean suministradas por el Registro de la Propiedad.-

De esta forma, puede proyectarse un soporte unico de registraci3n (folio parcelario) el que ser3 abastecido, de acuerdo a las siguientes fuentes de informaci3n.

Bloque 1: De individualizaci3n: como la parcela "nace" en la instituci3n catastral, ya sea por divisi3n o unificaci3n de varias, Catastro asignar3 las distintas matr3culas, nomenclaturas o partidas que correspondan para su perfecta individualizaci3n.

Para mayor comodidad del Estado y de los particulares, es aconsejable que el n3mero de matr3cula sea coincidente con el n3mero de partida asignado con fines tributarios.

Bloque 2: La determinaci3n y consecuente descripci3n del inmueble, proveniente del documento que comprueba su existencia, es incumbencia de CATASTRO.

Bloque 3 y 4: La funci3n de control de los antecedentes jur3dicos del t3tulo y de las formas del acto de mutaci3n la cumple el registro inmobiliario", luego debe ser el Registro de la Propiedad quien suministrar3 esa informaci3n.

Bloque 5 y 6: Esta informaci3n es la requerida por la Ley 20.440 y por ende suministrada por la instituci3n catastral.

Pueden en algunos casos existir restricciones comunes al Registro de la Propiedad y Catastro, y en este caso ser3a l3gico registrar

BLOQUE

INDIVIDUALIZACION

BLOQUE 2

DETERMINACION

DIRECCION DE CATASTRO

BLOQUE 3

TITULARIDAD

DIRECCION REGISTRO DE LA PROPIEDAD

BLOQUE 4

GRAVAMENES, RESTRICCIONES, ETC.

DIRECCION REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CANCELACIONES

CERTIFICACIONES

BLOQUE 6

RESTRICCIONES, CONCESIONES Y OTROS

DIRECCION DE

6

INSCRIPCIONES PROVISIONALES Y REFERENCIAS RECIPROCAS

CATASTRO

BLOQUE 5

VALUACIONES

DIRECCION DE CATASTRO

<p>MATRÍCULA CATASTRAL O NOMENCLATURA CATASTRAL</p> <p>Ley 20.440 - Artículo 37 Inciso a</p> <p>Ley 17.801 - Artículo 12</p>		<p>RETRIBUCIÓN RECÍPROCA</p> <p>MATRÍCULA CATASTRAL</p> <p>Ley 20.440 - Artículo 33</p>		<p>MATRÍCULA</p> <p>Ley 17.801 Art.11</p> <p>Ley 20.440 Art.37</p> <p>I. S. C.</p>	<p>PARTIDA IMPUESTO</p> <p>IMOBILIARIO</p> <p>Ley 20.440 Art. 37</p> <p>Inc. G</p>
<p>DEFINICIÓN DE LA PARCELA</p> <p>Ley 20.440 - Artículo 37 - Inciso b</p> <p>Ley 17.801 - Artículo 12 -</p>					<p>RESTRICCIONES, CONCESIONES Y OTROS</p> <p>Ley 20.440 - Artículo 37 - Incisos d y e</p>
<p>TELEFONÍA</p> <p>Ley 20.440 - Art. 37 - Inciso c</p> <p>Ley 17.801 - Art. 12 y 14</p>	<p>3</p>	<p>GRAVAMENES, RESTRICCIONES E IMPEDIMENTOS</p> <p>Ley 17.801 - Artículo 14</p>	<p>CANCELACIONES</p> <p>Ley 17.801 Artículos 14, 36 y 37</p>	<p>INSCRIPCIONES PROVISIONALES Y DEFERENCIAS RECÍPROCAS</p> <p>Ley 20.440 - artículo 37 - inciso f</p>	

MFJOPAST

Ley 20.440 - Artículo 37 - Inciso h

VALUACIONES

Ley 20.440 - Artículo 37 - Inciso i

OPSPVACIONES

Ley 20.440 - Artículo 37 - Inciso j

MATRICULA CATASTRAL O NOMENCLATURA CATASTRAL	REFERENCIA RECÍPROCA MATRICULA CATASTRAL	MATRICULA	PARTIDA E PUESTO INMOBILIARIO
TITULARIDAD	§	GRAVAMENES, RESTRICCIONES E INDEBIDICIONES	CANCELACIONES

las en el bloque 4.

Para la registraci3n de actos de levantamiento parcelario fundados en posesi3n se utilizar3n soportes de distinto color, que los distinguir3 r3pidamente del resto de las registraciones.

Este sistema de "registraci3n integrado" que permite obtener el folio parcelario 3nico y que emplea 3ndices comunes a ambas instituciones registrales, asegura:

1° simplicidad

2° econom3a

3° seguridad

Simplicidad: porque evita la repetic3n de registraciones y posibilita un conocimiento integral del estado de los inmuebles.

Econom3a: porque al suprimir procesos similares, se reducen consecuentemente los costos de registraci3n.

Seguridad: porque cada repartici3n juzga con personal especializado los documentos de su incumbencia evitando de esta manera "diferencias de conceptos o interpretaci3n".

Este sistema permite adem3s alcanzar el grado 3ptimo de coordinaci3n rec3proca de los catastro territoriales con los registros de la propiedad inmueble que establece el art3culo 45° de la Ley 20440.

El Consejo Federal de Catastro, organismo constituido por los entes catastrales de las provincias, en la reunión celebrada en San Juan en el año próximo pasado para el tema: "Pautas para las legislaciones provinciales de adecuación a la Ley -- 20.440", recomendó:

"B: Que en la implementación del artículo 45° de la Ley 20440 se tenga en consideración, sin perjuicio de cualesquiera otros procedimientos que en el futuro pueden demostrarse viables, que la experiencia habida hasta la fecha en nuestro -- país, acredita la eficacia de los siguientes:

1) El consistente en volcar en un solo y mismo folio, el estado de hecho y de derecho de los inmuebles resultantes, por un lado, de los actos de levantamiento agrimensurales, y por otro lado, de los documentos portantes de actos y hechos -- jurídicos de constitución o mutación del dominio y demás de rechos reales".

e.3. Antecedentes vinculados al sistema

La resolución del Consejo Federal de Catastro avala la propuesta de concentrar en un solo soporte la información parcelaria que en la Dirección General de Inmuebles de la provincia de Salta se encuentra vigente.

Esta propuesta fue formulada a esa provincia por el C.F.I. en el año 1960, al requerírsele asistencia técnica catastral. La estructura administrativa inmobiliaria de la provincia de

Salta difería de la del resto del país, excepto Jujuy, pues todas las funciones estaban centralizadas en un solo organismo, compuesto de tres unidades técnicas: Departamento técnico parcelario, Departamento Técnico jurídico y Departamento técnico evaluaciones; en el resto esas mismas funciones se encuentran asignadas a dos o tres Direcciones. La registración de constancias en Salta se efectuaba en libros, las correspondientes a la situación jurídica, y en cédulas, las de los estados de hecho o parcelario y el avalúo, es decir en dos soportes distintos.

El sistema vigente en la provincia de Salta permitió elaborar un plan de ordenamiento que propuso entre otros objetivos:

1. Centralizar en un solo documento administrativo: cédula parcelaria las constancias de los estados de hecho, de derecho y avalúo proveniente de los documentos pertinentes que ingresan para su registración.
2. Efectuar las transferencias de constancias al nuevo sistema (real) de oficio y por orden catastral (territorial).

Técnicamente se proponía el cambio del modo de individualización de los asientos registrales: del cronológico-personal existente en los libros, se pasaría al real: destinaba cada finca una cédula parcelaria o folio especial.

Se cumplía así con lo establecido en la Ley 17.801 pero además se agregó, información de índole catastral, logrando en

ese solo soporte la registración integral de las constancias parcelarias, tanto las de estado de hecho o "catastrales" como las de derecho o jurídicas.

A partir de 1970 se iniciaron las tareas de transferencia al nuevo régimen. A título ilustrativo, se adjunta un asiento de registración de un inmueble bajo el sistema de libros y al mismo asiento transferido a la cédula parcelaria.

Ellas muestran que en el sistema cronológico llevado en libros era necesario tres fojas para registrar las constancias de tres transferencias de dominio y de una hipoteca, del mismo inmueble, mientras que con el nuevo sistema esas mismas constancias se reproducen en una sola foja, con las consecuentes ventajas que ello significa, en orden a simplicidad, economía y seguridad.

Con el propósito de aportar otros elementos de juicio, vinculados con el tema de la centralización de información, creemos conveniente reproducir una parte del comentario realizado por el Ing. Rudolf Elsnert Director de la Misión técnica alemana para Centro América en asuntos inmobiliarios, al diario El Tribuno de Salta publicada el 27 de julio de 1971, en oportunidad de visitar la Dirección General de Inmuebles de la Provincia: "El caso Salta en que funcionan juntos y coordinados el catastro y el registro de la propiedad en una sola repartición cons

Inmueble N° 3517

Asiento N° 1

Giuseppe Bresanutti

Compraventa

Salta, Diciembre 18 de 1905

Se ha presentado el día 5 del corriente a horas 7^{1/2} un testimonio de escritura N° 256 de fecha 28 del mes pasado, autorizada por el Escribano Martín J. Drozco, en el que consta que Don Hugo Lomarian, italiano, casado, vende y Transfiere a favor de Giuseppe Bresanutti, argentino naturalizado, casado, una parte del inmueble ubicado en esta ciudad, formando esquina con las calles Santiago del Estero y Las Yperas, y cuyo inmueble en su totalidad consiste en partes de los lotes N° siete, ocho y nueve, de la manzana C, según plano de loteo protocolizado al folio 1208 del año 1905 del Escribano Benón Orias, y siendo la fracción del inmueble que se vende de las siguientes dimensiones: Veinticinco metros treinta y nueve centímetros en su lado Norte; Veinticuatro metros treinta centímetros en su lado Sur; Doce metros dos centímetros en su lado Oeste; y Once metros sesenta y cinco centímetros en su lado Este; todo lo cual arroja una superficie de Docecientos sesenta y seis metros cuadrados encerrados dentro de los siguientes límites: Norte, con la otra fracción del inmueble que forma el cuadrado; Sur, con el lote seis del plano e loteos y terrenos de la sucesión Rivero; Oeste, con la calle Las Yperas; y al Este, con propiedad del señor José Bresanutti, actual comprador, todo de acuerdo al plano de división del inmueble levantado para este fin por Eng. J. C. Cadé, y del que se agrava una copia que se archiva en esta oficina bajo el N° 271.900. Este folio 204 asiento N° 279 del libro siete de la matrícula Catastral N° 256. Se realiza la venta por el precio de noventa y seis pesos 00/100 que se abonará en el acto. El vendedor se compromete a construir en el terreno un muro de medianera de treinta centímetros de espesor y una altura de setenta centímetros, en el lado Norte de la fracción que se vende, y cuyo pared separará del resto del inmueble. La venta realizada el comprador, quien el día que se firmó la escritura abonará al vendedor la parte que le corresponde de los gastos. Pagado por el comprador, en el acto.

Francisco Antonio Meregaglia

Compra Venta

Tribute, 31 de Enero de 1951

Se presento el dia 5 de Enero a horas 12 un testimonio de escritura No 139 autorizada por el escribano don Roberto Diaz en fecha de Diciembre ppto en el cual consta que don Giuseppe Bresamutti casado en 1^{ra} nupcias vende y transfiere a favor de don Francisco Antonio Meregaglia casado en 1^{ra} nupcias con doña Francisca Elena Alvarez, un terreno con todo en el edificando, ubicado en esta ciudad de donde frente a la calle Las Heras, entre Santiago del Estero y Real Pucuro, con la extension y limites que se registraron en escritura anterior Catestro No 8.335. Precio: Seis mil quinientos \$ ppto. Derechos segun boleta de fecha 5 de Enero de este año. Expresa el Sr. Bresamutti que por articulo 3^o de la Ley Provincial No 1181 donó al Superior Gobierno de las Provincias un fraccion de este terreno, de 64 mts 12 dm² cuadrados de superficie, destinadas al ensanche de la Avda Virrey Toledo y Las Heras, quedando liberada del pago de los arbitrios municipal. En consecuencia la superficie del terreno se fracciono dividida a 803 mts cuadrados, con 2 dm² cuadrados. Y las medidas lineales seguirian del replanteo a realizarse por la Division Real de Inmuebles, con motivo del ensanche de la calle mencionada.

Dice el Apun

Oriento 3

Valla

De presento el dia 11 de Enero a

Se presento el dia 11 de Enero a horas 12 un testimonio de escritura No 140 autorizada por el escribano don Roberto Diaz en fecha de Diciembre ppto en el cual consta que el Sr. don Francisco Antonio Meregaglia, casado en 1^{ra} nupcias con doña Francisca Elena Alvarez, vende y transfiere a favor de don Francisco Antonio Meregaglia, casado en 1^{ra} nupcias con doña Francisca Elena Alvarez, un terreno con todo en el edificando, ubicado en esta ciudad de donde frente a la calle Las Heras, entre Santiago del Estero y Real Pucuro, con la extension y limites que se registraron en escritura anterior Catestro No 8.335. Precio: Seis mil quinientos \$ ppto. Derechos segun boleta de fecha 5 de Enero de este año. Expresa el Sr. Meregaglia que por articulo 3^o de la Ley Provincial No 1181 donó al Superior Gobierno de las Provincias un fraccion de este terreno, de 64 mts 12 dm² cuadrados de superficie, destinadas al ensanche de la Avda Virrey Toledo y Las Heras, quedando liberada del pago de los arbitrios municipal. En consecuencia la superficie del terreno se fracciono dividida a 803 mts cuadrados, con 2 dm² cuadrados. Y las medidas lineales seguirian del replanteo a realizarse por la Division Real de Inmuebles, con motivo del ensanche de la calle mencionada.

... de los señores don Juan José de los Rios y don Juan José de los Rios, quienes por el presente se comprometen a pagar a favor de don Arturo Saravia, casado en primeras nupcias con Emilia Argentina Espelta, un lote ubicado con frente a la avenida Virrey Solís N° 373, entre las calles Oral Quienes y Santiago del Estero, que de acuerdo a la lamina catastral tiene doce metros con dos centímetros de frente sobre avenida Virrey Solís, con un contrafrente de once metros con sesenta y cinco centímetros, por un fondo de quince metros con diez centímetros en su lado Norte y diez y siete metros con noventa y cinco centímetros en su lado Sur. Superficie: doscientos dos metros con dos decímetros². Límites: al Norte, parcela 2; al Sud, parcela 4; al Este, avenida Virrey Solís; al Oeste, parcela 15. El perito del Banco Leona asigna las mismas medidas perimétricas, distando treinta y un metros con siete centímetros a la calle Santiago del Estero. Parcela: N. 335, parcela 3, manzana 74 b, sección B, circunscripción N. 10. Precio: doscientos cincuenta mil pesos nacionales, pagaderos en: cinco diez mil ochocientos cuarenta pesos, ya abonados, y el saldo de ciento treinta y nueve mil ciento setenta pesos nacionales se lo reserba para responder a la deuda hipotecaria que contra su cargo. Certificado: 4.340 del 29 de setiembre p.p. Derecho de escritura: N. 260 del 2 de octubre del presente. Redactado en Salta, el 16 de octubre del presente.

Arturo Saravia

- Orients 4 -

Compra Venta c/ hipoteca preexist. Salta, octubre 16 de 1952.

Se presentó el día 8 del etc. a horas 12, un testimonio de escritura N° 260 del 2 del etc, autorizado por el escribano Sergio Quaredo Cornejo, en el que consta que don Francisco Antonio Meregaglia, casado en primeras nupcias con Juana Dolores Olasía, vende a favor de don Arturo Saravia, casado en primeras nupcias con Emilia Argentina Espelta, un lote ubicado con frente a la avenida Virrey Solís N° 373, entre las calles Oral Quienes y Santiago del Estero, que de acuerdo a la lamina catastral tiene doce metros con dos centímetros de frente sobre avenida Virrey Solís, con un contrafrente de once metros con sesenta y cinco centímetros, por un fondo de quince metros con diez centímetros en su lado Norte y diez y siete metros con noventa y cinco centímetros en su lado Sur. Superficie: doscientos dos metros con dos decímetros². Límites: al Norte, parcela 2; al Sud, parcela 4; al Este, avenida Virrey Solís; al Oeste, parcela 15. El perito del Banco Leona asigna las mismas medidas perimétricas, distando treinta y un metros con siete centímetros a la calle Santiago del Estero. Parcela: N. 335, parcela 3, manzana 74 b, sección B, circunscripción N. 10. Precio: doscientos cincuenta mil pesos nacionales, pagaderos en: cinco diez mil ochocientos cuarenta pesos, ya abonados, y el saldo de ciento treinta y nueve mil ciento setenta pesos nacionales se lo reserba para responder a la deuda hipotecaria que contra su cargo. Certificado: 4.340 del 29 de setiembre p.p. Derecho de escritura: N. 260 del 2 de octubre del presente. Redactado en Salta, el 16 de octubre del presente.

12/11/71
Sr. José P. Cruz
12/11/71 Salta

ESTA CUENTA QUEDA CERRADA
POR ASESORIA FISCAL

Salta, Diciembre 13 de 1971. Gallegos

DOMINIO TERRITORIAL

INSTRUMENTO PÚBLICO

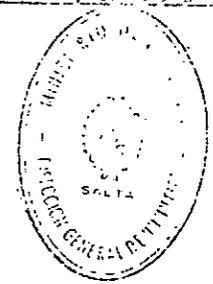
SECCION B MARZANA 76º 1º Parcela 3 MARZANA

1ª F: 12,00 m. s/avda. Virrey Toledo
 2ª F: 11,65 m.
 3ª F: 15,10 m. 1/4
 " : 17,95 m. 1/5.

RE: 1

1: Parc. 2
 2: " 4
 3: Avda. Virrey Toledo
 4: Parc. 15

1	203.92.00		
---	-----------	--	--



ESTADO DE LIBRO EGRESIVO
 del Registro General de Bienes Raizales
 de Salta

Antecedente Cuantitativo		
Libro	Folio	Activo
27	127	4

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO	%	b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e INTERDICCIONES	c) CANCELACIONES	d) CERTIFICACIONES	Referencia y Fecha	Valor
SARRIA, Arturo, cas. 1º sup. c/ Emilia Argentina Espelta.-C.V.c/Hip. Pre em.-1250.000%.-E.P.nº 260.-de Fe. 12/10/56.-Esp. Folio de Grava. 12/10/56.-Esp. 3/10/56.-	100	HIP: 1º 26rm. -12340.000%.-a favor del Bco.H.N.-E.P.nº 42.-de Fe. 12/3/57.-Esp. Ricardo L. Benaviva- Esp. 12/2/57.-		2º U.V. de Fe. 19/11/71. Bco José Domingo Susaín. Vto: 3/12/71.-	V.D. 1957	\$ 13.200.-
...	50					
...	50					

tituye una excepción en todo el mundo". "Es el ideal a que aspiramos los especialistas y que nunca habíamos encontrado estructurado hasta ahora". El texto se halla consignado en ejemplar adjunto. Por otra parte, cabe señalar que el documento presentado en la primera reunión Panamericana de CATASTRO-en Caracas, 1971, por la Organización de los Estados Americanos (OEA) y el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el experto DR. José Ramón Villavicencio (1) al desarrollar el tema que nos ocupa, expresó en sus conclusiones:

"Las reformas orgánicas de los registros inmobiliarios ejecutadas mediante ficheros que los ordenan de acuerdo con el sistema de folio real, son también viables y pueden ser rápidas y poco costosas".

"El catastro integral es el más perfecto que puede ejecutarse, porque comprende los elementos físicos, económico y jurídico de los bienes raíces".

"Una vez confeccionado el Catastro Integral, es necesario establecer un sistema de interrelación entre los responsables de cada uno de los elementos citados para mantener los datos actualizados", y al referirse al CATASTRO Integral dice: Esa polivalencia intrínseca en los inmuebles plantea la conveniencia y aun

(1) Es autor de la publicación "Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Registro y Catastro) en relación con el Desarrollo Económico y Social de América Latina".

la necesidad de tomar en cuenta los elementos físicos, económicos y jurídicos de los predios para diseñar, con base en ellos, sistemas racionales de registro, que pretenden eliminar dificultades y armonizar los procedimientos hasta los límites de la viabilidad y la eficacia. El catastro integral cumple cabalmente esos fines: individualiza y describe cada uno de los elementos fundamentales de los predios; y las proporciona la independencia, certeza y materialización necesaria para su consideración dinámica y su fácil manejo".

Más adelante expresa: "Para la determinación de cada uno de los elementos físico, económico y jurídico- de los bienes inmuebles, debe contarse con una organización que actúe bajo un dirección central y única, encargada de resolver los problemas referentes a cada uno de ellos, y de armonizar su solución hasta obtener una relación completa y homogénea de la riqueza territorial, ordenada en archivos de fácil consulta y constantemente actualizados".

"La organización de esa entidad central debe comprender:

- (1) una dirección encargada de asegurar la coordinación del conjunto de las operaciones.
- (2) una secretaría que atienda a la solución de los problemas administrativos de la entidad;
- (3) un servicio técnico que resuelva los problemas concernientes

al elemento físico;

- (4) un servicio de avalúos que resuelva los problemas concernientes al elemento económico; y
- (5) un servicio jurídico que resuelva los problemas concernientes al elemento jurídico" .

"Conviene advertir que sin alcanzar esa organización, cualquiera de los catastros definidos anteriormente puede considerarse integral si reúnen sus archivos los datos descriptivos de los elementos físicos, económicos y jurídicos de los inmuebles, siempre que tales datos estén obtenidos de acuerdo con procedimientos técnicos apropiados. Levantamientos castrales, saneamiento de la titularidad, avalúo técnico oficial y organización formal que garantice la conservación de su dinámica, son premisas indispensables y suficientes de un catastro integral".

"La institución así concebida puede y probablemente debe, funcionar como una organización administrativa integrada en una oficina única; pero de acuerdo con las distintas posibilidades y decisiones de las autoridades de los diversos países, puede también valerse de un cuidadoso y bien elaborado mecanismo de interrelaciones entre organismos separados".

En el apéndice de documentos se agrega texto de la ponencia.

Estas referencias ponen de manifiesto:

1. Que la información centralizada es el óptimo de la registra
ción.

2. Que en casos de no ser una sola institución la que tiene a su cargo la tarea, debe lograrse un cuidadoso y bien elaborado mecanismo de interrelaciones.

Este último caso es el concerniente a la provincia del Chaco y el que en general preve la Ley 20.440 en su artículo 45°.

f) PROPUESTA DE UN REGIMEN INTEGRADO DE REGISTRACION PARA LA PROVINCIA DEL CHACO

f.1. Propuesta

Centralizar la información parcelaria registrada en los distintos organismos responsables de analizar y calificar los documentos privados o administrativos que implicitan las constancias de los estado de hecho o parcelario, de derecho, de avalúo e impositivo de los bienes inmuebles, constituye el objeto de la presente propuesta.

La misma que es consecuencia de los beneficios que el sistema de registración centralizada ofrece de acuerdo al análisis -- realizado en la provincia del Chacho es de factible implementación en virtud de:

1. Tener que ejecutar la Provincia la registración catastral de todos los inmuebles.
2. Existir solamente transferidos al folio especial de matrícula en el Registro de la Propiedad menos del cincuenta por ciento (50%) de los inmuebles registrados en el sistema cronológico de libros (Protocolos) sin tener en cuenta en dicho porcentaje los inmuebles privados de los estado Nacional, Provincial o Municipal, aún no registrados.

Se entiende por ello que se está en condiciones óptimas de proceder en consecuencia.

La independencia funcional de las Direcciones del Registro de la Propiedad, Catastro y Rentas responsables actuales de suministrar las constancias no es inconveniente, como se ha visto, para el logro del objetivo propuesto.

El soporte administrativo que centralizará la información existente podrá ser, por la posibilidad que la Provincia posee, manual o de computación electrónica.

1. El soporte manual ha sido descrito a lo largo de este documento y se estima no merece comentarios, pero si debe definirse si la unidad encargada de la registración será independiente de las Direcciones que intervienen en el sistema o si dependerá de una de ellas, circunstancia ésta que deberá preverse en la legislación que al efecto se elabore.
2. Uso de la Computación electrónica. La Provincia posee un centro de sistematización altamente calificado y con capacidad para realizar el procesamiento de toda la información inmobiliaria.

A través del uso de la unidad central de procesamiento y terminales (medio portador de datos de entrada-salida), en cada repartición que integra el sistema inmobiliario puede lograrse la centralización de las constancias y la utilización múltiple de las mismas, con las reservas que en orden a publicidad exigen las leyes 17.801 y 20.440. Asimismo, este siste

posibilita el ingreso de la Dirección General de Rentas, quien puede captar la información procesada y enviar las constancias tributarias.

La formación del banco de datos inmobiliarios con el uso de terminales se realizará con la información por bloques que suministrará cada repartición en la forma ya descrita, pero la salida de información, en video o impresa, solamente se producirá para la que está autorizada esa terminal quedando el resto bloqueada.

Se logra de esta manera una variante de la Dirección de Inmuebles, que llamaremos Banco de Datos Inmobiliarios, estructura esta necesaria para alcanzar con el correr del tiempo, un verdadero Catastro Integral de la propiedad raíz, en donde para cada parcela, unidad de registración, se consignarán todas las constancias, que expliciten sus estados de derecho, de hecho, de avalúo e impositivo, las que ordenadas y procesadas adecuadamente nos permitirá conocerla integralmente, suministrando simultáneamente al Estado un bagaje tal de información de imprescindible utilización para planificar racionalmente cualquier acción de gobierno y a los particulares, un elemento de seguridad en las transacciones inmobiliarias, a través de la oportuna e integral publicidad de los datos registrados. Por otra parte, dicha centralización posibilitará, a través de

un adecuado análisis crítico de la totalidad de las constancias parcelarias, aportar elementos de juicio de incuestionable valor, no sólo para resolver los problemas derivados de un determinado aspecto de la registración, sino que coadyuvará para dilucidar los inconvenientes que surjan en los otros aspectos de la registración, aspectos estos que sin perder su especificidad e individualidad, se coordinarán y complementarán más orgánicamente con la experiencia de un registro centralizado de información, el que concentrará las constancias de derecho, de hecho, de avalúo e impositiva, tal como fueron comunicadas por los distintos registradores responsables de las actuales Direcciones del Registro de la Propiedad, Catastro y Rentas.

Esta variante permitirá además un uso más fluído de la información a los Municipios y Dirección de Colonización, entre otros organismos, cuya posibilidad de apoyo por otros medios resulta dificultosa..

Sintetizando, el plan de trabajo a elevar parte de las siguientes premisas:

1. Las actuales unidades administrativas que realizan el análisis técnico de los documentos a registrarse de acuerdo a la legislación vigente mantienen su independencia.
2. Las constancias a registrarse serán enviadas al Centro de Registración por las unidades responsables, o se realizarán a

través de las terminales.

3. Las transferencias de constancias se ejecutarán de oficio.
4. Los inmuebles serán transferidos de acuerdo a nomenclatura catastral.

Estas condiciones permitirán establecer en función de un equipo a definir el plazo de duración de las tareas, pues el traspaso de las constancias de los inmuebles será continuo y no dependerá de la mayor o menor cantidad de documentos presentados para su registración (sistema a rogación).

f.2. Plan básico para la obtención del Registro Integrado de Constancias Inmobiliarias (Banco de Datos)

f.e.1. Condiciones generales

1. El registro a obtener se logrará a través de las constancias parcelarias que enviarán las unidades administrativas responsables.
2. las registraciones serán realizadas de oficio.
3. Los inmuebles serán incorporados al nuevo sistema de acuerdo a secuencia catastral.

f.2.2. Secuencia general de las transferencias de constancias de los registros actuales al Registro Integrado

1. Constancias del estado parcelario o de hecho.

Serán suministradas por la Dirección General de Catastro,

quien deberá además informar de la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

Atenderá también las modificaciones parcelarias producidas por planos de mensura y/o división.

2. Constancias del estado de derecho o de índole jurídica que afecten a la parcela o a los titulares de las mismas.

El Registro de la Propiedad verificará de acuerdo a sus antecedentes, las constancias de hecho suministrados y agregará las correspondientes a las del estado de derecho o jurídico.

Una vez producida la registración de las constancias en el Registro, elevará la correspondiente a las modificaciones y extinciones que se presentaren para su registración.

3. Constancias del estado valuatorio.

Estas constancias serán suministradas por la Dirección de Catastro, quien tendrá a su cargo las tareas de base y su posterior actualización. La información estará referida solamente a las parcelas rurales.

4. Constancias de cargo y pago del impuesto.

La Dirección General de Rentas enviará al Registro las -- constancias de cargo y pago del impuesto para poder deter-

terminar en cualquier instante el estado de la cuenta corriente impositiva del inmueble.

f.3. Plan operativo

Dada la magnitud y complejidad de las tareas a desarrollar, se considera conveniente ejecutarlas en dos etapas. La primera de carácter experimental, a la que denominaremos Etapa Piloto, se iniciará con un departamento de la Provincia que ofrezca potencialmente de acuerdo a la opinión de los funcionarios provinciales, menos inconvenientes con respecto a los siguientes indicadores:

- a) Constancias documentales sin vicios aparentes.
- b) Cantidad de inmuebles registrados en relación a la tarea.
- c) Que será representativo, por sus características dominiales y catastrales, con respecto a lo que puede considerarse como medio de la Provincia.

Esta etapa permitirá:

- d) definir con mayor exactitud las tareas, plazos y condiciones de la etapa siguiente.
- e) Capacitar adecuadamente al personal técnico, que tomará a su cargo la conducción de los procesos posteriores.
- f) Programar con carácter definitivo, los volantes y planillas que se utilizarán para consignar las constancias parcelarias.

La segunda etapa, que se iniciará una vez evaluada la bondad

del sistema, de acuerdo a la experiencia recogida en la primera etapa, se desarrollará, incorporando al sistema los restantes departamentos de la Provincia.

f.3.1. Equipos de trabajo

1. Responsable de las constancias de hecho o parcelarias y de avalúo:

La Dirección General de Catastro, será el órgano ejecutor de estas tareas, debiendo a esos efectos constituir un grupo de trabajo integrado por técnicos cuya cantidad y calidad será acorde a la naturaleza de las tareas a desarrollar.

Funciones: Suministrar la siguiente información personal y evaluatoria existentes en sus registros.

Datos del Inmueble

1. Departamento
2. Partida
3. Ubicación geográfica (localidad - calle - Fc.)
4. Designación catastral.
 - . Circunscripción
 - . Sección
 - . Chacra y Quinta
 - . Manzana
 - . Parcela - U.F.

5. Plano (característica-número)
6. Designación según título
7. Dimensiones y linderos (según título o catastro)
 - . Lineales
 - . Superficiales
 - . Linderos
8. Posesiones
 - . Plano n°
 - . Apellido y nombre del poseedor
 - . Fecha de presentación
 - . N° de expediente
9. Valuación
 - . Tierra
 - . Mejoras
 - . Total

f.3.2. Responsable de las constancias de derecho o jurídica:

La Dirección General del Registro de la Propiedad será el organismo ejecutor de estas tareas, quién a estos efectos y de igual manera que en el aspecto anterior deberá constituir un grupo de trabajo que se afectará plenamente a estas tareas, tratando de independizar su accionar, del trabajo normal de la Dirección.

Funciones: Suministrar la siguiente información jurídica obrante en sus registros.

1. Dominio

- . Titulares (nombre, datos filiatorios, documento de identidad, proporción del dominio, domicilio).
- . Forma de adquisición (compra-venta, monto, forma de pago) otras especies.
- . Transmitentes (Nombres, datos filiatorios, documentos de identidad, proporción del dominio, domicilio).
- . Funcionario autorizante (Nombre, registro, departamento).
- . Juzgado (Número, secretaría, etc.).
- . Escritura (Número, folio, fecha de otorgamiento).
- . Inscripción (Tomo, folio, año, matrícula).

2. Declaratoria de Herederos.

- . Herederos (Nombre, parentesco con causante, proporción del dominio, nombre causante).
- . Inscripción

3. Gravámenes, restricciones y/o interdicciones.

- . Tipo de afectación,
- . Hipoteca (Acreedores y deudores - datos de individualización, monto, grado, funcionario autorizante, escritura, fecha, etc.)

- . Destrucciones. Cancelaciones o Liberaciones. Cesiones de crédito (Monto, acreedor, cesionario, cedente).
 - . Usufructo (titulares, inscripción).
 - . Servidumbre (clase, inscripción, plazo).
 - . Promesas de Venta (Comprador, datos de individualización, precio, fecha, etc.)
- 4. Embargos.
 - . Capital
 - . Interés
 - . Levantamientos
- 5. Bien de Familia
 - . Constituyentes (Nombre, datos filiatorios y de indentidad)
 - . Beneficiarios (Nombres, datos filiatorios y de indentidad)
 - . Inscripción (fecha, año)

f.3.3. Responsable de las constancias impositivas

Corresponderá esta tarea a la Dirección General de Rentas.

Funciones: Suministrar la información impositiva de los inmuebles o de los contribuyentes de acuerdo a las constancias que posea en sus archivos.

- . Partida
- . Deuda atrasada
- . Apremio

G. ETAPA PILOTO

Para desarrollar esta etapa, de acuerdo a las consideraciones anteriormente señaladas, se ha creído conveniente realizar la tránsferencia de las constancias parcelarias correspondientes a los inmuebles del Departamento Bermejo y los Municipios Vilelas, Makllé, Castelli, Taco Pozo, La Escondida, Tres Isletas.

De esta forma, además de cumplimentar el objetivo perseguido en esta etapa piloto, su materialización permitirá portar una valiosa información documental inmobiliaria al plan catastral que para esas municipalidades, conviniera la Dirección de Catastro de la Provincia -- con la Secretaría de Municipios.

Asimismo, el uso anticipado por parte de dichos municipios de la información almacenada en el Registro Inmobiliario, permitirá evaluar la eficacia del citado plan piloto, el que se desarrollará, de acuerdo al siguiente orden de actividades.

g.1. Análisis y Programación del Sistema.

g.2. Generación y procesamiento de las constancias. Formación del Registro Básico o Banco de Datos Inmobiliarios.

g.3. Actualización del Registro Básico.

g.1. Análisis y Programación del Sistema

Esta tarea se desarrollará conjuntamente con las reparticiones intervinientes y ECOM CHACO S.A. (Centro de Procesamiento).

Los analistas de ECOM realizarán el relevamiento de la información básica de cada unidad de trabajo y luego propondrán los

diseños de los formularios de generación de constancias.

La información mínima a contener por bloque será la siguiente:

- | | |
|---------------------|---|
| Bloque 1 (For. F 1) | Matrícula - Inscripción - Registro de la Propiedad
Nomenclatura Catastral
Plano
Tipo de titularidad (Nacional, Provincial, Municipal, Privado no estatal). |
| Bloque 2 (For. F 2) | Descripción del inmueble:
. Exigencias Art. 12 - Ley 17.801
. Exigencias Art. 37 - Ley 20.440
. Antecedente Dominial
. Plano antecedente |
| Bloque 3 (For. F 3) | Titularidad sobre el dominio
. Exigencias Art. 12 y 14 - Ley 17.801 |
| Bloque 4 (For. F 4) | Gravámenes, restricciones e <u>interdiccio</u> nes, cancelaciones y certificaciones.
Exigencias Art. 14, 22, 24, 36 y 37 - Ley 17.801. |
| Bloque 5 (For. F 5) | Constancias para el cálculo del avalúo parcelario (Art. 37 inc.i-Ley 20.440). |

Bloque 6 (For. F 6) Exigencias - Art. 33 (Referencias recíprocas) y 37 (inc. d, e, g, f y j) Ley 20.440.

Bloque 7 (For. F 7) Constancias de imposición inmobiliaria.
Concluído el análisis de cada uno de los bloques de información se procederá al diseño de los formularios definitivos.

g.2. Géneración y procesamiento de las constancias. Formación del Registro Básico o Banco de Datos Inmobiliarios

Tarea 1:

Confeccionado el formulario de individualización parcelaria F.1, la Dirección de Catastro comenzará a generar la información correspondiente a los inmuebles de los Municipios de: Vilelas, Castelli, Makallé, Tres Isletas, Taco Pozo y La Escondida y el Departamento Bermejo.

La Misma se obtendrá de las actuales constancias catastrales y se transferirán por nomenclatura catastral, una vez actualizados los respectivos registros gráficos. Concluída la tarea se envía la información al Centro de Procesamiento.

Tarea 2:

El Centro de Procesamiento graba la información recibida y la procesa, asignándole número de matrícula a las parcelas que aún no la poseen.

Tarea 3:

El Centro de Procesamiento emite los siguientes listados:

3.1. Por nomenclatura catastral

3.2. Por antecedentes de Inscripción (Antecedentes dominiales)

3.3. De inconsistencias (ordenado pr matrícula)

y los envía a la Dirección General de Catastro.

Tarea 4:

Catastro corrige inconsistencias y verifica lo emitido. Envía las correcciones al Centro de Procesamiento. Se realiza este circuito Catastro - Centro de Procesamiento hasta obtener una información totalmente depurada (reciclaje).

Tarea 5:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones de inconsistencias y de emisión. Envía a Catastro los listados de corrección para verificar. Emite listados final según: nomenclatura catastral y antecedente dominial y los envía a las Direcciones de Catastro y Registro de la Propiedad respectivamente.

Tarea 6:

Obtenida la conformidad de Catastro a los listados emitidos (por nomenclatura catastral y antecedentes dominiales) el Centro de Procesamiento emite los Formularios F.2 y F.3 correspondiente a los bloques Descripción Parcelaria y Titularidad, en los que consignará por parcela: número de matrícula, antecedente dominial y nomenclatura catastral.

Enviará a la Dirección del Registro de la Propiedad los formularios F.2.

y F.3 de las parcelas que poseen antecedentes dominiales y a la Dirección de Catastro los restantes, que corresponden a los inmuebles del Estado Nacional, Provincial o Municipal cuya titularidad no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad y fueron clasificados con Códigos 1, 2 y 3 respectivamente, por la Dirección de Catastro en el Formulario F.1.

Tarea 7:

Catastro genera información de las constancias parcelarias del formulario F.2. de las parcelas sin antecedentes dominiales y las envía al Centro de Procesamiento, transferido a su documentación los números de matrículas asignados por el Centro de Procesamiento.

Tarea 8:

Registro de la Propiedad genera información de constancias registradas en los Formularios F.2 y F.3, y las envía al Centro de Procesamiento. Asimismo genera información en formulario F. 3 de aquellas parcelas resultantes de modificaciones parcelarias (división, anexión, unificación, etc.) que aún no han sido matriculadas por el Registro, enviando los antecedentes dominiales a Catastro para su descripción (F.2).

Simultáneamente con la generación de las constancias respectivas, el Registro va transfiriendo a sus asientos registrales, los números de matrícula asignados por el Centro de Procesamiento. Completada la matriculación de un Departamento, el Registro deberá verificar que todas las inscripciones vigentes han sido matriculadas. En caso contrario deberá

Tarea 9:

Catastro genera la información de las parcelas referenciadas en la tarea anterior, en los formularios F.2 enviados por la Dirección del Registro de la Propiedad tomando como documento base el plano de mensura y división registrado. Luego envía los formularios al Centro de Procesamiento.

Tarea 10:

El centro de Procesamiento graba y procesa la información recibida de las Direcciones del Registro de la Propiedad y Catastro.

Tarea 11:

El Centro de Procesamiento emite por matrícula y en forma impresa, la información de los formularios F.2 y F.3 y las inconsistencias y las envía al Registro de la Propiedad y Catastro.

Tarea 12:

Ambas reparticiones en sus respectivos ámbitos de competencia corrigen inconsistencias y verifican las constancias parcelarias emitidas. Las correcciones son enviadas al Centro de Procesamiento iniciándose el reciclaje correspondiente hasta obtener una información totalmente depurada.

Tarea 13:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones de inconsistencias y de emisión procesando la información final resultante.

Tarea 14 y 15:

El Centro de Procesamiento emite listado definitivo de bloques 1, 2 y 3 (Formularios F.1, F.2 y F.3 respectivamente) por matrícula los que envía a las Direcciones del Registro de la Propiedad y Catastro. Las constancias parcelarias obtenidas integran el Registro Básico de constancias inmobiliarias parcial de individualización, determinación y titularidad.

Tarea 16:

El Centro de Procesamiento emite formulario F.4 de gravámenes, restricciones e interdicciones, cancelaciones, etc., en los que estarán impresos los números de matrícula y los envía al Registro de la Propiedad.

Tarea 17:

Registro de la Propiedad genera la información y la envía al Centro de Procesamiento.

Tarea 18:

El Centro de Procesamiento graba la información recibida y la procesa.

Tarea 19:

Emite listados por matrícula de la información recibida y de inconsistencias y los envía al Registro de la Propiedad.

Tarea 20:

Registro de la Propiedad corrige inconsistencias y verifica la emisión.

Se inicia reciclaje con el Centro de Procesamiento hasta obtener información depurada.

Tarea 21:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones de inconsistencia y emisión y procesa la información.

Tarea 22:

Emite listado definitivo por matrícula de gravámenes, restricciones, etc. y las envía al Registro de la Propiedad.

Tarea 23:

El Centro de Procesamiento ingresa las constancias al Registro Básico (parcial de bloques 1,2 y 3; Tarea 15) para integrar el Registro Básico de Constancias Inmobiliarias (parcial de bloques 1, a 4)

Tarea 24:

El Centro de Procesamiento emite formularios F5 (constancias para el avalúo parcelario de las parcelas rurales - jurisdicción impositiva provincial) y las envía a la Dirección de Catastro.

Tarea 25:

Catastro genera información y la envía al Centro de Procesamiento.

Tarea 26:

El Centro de Procesamiento graba la información recibida y la procesa.

Tarea 27:

Se emite listado por matrícula (con nomenclatura catastral) y de inconsistencia.

Se envía a la Dirección de Catastro.

Tarea 28:

Catastro corrige inconsistencias y verifica la emisión de constancias. Se inicia reciclaje con el Centro de Procesamiento hasta obtener información depurada.

Tarea 29:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones de inconsistencias y emisión y procesa la información final.

Tarea 30:

Emite listado definitivo de constancias valuatorias por matrícula (con nomenclatura catastral) y lo envía a la Dirección de Catastro. Optativo puede emitir resumen matrícula -nomenclatura catastral- avaluo - a requerimiento de la Dirección General de Rentas.

Tarea 31:

El Centro de Procesamiento ingresa las constancias valuatorias al Registro Básico (parcial de bloques 1, 2, 3 y 4 - tarea 23) para integrar el Registro Básico de Constancias Inmobiliarias (parcial) de bloques 1 a 5)

Tarea 32:

El Centro de Procesamiento emite el formulario F de restricciones, concesiones, posesiones, referencias recíprocas, etc., de acuerdo al requerimiento de la Ley 20.440 y lo envía a la Dirección de Catastro.

Tarea 33:

Catastro genera la información y la envía al Centro de Procesamiento.

Tarea 34:

El Centro de Procesamiento graba la información y la procesa.

Tarea 35:

Emite listados por matrícula (con nomenclatura catastral) y de inconsistencias enviándolas a Catastro.

Tarea 36:

Catastro corrige inconsistencias y verifica la emisión de constancias. Se inicia reciclaje con el Centro de Procesamiento hasta obtener información depurada.

Tarea 37:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones de inconsistencias y emisión y procesa la información.

Tarea 38:

Emite listado definitivo por matrícula (con nomenclatura catastral) y lo envía a la Dirección de Catastro.

Tarea 39:

El Centro de Procesamiento ingresa las constancias al Registro Básico (Parcial de bloques, 1, 2, 3, 4 y 5 - Tarea 31) para integrar el Registro Básico de Constancias Inmobiliarias (parcial de bloques 1 a 6).

Tarea 40:

El Centro de Procesamiento emite formularios F₇ de constancias impositivas de las parcelas de jurisdicción tributaria provincial por partida y las envía a la Dirección General de Rentas.

Tarea 41:

La Dirección General de Rentas genera la información y la envía al Centro de Procesamiento.

Tarea 42

El Centro de Procesamiento graba la información recibida y la procesa.

Tarea 43:

Se emite listado por partida (con matrícula) de la información y de in consistencias y las envía a la Dirección de Rentas.

Tarea 44:

Rentas corrige inconsistencias y verifica la emisión de constancias. Se inicia reciclaje con el Centro de Procesamiento hasta obtener información depurada.

Tarea 45:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones de inconsistencias y emisión y procesa la información.

Tarea 46:

Emite listado definitivo por partida (con matrícula) y las envía a la Dirección de Rentas.

Tarea 47:

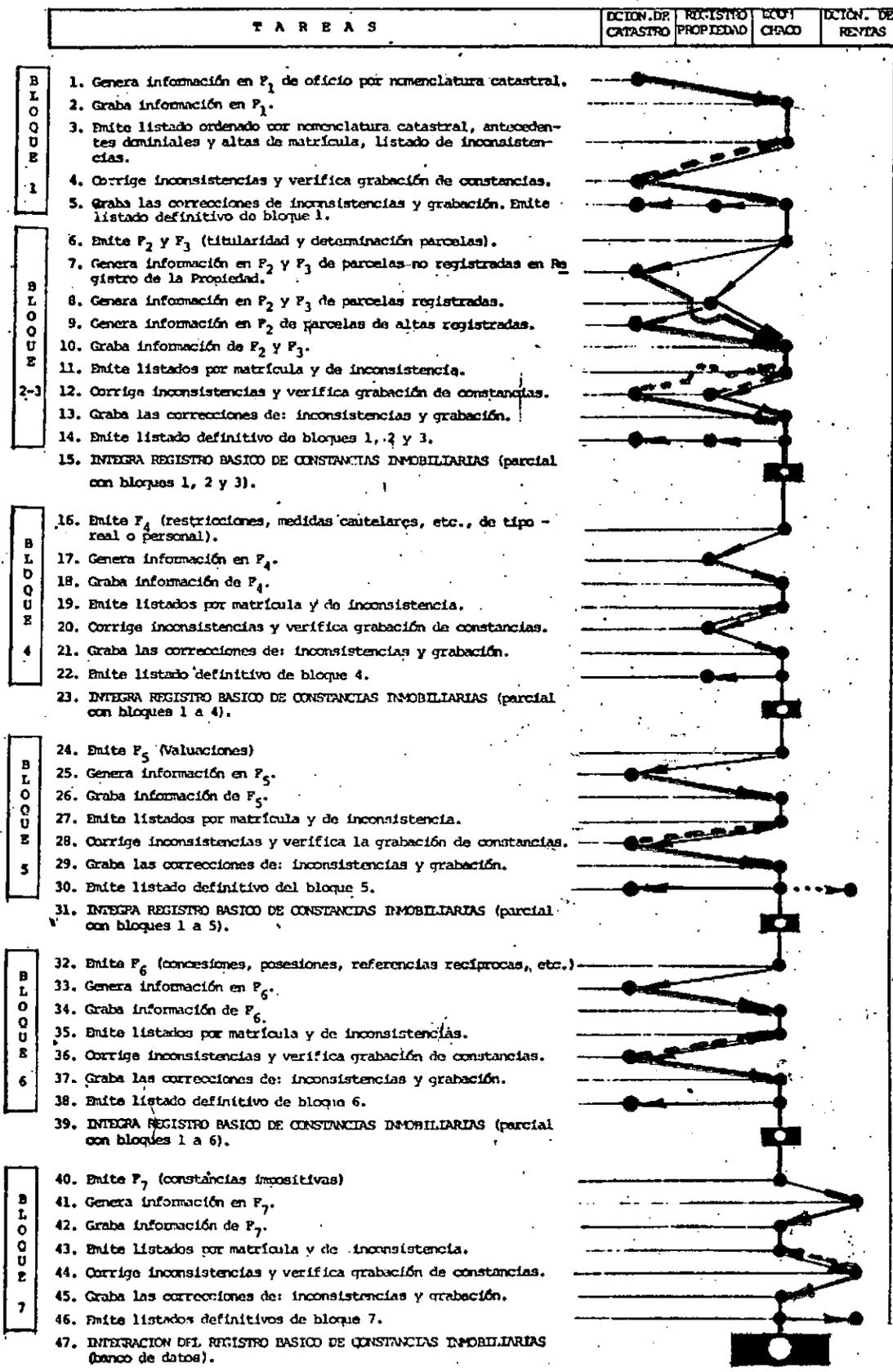
El Centro de Procesamiento ingresa las constancias al Registro Básico (parcial de bloques 1 a 6) para integrar el Registro Básico de Constancias Inmobiliarias y Banco de Datos. (Total de bloques 1 a 7)

A efectos de visualizar el conjunto de tareas a realizar, se adjunta gráfico demostrativo de la secuencia general de la etapa piloto para obtener el Banco de Datos Inmobiliario.

PLAN BASICO PARA EL REGISTRO INTEGRADO DE CONSTANCIAS INMOBILIARIAS

BANCO DE DATOS

Secuencia General



g.3. Actualización del Registro Básico de constancias Inmobiliarias o Banco de Datos

La conservación actualizada de las constancias registradas, tiene similar importancia para la ejecución misma y por ello será desarrollada a igual nivel.

La actualización de constancias se producirá por la registración de documentos que exterioricen:

1. Modificación del estado parcelario (mensura, división o unificación de parcelas registradas) (bloques 1 y 2).
2. Modificación del estado jurídico (bloques 3 y 4).
3. Modificación del estado valuatorio (bloque 5)
4. Modificación de las restricciones; concesiones establecidas por la Ley 20.440 (bloque 6).
5. Modificación de las constancias impositivas.

A continuación se indicarán para los distintos tipos de documentos que originan modificaciones de las constancias parcelarias, la forma de actualizar el Registro Básico, teniendo en cuenta que esta etapa se opera con el sistema de Salida impresa y no por terminales de video

PLAN DE ACTUALIZACION

Por modificación del:

E
S
T
A
D
O

TAREAS

DCION. DE CATASTRO	REGISTRO PROPIEDAD	ECONOMIA		DCION. RENTAS
		PROCES.	ECO.DATOS	

P
A
R
C
E
L
A
R
I
O

1. Confecciona Volante de bajas y altas (FIMP) y F2 (F5 y F6 cuando corresponda).
2. Traba en listado por matrícula la novedad, mediante marcas en colores según motivo e índice N° de Volante FIMP.
3. Graba información del paso 1 e incorporan información de F3 y F4. Registra en matrículas de baja, las matrículas de alta.
4. Corrige inconsistencias y verifica grabación de constancias.
5. Actualiza Registro Básico.
6. Recibe matrículas actualizadas de alta y baja.

J
U
R
I
D
I
C
O

1. Confecciona F3 y/o F4.
2. Traba en listado por matrícula marcando en distintos colores el tipo de novedad.
3. Graba la información.
4. Corrige las inconsistencias y verifica la grabación.
5. Actualiza el Registro Básico.
6. Recibe listado actualizado.

V
A
L
U
A
T
O
R
I
O

1. Confección F5 (Valuaciones).
2. Traba listado por Matrícula del inmueble afectado.
3. Graba la información.
4. Corrige inconsistencias y verifica grabación.
5. Actualización del Registro Básico.
6. Recibe listado actualizado.

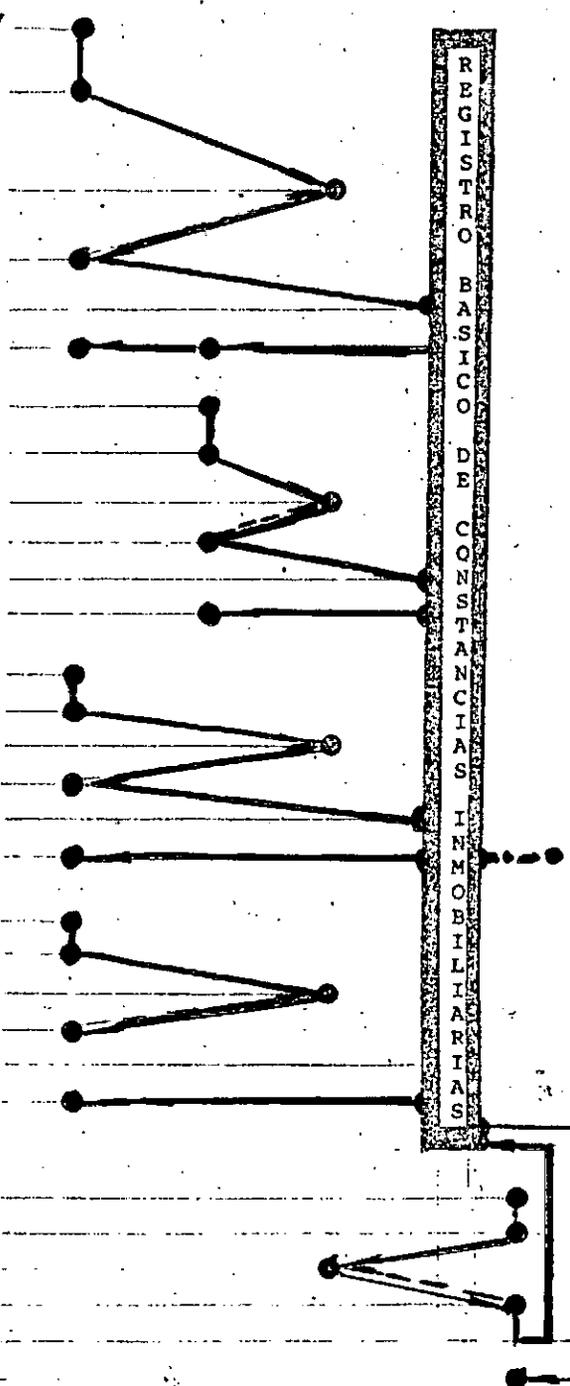
ART
37
INC
de
LEY
2
0
4
4
0

1. Confecciona F6.
2. Traba en listado por matrícula al inmueble afectado.
3. Graba información.
4. Corrige inconsistencias y verifica grabación.
5. Actualiza el Registro Básico.
6. Recibe listado actualizado.

I
M
P
O
S
I
T
I
V
O

1. Confecciona F7.
2. Traba en listado por matrícula al inmueble afectado.
3. Graba información.
4. Corrige inconsistencias y verifica grabación.
5. Actualiza el Registro Básico.
6. Recibe listado actualizado.

R
E
G
I
S
T
R
O
B
A
S
I
C
O
D
E
C
O
N
S
T
A
N
C
I
A
S
I
N
M
O
B
I
L
I
A
R
I
A
S



g.3.1. Actualización del Registro Base por modificación del Estado Parcelario
(bloque 1 y 2)

El plano de mensura de división y/o unificación de parcelas, es el documento que registrado por la Dirección de Catastro exterioriza la modificación parcelaria.

A partir de la registración del documento para actualizar las constancias del Registro Básico se deberán efectuar las siguientes tareas:

Tarea 1:

Catastro confecciona volante numerado de bajas y altas (F.1 M.P.) en el que se indica la o las matrículas de baja y los números asignados a las matrículas de altas con la correspondiente nomenclatura catastral. Genera, además información en formulario F.2 y cuando corresponde en formularios F.5 y F.6 de las parcelas de altas.

Tarea 2

Traba en listados por matrícula y en el asiento especial se registra las novedades acuerdo al siguiente detalle:

- 2.a. En listado por matrícula se codifica con colores el tipo de modificación y el número de volante F.1 M.P.
- 2.b. La matrícula de baja, quedará anulada dejándose constancia de esta situación en el asiento especial de registración, debiéndose consignar asimismo los números de las matrículas de altas correspondientes.

Tarea 3:

El Centro de Procesamiento graba la información recibida.

Emite listado por matrícula y de inconsistencia que las envía a Catastro.

Tarea 4:

Catastro corrige inconsistencias y verifica emisión.

Se inicia así el reciclaje entre Catastro y Centro de Procesamiento, - hasta obtener información depurada.

Tarea 5:

El Centro de Procesamiento graba las correcciones, procesa y actualiza el Registro Básico, agregando a las matrículas de alta los Bloques 3 y 4 de la o las matrículas de baja.

Tarea 6:

El Centro de Procesamiento emite el listado de las matrículas de altas y además listado de las matrículas de bajas con indicación de altas. Estos listados los envía a las Direcciones de Catastro y Registro de la Propiedad respectivamente.

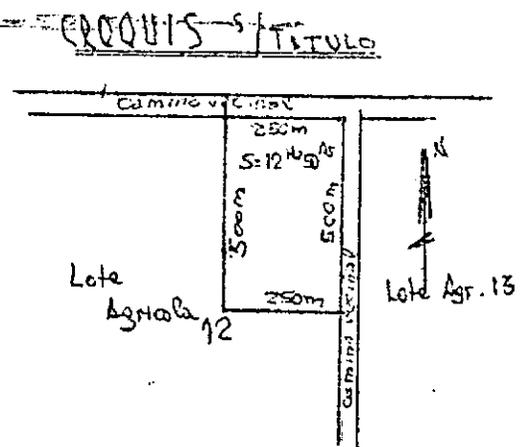
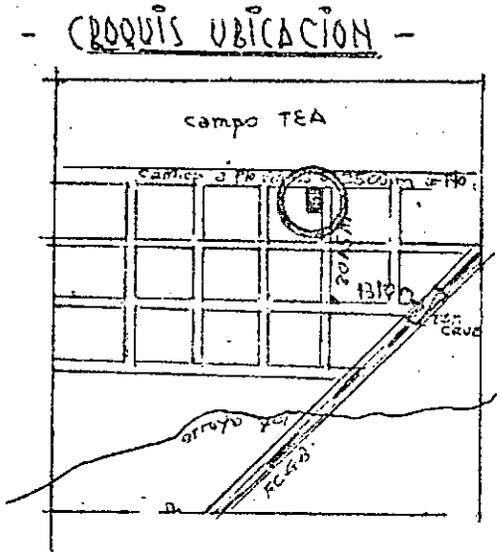
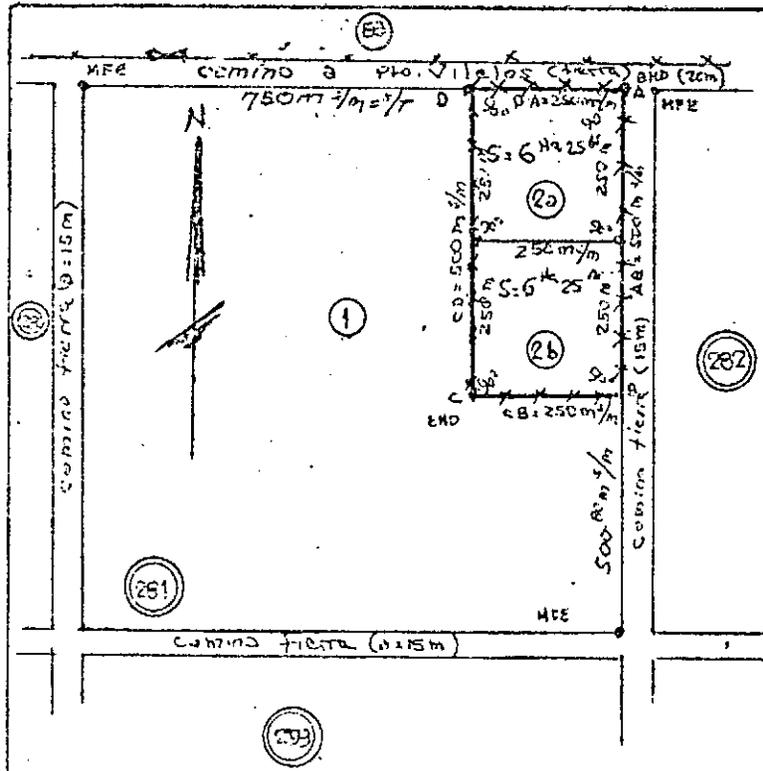
Se agrega formularios listados y matrículas ejemplificando las secuenc ías descriptas.

MODIFICACION PARCELARIA

TAREA	CATEGORIO	REQUERIDO PROPIEDAD	FORMA
1. Confecciona volante de bajas y altas (T117) y T2 (T5 y T6 cuando corresponda).-	●		
2. Traza en listado por matrícula la novedad, mediante marcas en colores según motivo e indica 1º de volante T117. En matrícula de baja se deja constancia del cierre y los 1º de matrículas de altas.-	●		
3. Crea información del base 1. Imite listado por matrícula y de inconsistencias.-			●
4. Corrige inconsistencias y verifica creación de constancias.-	●		●
5. Actualiza Registro Básico. Agrega a las matrículas de altas bloques 3 y 4 de la o las matrículas de baja. Imite listados.-			■
6. Recibe matrículas actualizadas de alta y baja.-	●	●	

Tarea 1

Confecciona volante de bajas y altas (F1MP) y F2 (F5 y F6 cuando corresponda).



BALANCE DE SUPERFICIES	
Sup. parc 2a	= 6 Ha 25 As
Sup. parc 2b	= 6 Ha 25 As
" Total s/menajes	12 Ha 50 As
" s/titulo	12 Ha 50 As
Diferencia	0 Ha 00 As

ESCALA 1:20.000

PROVINCIA de CHACO
 JTO: BERMEJO
 LUGAR: Ensancho Chirio Resistencia - Pto. Vilelas
 OBJETO: Mensura y division
 PROPIETARIOS: RICARDO LOPEZ y ELVIA

2-18-77
 NOM. CATASTRAL
 CIRC. II. Secc. D
 Chaco: 291
 Parc. 2
 Retido: 27850

RODRIGUEZ de LOPEZ...
 INSCRIPCION DOMINIO: MATRICULA 6850
 BIEN: PARTE LOTE AGRICOLA 12

NOTAS:
 fecha mensura: 2-II-77
 Cantidad parcelas: 2
 restricciones:

Juan Garcia
 Agn Nacional
 1927
 Dup...

NOMENCLATURA CATASTRAL
 DTO: BERMEJO
 CIRC. II
 CHAC: 291
 (sello)

(PARA MODIFICACION DEL ESTADO PARCELARIO POR:
MENSURA - DIVISIONES Y/O UNIFICACIONES)

BAJAS

Tipo de Prop.	Dto	Matrícula	U. Fun.
1	02	006850	000

TIPO DE MOVIMIENTO

código:

1. División
2. Unificación
3. Unificación y División
4. Mensura
5. Error información

ALTAS

firma registrador

fecha

Tipo de Propiedad	Dto	Matrícula	U. Fun. Mun	PLANO		Prop.	NO ENCLAVURA CATASTRAL							OBSERVACIONES		
				Número	Año		Circ	S	Chacra	Quinta	Fracción	Manzana	Parcela		U. Fun.	
1	02	300222	000000	001877	77	3	002		28100	0000	0000	000000	002A	0000	0	
1	02	300223	000000	001877	77	4	002		28100	0000	0000	000000	002B	0000	0	

COM CIJACO S.A.
CM 06010040

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
FORMULARIO NRO. 2

FECHA 20/09/78
Hoja 417

FOLIO REAL
OP MATRIC U.F.
02 300223 000

NOMENCLATURA CATASTRAL								
LOC.	CI	S	CHAC	L.R.	QUIN	FRAC	MANZ	PARC
0000	02	D	281	000	000	000	000	02B

DESCRIPCION
SUPERFICIE
6 HA 25 A 00CA DM2

- / BIEN: PARC. 2. B. DE. I.A. CH. 281. DE ENSANCHO. COL. RESISTENCIA. PTO. VILELAS...../01/
- / DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES. AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. AL E. 250 MS. CON ANG. 90. / GRADOS. AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. AL O. 250 MS. CON ANG. /02/
- / 90 GRADOS...../03/
- / SUPERFICIE 6 HA. 25 AS...../04/
- / LINDEROS AL N. PARC. 2A. AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282. AL S. Y O. CON PARC. 1 DE SU MISMA. / CHACRA 281...../05/
- / PLANO ANTECEDENTE: 2-18-77...../06/
-/07/
-/08/
-/09/
-/10/
-/11/
-/12/
-/13/
-/14/
-/15/
-/16/

ANTECEDENTES DOMINIALES

FOLIO REAL	INSCRIPCION DEL REGISTRO		
DTO MATRICULA U.FUN	TOMO	FOLIO	FECHA AÑO
/0.2/0.0.6.8.5.0/	/	/	/

PLANO 1
TOMO FOLIO AÑO
/ / /

PLANO 2
TOMO FOLIO AÑO
/ / /

PLANO 3
TOMO FOLIO AÑO
/ / /

PLANO 4
TOMO FOLIO AÑO
/ / /

DESCRIPCION DEL FORMULARIO DE IMPRESION	CANTIDAD DE COPIAS _____		Analista _____	Actividad _____	Paso _____	Página _____
	TIPO DE PAPEL _____					
	PULGADAS _____					
	ESPACIADO _____					de _____

1"	2"	3"	4"	5"	6"	7"	8"	9"	10"	11"	12"
VALUACIONES											
XXXXXXXXXX											
VALOR INICE		SUPERFICIES		CAPACIDAD DE EFLOTACION:		ACTUAL		POTENCIAL			
XXX,XXI,XX		1-AGRICULTURA XXXXXI, XXXXXXY HAS.									
		2-GANAD 12 XXXXXX, XXXXXXY HAS.									
		3-BOGUA XXXXXY, XXXXXXY HAS.									
		4-LLEGUNDS XXXXXY, XXXXXXY HAS.									
		5-OTROS XXXXXY, XXXXXXY HAS.									
UBICACION Y CAMINOS											
ACCESO		VAL. 1 2 3 4 5		SUELOS		SALINAS		ABUNDANTES FLORES DE SALITRE		VII. 1 2	
DIRECTO											
INDIRECTO											
ESTADO CAMINO											
BUENO											
REGULAR											
MALO											
DISTANCIA A LOS CAMINOS DE RUTA NAL. O PROVINCIAL											
SOBRE CAMINO											
HASTA 1 KM											
E/1 Y 3 KM											
E/3 Y 5 KM											
+ DE 5 KM											
DISTANCIA A CENTRO URBANO											
HASTA 5 KM											
E/5 Y 10 KM											
E/10 Y 20 KM											
E/20 Y 30 KM											
+ DE 30 KM											
ESTANCAMIENTO DE AGUA											
SIN											
POCO											
MUCHO											
TOPOGRAFIA											
ALTIMETRIA											
ALTO											
MEDIANAMENTE ALTO											
BASTO											
MUY BASTO											

Tarea 2

Traba en listado por matrícula la novedad, mediante marcas en colores - según motivo e índice N° de volante FIMP. En matrícula de baja se deja constancia del cierre y los N° de matrículas de altas.

ECOM CHACO S.A.
PSM 05010030

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO
LISTADO DE CONTROL CARGA FORMULARIO NRO 1

FECHA 26/07/78
HOJA

FOLIO REAL DIO MATRIC J.F.	NOMENCLATURA CATASTRAL								CODIGOS			PLANO NRO. AÑO	ANTEC. MATRIC	MOVIMIENTOS				
	MJ	LDT.	CI	S	CHAC	L.P.	QUIN	FRAC	MANZ	PART.	PR			PD	DES	COD	FECHA	VIE. N°
02 000556 000	09	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000041		
02 000557 000	08	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000041		
02 000558 000	09	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000041		
02 000001 000	03	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	1	4	02	0010	65	000041		
02 000559 000	09	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000039		
02 000002 000	09	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	2	4	02	0010	65	000039		
02 000033 000	03	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65			
02 000553 000	03	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000037		
02 000850 000	00	0000	11	D	0201	3214	0000	000	0000	0002	4	4	02	0000	00	000000		
02 000561 000	08	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000037		
02 000562 000	02	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65	000037		
02 000036 000	02	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65			
02 000035 000	08	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65			
02 000034 000	03	0000	11	A	2100	3214	5640	333	077J	023A	4	4	02	0010	65			
02 000563 000	02	0000	11	A	1014	0104	0104	111	0226	002J	5	4	02	2000	17			
02 000564 000	03	0000	22	A	0104	0104	0104	111	0224	002J	5	4	02	2000	17		411	1111 11111 11
02 000004 000	03	0000	22	A	0104	0104	0104	111	0224	002J	2	4	02	2000	17		411	1111 11111 11
02 000565 000	03	0000	44	A	0104	0104	0104	111	0224	002J	5	4	02	2000	17		411	1111 11111 11
02 000565 001	09	0000	44	A	0104	0104	0104	111	0224	002J	5	4	02	2000	17		411	1111 11111 11
02 000565 002	08	0000	44	A	0104	0104	0104	111	0224	002J	5	4	02	2000	17		411	1111 11111 11
02 000565 003	03	0000	44	A	0104	0104	0104	111	0224	002J	5	4	02	2000	17		411	1111 11111 11

1 - 22/7/78 - 232

94

Departamento
BERMEJO

NOMENCLATURA CATASTRAL
II - D - Ch. 281 - 2

REFERENCIA REC. PROCA

INSCRIPCION
MATRICULA: 6850

-94-
PARTIDA
27850

DESCRIPCION DEL BIEN

BIEN: Parte Lote agrícola 12, ensanche Colonia Resistencia, Pto. Vilelas. Dimensiones Lineales y Angulares: al N. sobre camino 250 m. ang. 90°; al E. 500 m. ángulo 90°; al S. 250 m. ángulo 90°, al O. 500 m. ángulo 90°. SUPERFICIE: 12 Ha. 50 As. LINDEROS: al N. camino vecinal, al E. camino vecinal en medio con lote agrícola 13, al S. y O. parte del lote agrícola 12.

ANTECEDENTE DOMINIAL: T. 233, F° 208, Año 1972

RESTRICCIONES - LEY 20.440

TITULARIDAD

GOMEZ, Arturo, Cas. 1° nup. c/Emilia A. Espeleta - C.V. c/Hip. Precio: \$ 250.000 E.P. 1° 260 de Fe 2-10-58. Esc. Sergio Quevedo - Pres. 8-10-58.

§
100

GRAVAMENES

Hip. 1° Terr. \$ 140.000 a favor del Bco. H.N. E.P. N° 42 - de Fe 12-3-957 - Esc. Ricardo Rojas - Pres. 14-3-57

CANCELACIONES

CERTIFICACIONES

P/C.V. de Fe 19-11-71 Esc. José Guzmán Vto.: 3-12-71

LOPEZ, Ricardo, C.I. N° 224.292 y RODRIGUEZ de LOPEZ Elvia C.I. N° 346.287 - Casados e/si en 1° nupcias C.V. c/Hip. Precio \$ 750.000. E.P. N° 461 de Fe. 26-11-71. Esc. José Guzmán Pres. 10-12-71 Expte. N° 79616.

50
50

VALUACION

V.F. 1967 \$ 13.200

ESTA MATRICULA QUEDA ANULADA POR DIVISION, SEGUN PLANO N° 2-18-77 CONFECCIONANDOSE LAS SIGUIENTES MATRICULAS N° 300 222 y 300 223.

Departamento
BERMEJO

REGISTRO CATASTRAL

II - D - Ch. 281 - PARC. 2 B

REFERENCIA RECÍPROCA

INSCRIPCIÓN
MATRÍCULA 300223

PARTIDA
300223

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

BIEN: PARC. 2 B. DE LA CH. 281 DE ENSANCHO COL. RESISTENCIA PTO. VILELAS. DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS AL E. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS AL O. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. SUPERFICIE: 6 HA. 25 AS. LINDEROS AL N. PARC. 2A AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282 AL S. Y O. CON PARC. 1 DE SU MISMA CHACRA 281. PLANO ANTECEDENTE: 2-18-77.

RESTRICCIONES - LEY 20.440

ANTECEDENTE DOMINIAL: MATRÍCULA 6850

TITULARIDAD

3

GRAVAMENES

CANCELACIONES

CERTIFICACIONES

VALUACIÓN

V.F. 1978 \$ 1.600.000

Tarea 3 y 4

3. Graba información del paso 1. Emite listado por matrícula y de inconsistencias.
4. Corrige inconsistencias y verifica grabación de constancias.

Nomenclatura Catastral
 Departamento
 BERMEO
 II - D - Ch. 281 - PARC. 2 A

REFERENCIA RECIPROCA

INSCRIPCION
 MATRICULA 300222

FOLIO
 300222

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

BIEN: RC. 2A DE LA CH. 281 DE ENSANCHE CO. RESISTENCIA, PTO. VILELAS. DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES, AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL E. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. SUPERFICIE 6 HA. 25 AS. LINDEROS: AL N. CAMINO A PTO. VILELAS EN MEDIO CON PARC. 83, AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282, AL S. PARC. 2 B DE SU MISMO PLANO, AL O. CON PARC. 1 DE SU MISMA CHACRA 281. PLANO ANTECEDENTE 2-18-77

ANTECEDENTE DOMINIAL: MATRICULA 6850

RESTRICCIONES - LEY 20.440

TITULARIDAD

3

GRAVAMENES

CANCELACIONES

CERTIFICACIONES

VALUACION

V.F. 1978 \$ 1.800.000

Tarea 5

Actualiza Registro Básico. Agrega a las matrículas de altas bloques 3 y 4 de la o las matrículas de baja. Emite listados. Envía Rto. de Propiedad

II - D - Ch. 281 - 2

MATRICULA: 6850

27850

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

BIEN: Parte lote agrícola 12, ensanche Colonia Resistencia, Pto. Vilelas. Dimensiones Lineales y Angulares: al N. sobre camino 250 m. ang. 90° al E. 500 m. ángulo 90° al S. 250 m. ángulo 90°, al O. 500 m. ángulo 90°. SUPERFICIE: 12 Ha. 50 As. LINDEROS: al N. camino vecinal, al E. camino vecinal en medio con lote agrícola 13, al S. y O. parte del lote agrícola 12.

RESTRICCIONES - LEY 20.440

ANULADA POR MATRICULAS N°

ANTECEDENTE DOMINIAL: T. 233, F° 208, Año 1972

TITULARIDAD	§	GRAVAMENES	CANCELACIONES	CERTIFICACIONES	VALUACION
GOÑEZ, Arturo, Cas. 1° nup. c/Emilia A. Espelleta - C.V. c/Hip. Precio: \$ 250.000 E.P. 1° 260 de Fe 2-10-58. Esc. Sergio Quevedo - Pres. 8-10-58.	100	Hip. 1° Terr. \$ 140.000 a favor del Bco. H.N. E.P. N° 42 - de Fe 12-3-957 - Esc. Ricardo Rojas - Pres. 14-3-57		P/C.V. de Fe 19-11-71 Esc. José Guzmán Vto.: 3-12-71	
LOPEZ, Ricardo, C.I. N° 224.292 y RODRIGUEZ de LOPEZ Elvia C.I. N° 346.287 - Casados e/af en 1° nupcias C.V. c/Hip. Precio \$ 750.000 E.P. N° 491 de Fe. 25-11-71. Esc. José Guzmán Pres. 10-12-71 Empte. N° 79616.	50 50				V.F. 1967 \$ 13.200

Tarea 6

Recibe matrículas actualizadas de altas y bajas.

DE...
PRECIO

II - D - Ch. 281 - PARC. 2 A

RESISTENCIA RECIPROCA

INSCRIPCIÓN
MATRICULA 3002222

PARCELA
300222

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

BIEN: PARC. 2A DE LA CH. 281 DE ENSANCHE CO. RESISTENCIA, PTO. VILELAS. DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES, AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL E. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. SUPERFICIE 6 HA. 25 AS. LINDEROS: AL N. CAMINO A PTO. VILELAS EN MEDIO CON PARC. 83, AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282, AL S. PARC. 2 B DE SU MISMO PLANO, AL O. CON PARC. 1 DE SU MISMA CHACRA 281. PLANO ANTECEDENTE 2-18-77

INSTRUCCIONES - LEY 20.440

ANTECEDENTE DOMINIAL: MATRICULA 6850

TITULARIDAD

LOPEZ, Ricardo, C.I. N° 224.292 y RODRIGUEZ de LOPEZ Elvia C.I. N° 346.287 - Casados e/si en 1° nupcias C.F. c/Hip. Precio \$ 750.000. E.P. N° 461 de Fe. 26-11-71. Esc. José Guzmán Pres. 10-12-71 Expte. N° 79616.

CANCELACIONES

CERTIFICACIONES

VALORACION

V.F. 1978 \$ 1.900.000

Depa. Santo Domingo II - D - Ch. 281 - PARC. 2 B	REGISTRO DE LA PROPIEDAD REFERENCIA RECÍPROCA	INSCRIPCIÓN MATRICULA 30023	PARTIDA 300223
---	--	--------------------------------	-------------------

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

BIEN: PARC. 2 B. DE LA CH. 281 DE ENSANCHE COL. RESISTENCIA PTO. VILFLAS. DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS AL E. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS AL O. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. SUPERFICIE: 6 HA. 25 AS. LINDEROS AL N. PARC. 2A AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282 AL S. Y O. CON PARC. 1 DE SU MISMA CHACRA 281. PLANO ANTERCEDENTE: 2-18-77.

RESERVAIONES - LEY 20.440

ANTECEDENTE DOMINIAL: MATRICULA 6850

TITULARIDAD	P.		CANCELACIONES	CERTIFICACIONES
LOPEZ, Ricardo , C.I. N° 224.292 y RODRIGUEZ de LOPEZ Elvia C.I. N° 346.287 - Casados e/si en 1° nupcias C.V. c/Hip. Precio \$ 750.000. E.P. N° 461 de Fe. 26-11-71 Esc. José Guzmán Pres. 10-12-71 Expte. N° 79616.	50 50			

VALUACION

V.F. 1978 \$ 1.600.000

Departamento
BERMEJO

II - D - Ch. 281 - PARC. 2 A

REFERENCIA RECIPROCA

INSCRIPCION
MATRICULA 3002222

PARTIDA
300222

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

BIEN: PARC. 2A DE LA CH. 281 DE ENSANCHO CO. RESISTENCIA, PTO. VILELAS. DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES, AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL E. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. SUPERFICIE 6 HA. 25 AS. LINDEROS: AL N. CAMINO A PTO. VILELAS EN MEDIO CON PARC. 83, AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282, AL S. PARC. 2 B DE SU MISMO PLANO, AL O. CON PARC. 1 DE SU MISMA CHACRA 281. PLANO ANTECEDENTE 2-18-77

RESTRICCIONES - LEY 20.440

ANTECEDENTE DOMINIAL: MATRICULA 6850

TITULARIDAD	3	GRAVAMENES	CANCELACIONES	CERTIFICACIONES
LOPEZ, Ricardo, C.I. N° 224.292 y RODRIGUEZ de LOPEZ Elvia C.I. N° 346.287 - Casados e/si en 1° nupcias C.F. c/Hip. Precio \$ 750.000. E.P. N° 461 de Fe. 26-11-71. Esc. José Guzmán Pres. 10-12-71 Expte. N° 79616.		Hip. 1° Term. \$ 140.000 a favor del Bco. H.N.E.P. N° 42 de Fe 12-3-957 - Esc. Ricardo Rojas - Pres. 14-3-57.		
				VALUACION V.F. 1978 \$ 1.800.000

Departamento
HERMEJO

NO INSCRIPCIÓN CATASTRAL

II - D - Ch. 281 - PARC. 2 B

REFERENCIA RECÍPROCA

INSCRIPCIÓN
MATRICULA 300223

PARTIDA
300223

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

BIEN: PARC. 2 B. DE LA CH. 281 DE ENSANCHE COL. RESISTENCIA PTO. VILELAS. DIMENSIONES LINEALES Y ANGULARES AL N. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS AL E. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS, AL S. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS AL O. 250 MS. CON ANG. 90 GRADOS. SUPERFICIE: 6 HA. 25 AS. LINDEROS AL N. PARC. 2A AL E. CAMINO EN MEDIO CON CH. 282 AL S. Y O. CON PARC. 1 DE SU MISMA CHACRA 281. PLANO ANTECEDENTE: 2-18-77.

ANTECEDENTE DOMINIAL: MATRICULA 6850

RESTRICCIONES - LEY 20.440

TITULARIDAD	%	GRAVAMENES	CANCELACIONES	CERTIFICACIONES
LOPEZ, Ricardo, C.I. N° 224.292 y RODRIGUEZ de LOPEZ Elvia C.I. N° 346.287 - Casados e/si en 1° nupcias C.V. c/Hip. Precio \$ 750.000. E.P. N° 461 de Fe. 26-11-71 Esc. José Guzmán Pres. 10-12-71 Expte. N° 79616.	50 50	Hip. 1° Term. \$ 140.000 a favor del Eco. H.N.E.P. N° 42 de Fe 12-3-957 - Esc. Ricardo Rojas - Pres. 14-3-57.		

VALUACION

V.F. 1978 \$ 1.600.000

2. Actualización del archivo por modificación del Estado Jurídico (bloques 3 y 4).

Una vez registrados los documentos en el Registro de la Propiedad exteriorizan modificación de dominio, gravámenes, restricciones, etc., la actualización del archivo se realizará de la siguiente manera:

Tarea 1:

Registro de la Propiedad confecciona volante F₃ (cambio de titular y/o F (gravámenes, restricciones e interdicciones).

Tarea 2:

Se traban en listado por matrícula marcando la clase de novedad mediante un código de marcas de distintos colores y envía los volantes al Centro de Procesamiento para su grabación.

Tarea 3:

El Centro de Procesamiento graba, procesa y envía listado para control de inconsistencias y verificación de la grabación al Registro de la Propiedad.

Tarea 4:

El Registro de la Propiedad corrige e inicia reciclaje.

Tarea 5:

El Centro de Procesamiento procesa y actualiza el Registro Básico y graba las correcciones.

Tarea 6:

El Centro de Cómputos envía listado actualizado por matrícula al Registro de la Propiedad y Dirección de Catastro :

ACTUALIZACIÓN POR DUBIDACIONES DEL ESTADO JURIDICO

FASES	CANTIDAD	NIVEL DE DUBIDACION	EQUIPO
1. Confecciona IR y/o RA.-		●	
2. Trahe en listado con matrícula marcando en distintos colores el tipo de novedad.-		●	
3. Crea la inscripción.-		●	●
4. Corrige las inconsistencias y verifica la graduación.-		●	●
5. Actualiza el sistema de datos.-		●	■
6. Devuelve lista o actualizado.-	●	●	■

EL SISTEMA REGISTRAL DE SALTA ES UNA EXCEPCION EN EL MUNDO, OPINA UN TECNICO

Tomamos conocimiento de que se encontraba desde el viernes en nuestra ciudad un técnico alemán que había llegado especialmente para interiorizarse sobre el sistema que utiliza la Dirección General de Inmuebles, y ayer conseguimos entrar a verlo en dicha repartición. Se trata del ingeniero Rudolf Elstner, director de la Misión Técnica Alemana para Centroamérica, en asuntos de catastro, materia en la cual es especialista. Nos informa que por un convenio entre su país, la República Federal de Alemania, y los seis países centroamericanos, la misión que preside se encuentra realizando un estudio para la organización de los sistemas de catastro. Por otra parte, nos agrega, la república de Nicaragua resolvió enviar una comisión, encabezada por el presidente de la Corte Suprema de Justicia, para que visite distintos países latinoamericanos a fin de recoger información sobre los sistemas que se utilizan para el registro de la propiedad inmueble, comisión que lo invitó a realizar el viaje, dada la estrecha vinculación que el catastro tiene con el registro de la propiedad, agregando que los

debe ser la base de este para determinar el objeto de los derechos. Añadió el ingeniero Elstner que, consecuentemente, el caso de Salta, en que funcionan juntos y coordinados el catastro y el registro de la propiedad en una sola repartición (los departamentos técnico y jurídico, respectivamente, de la Dirección General de Inmuebles) constituye una excepción en todo el mundo. "Es el ideal a que aspiramos los especialistas y que nunca habíamos encontrado estructurado hasta ahora", nos dice nuestro entrevistado. Le preguntamos cómo fue que llegó a su conocimiento esta circunstancia y cómo que vino a Salta. Nos responde que en los meses de setiembre y octubre del año pasado asistió a un congreso sobre catastro que se realizó en Buenos Aires, en el cual el agrimensor Lorenzo Albina y el doctor Ricardo Basualdo, presentaron un informe sobre el trabajo que, como técnicos del Consejo Federal de Inversiones, venían realizando para la reorganización de la Dirección General de Inmuebles de Salta, oportunidad en que les expresó su satisfacción por el hecho. Prosiguió expresándonos que ahora, con

motivo de su nueva visita a Buenos Aires con la comisión de Nicaragua tomó, otra vez contacto con el agrimensor Albina y fue él quien le propuso que viajara hasta Salta para tomar conocimiento directo del sistema. El titular de la Dirección de Inmuebles, agrimensor Jorge Cornejo García, nos manifestó que en estos días habían impuesto al ingeniero Elstner en detalle, de la organización del organismo y de cada uno de sus departamentos, y sobre los métodos de trabajo que se siguen. Igualmente lo informaron del proceso de reorganización en que se está empeñado y que redundará en un perfeccionamiento del sistema. Al despedirnos el ingeniero Elstner nos informó que viajaba al mediodía en avión a Bolivia, para proseguir desde allí a Lima y luego a Nicaragua, y nos reiteró que se marchaba sumamente entusiasmado por el trabajo que pudo apreciar en la Dirección de Inmuebles de Salta. Poco después de nuestra conversación el ingeniero Elstner concurrió a la Casa de Gobierno, acompañado por el agrimensor Cornejo García, y presentó sus saludos al gobernador, mayor (RE) Ricardo J. Spangenberg.



El director de la Misión Técnica Alemana para Centroamérica, ingeniero Rudolf Elstner (centro) en la Dirección General de Inmuebles, acompañado por su titular, agrimensor Jorge Cornejo García y otros funcionarios. (Foto Magna).

OEAS/BIL

PARAGUAY, TECNICO N° 2/72
ANEXO # 2

PROGRAMA CONJUNTO DE TRIBUTACION

Documentación Técnica

RELACION ENTRE LOS CATASTROS
FISICO, JURIDICO Y FISCAL

(Documento Presentado en la Primera Reunión
Panamericana de Catastro
Caracas, 14 al 20 de noviembre de 1971)

SECRETARIA GENERAL
ORGANIZACION DE LOS ESTADOS AMERICANOS

PROGRAMA CONJUNTO DE TRIBUTACION
DE LA
ORGANIZACION DE LOS ESTADOS AMERICANOS
Y DEL
BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

Documentación Técnica

RELACION ENTRE LOS CATASTROS
FISICO, JURIDICO Y FISCAL

Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos
Washington, D. C.

PRESENTACION

Desde su constitución en 1961, el Programa Conjunto de Tributación de la Organización de los Estados Americanos y del Banco Interamericano de Desarrollo se ha interesado por el establecimiento y tecnificación de sistemas adecuados de catastros en América Latina, pues ellos constituyen uno de los medios más idóneos de mejorar la tributación inmobiliaria.

Cabe puntualizar que la inexistencia de un sistema adecuado de catastro no justifica la inacción en lo que respecta a ese campo de la tributación y su utilización como instrumento de la política económica de desarrollo.

Con satisfacción el Programa somete ahora a la consideración de la I Reunión Panamericana de Catastro, el presente documento que plantea los principales problemas que es preciso encarar para progresar en esta importante área del desarrollo económico y social.

La preparación del documento estuvo a cargo del doctor José Ramón Villavicencio, del personal técnico de la Unidad de Tributación de esta División, dentro del Departamento de Asuntos Económicos de la OEA.

El Programa espera que esta colaboración sea útil en relación con las importantes deliberaciones que tendrán lugar en esta I Reunión

Gerson A. da Silva
Subdirector para Finanzas Públicas

Washington, D.C.
Octubre, 1971

CONTENIDO

	<u>Página</u>
Introducción	1
I. CONCEPTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN.	3
II. CLASIFICACION CONVENCIONAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO	5
1. El Catastro Físico	5
2. El Catastro Jurídico	6
3. El Catastro Fiscal	8
III. EL CATASTRO INTEGRAL	10
IV. COCRDINACION ENTRE LOS CATASTROS FISICO, JURIDICO Y FISCAL. ACTUALIZACION DE LOS DADOS.	12
V. CODIGOS DE IDENTIFICACION DE BIENES.	14
1. Sistema Secuencial	14
2. Sistema Autogenerado	14
3. Sistema Mixto.	15
VI. CONCLUSIONES	15
APENDICE: Sistemas de Catastro y Codificación de Inmuebles en Algunos Países de América Latina.	16

RELACION ENTRE LOS CATASTROS FISICO, ECONOMICO Y JURÍDICO

INTRODUCCION

La formulación de planes nacionales de desarrollo económico, cuya necesidad aparece ampliamente reconocida en el pensamiento y en la acción contemporáneos, tiene entre sus requisitos más importantes disponer de información lo más exacta posible de los recursos naturales con que cuenta cada país.

En otros términos, "la planificación del desarrollo no puede basarse en el juego de datos inciertos, sino que exige el conocimiento cuantitativo de la realidad física del territorio, la disponibilidad de recursos naturales y la ubicación geográfica de éstos".^{1/}

Como principal asiento de los recursos naturales, el presente trabajo se referirá a la tierra, cuya significación como factor relevante en las estructuras económicas y sociales no necesita ser destacada.

Inicialmente, la tierra ha sido delimitada y clasificada a impulsos del interés privado y por procedimientos inconsistentes y rudimentarios. En los pueblos más avanzados del mundo se ha reconocido siempre la necesidad de confeccionar inventarios completos y precisos sobre la riqueza territorial de los países; pero la noción del catastro como una institución integral que registre los bienes raíces en sus aspectos físico, económico y jurídico es relativamente moderna y descansa en las técnicas que en la actualidad pueden aplicarse a los levantamientos catastrales.

La necesidad de efectuar reconocimientos catastrales como base de reformas agrarias y tributarias se ha reconocido repetidamente en América Latina. Numerosos estudios y valiosos proyectos así lo demuestran. Pero la concepción de un catastro integral, que ofrezca un inventario de los predios físicamente individualizados y descritos, con datos suficientes en cuanto a su situación jurídica y con determinación de su valor económico, ha sido considerada hasta el presente un tanto utópica, sin duda por la innegable complejidad y alto costo de las operaciones requeridas para llevarlo a cabo. Sin embargo, en otros casos también ha influido negativamente el desconocimiento en cuanto a las incontestables ventajas de contar con un catastro de amplio alcance.

1. Organización de los Estados Americanos "Técnicas de Inventario de la Tierra Agrícola: La experiencia del Proyecto Aerofotogramétrico OEA/Chile". Unión Panamericana, Washington, D.C., 1964, Prefacio; pág. v.

En gran parte de los países de la América Latina, el inventario de la riqueza territorial sólo dispone de los datos aproximados que proporcionan a la administración tributaria las declaraciones juradas exigidas a los dueños o a los ocupantes de los predios con fines impositivos; o de la información de los registros de la propiedad inmueble, muchos de ellos organizados mediante datos documentales, sin base física que los respalde o garantice y, con pocas excepciones, carentes de los más elementales principios de organización.

Los registros fiscales o empadronamientos de fincas existentes, más o menos completos, confeccionados originalmente como hemos dicho con base en las declaraciones de los propietarios o de los ocupantes, no pueden considerarse como sustitutos permanentes de un verdadero catastro. En 1966, un documento de la OEA sobre este punto ^{1/} llamó la atención sobre las deficiencias de esa modalidad de registros fiscales, y afirmó que los mismos, aunque cumplieran la finalidad específica de establecer bases justas el sistema impositivo inmobiliario de los respectivos países lo cual es muy discutible, resultarían en el mejor de los casos inventarios aproximados de su riqueza territorial. Dado que carecen de mediciones exactas de los fundos con relación a puntos de referencia y están constantemente desactualizados por el movimiento normal de las transacciones inmobiliarias, su información puede considerarse como puro indicio.

Con respecto a los catastros proyectados en los países latinoamericanos en la primera mitad de la década de los sesenta, el citado trabajo hace manifestaciones que aún mantienen vigencia: "Pese a que algunos países tienen proyectos muy interesantes y completos para la confección de catastros científicos de amplias proyecciones... hay que convenir en que las realizaciones en cuanto a trabajos catastrales, hasta el presente, no son apreciables... Lamentablemente, es necesario afirmar, además, que la mayor parte de los trabajos catastrales iniciados o proyectados en la América Latina no contemplan con la atención requerida el aspecto jurídico, limitándose en sus planteamientos a la confección de sus registros internos con base en los nombres y declaraciones de los ocupantes"^{2/}

Por otro lado, algunos ambiciosos proyectos de catastros integrales contienen planes de saneamiento de la titulación y de comprobación de los derechos reales inmobiliarios, pero en vez de relacionar el catastro físico con los registros de la propiedad inmueble oficialmente establecidos, para proporcionarles una base real, propugnan la creación de nuevos registros, controlados por las oficinas catastrales, decisión que provoca gastos innecesarios, dualidad y confusiones.

1. Organización de los Estados Americanos, "Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Registro y Catastro) en Relación con el Desarrollo Económico y Social de la América Latina" Primera Reimpresión, Unión Panamericana, Washington, D.C., 1966.

2. Op. cit., pág. 497.

En términos generales, hoy como en 1966 puede afirmarse que, con excepción del serio intento realizado en Colombia en 1940,^{1/} reiniciado en 1969, y de los trabajos que se realizan en la Provincia de Buenos Aires (Argentina) ^{2/} no existen en América Latina proyectos que contemplen la necesidad de coordinar los aspectos físico, económico y jurídico de los inmuebles en un flujo de interrelaciones constante y actualizado. Quiere decir que a pesar de la clara conciencia sobre la necesidad de los catastros y sin desconocer los esfuerzos realizados, hay tanto por hacer en materia de trabajos catastrales que conviene abordar el tema desde su inicio.

I. CONCEPTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y ELEMENTOS QUE LO INTEGRAN

La palabra "catastro" ha sido indistintamente empleada con la significación de inventario, censo o registro, y a menudo se aplica tanto a personas como a bienes, aun cuando éstos no siempre sean de naturaleza inmobiliaria. En su acepción más frecuente, y de acuerdo con su etimología, se refiere a los inmuebles: designa un registro de fincas, de sus valores y de sus propietarios. Históricamente, los primeros catastros fueron establecidos con fines exclusivamente fiscales y sin representación planigráfica. A partir de las concepciones alemanas sobre movilización del valor de los inmuebles y su aprovechamiento como factor del crédito territorial, el concepto y los fines del catastro tuvieron considerable ampliación, y a la noción original del catastro como padrón de fincas sujetas a tributación, se añadió la exigencia de la individualización física de los predios y de la titularidad de los derechos sobre los mismos, o sea, elementos planigráficos y jurídicos.

En lo que va de este siglo, se han encontrado nuevos métodos al servicio de la descripción geométrica de los inmuebles. Hoy puede afirmarse que mediante los procedimientos aerofotogramétricos, cuya técnica está muy perfeccionada, los levantamientos catastrales están al alcance de las posibilidades económicas de casi todos los países.

El concepto doctrinal del catastro como registro de predios físicamente individualizados se ha visto, cada vez con más frecuencia, limitado a la determinación planigráfica de los elementos físicos de los inmuebles. En tal sentido

1. Véase: Hernando Posada Cuellar y Pierre Grandchamp, "El Catastro Nacional", Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Imprenta Nacional, Bogotá, 1941.

2. Véase: Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, "Recopilación de Publicaciones Generales", Dirección de Catastro, Ministerio de Economía, Provincia de Buenos Aires, La Plata, 1969.

y dentro de una buena orientación, en Resolución adoptada por la Federación Argentina de Agrimensores, en la Jornada Nacional de Catastro Territorial celebrada en noviembre 8 de 1967,^{1/} se declaró lo siguiente:

"Que es necesario dar fin a toda suerte de confusiones sobre este tema, originadas por definiciones y conceptos de economistas, geógrafos y juristas que sólo analizan o destacan aspectos parciales del Catastro Territorial sin apreciarlo en su integridad conceptual, armónica con la Agrimensura como su más completa expresión geo-topo-cartográfica, jurídica y económica, y sin hacer nítida su naturaleza de actividad registral del Estado".

Modernamente pues, el catastro es una operación compleja, que puede concebirse en un sentido más o menos extenso, de acuerdo con los fines en cada caso propuestos. Fundamentalmente, es la medición del territorio nacional de un país, efectuada por polígonos y dentro de cada uno de éstos por parcelas, todo ello referido a puntos de control previamente señalados. El reconocimiento catastral consiste en medir y delinear las características naturales y artificiales de la tierra, constituyendo un inventario gráfico o estadístico que refleje la riqueza territorial de un país.

Esta sencilla definición, que ofrece la noción del catastro en función del procedimiento para su realización, se refiere, como es obvio, al elemento físico del catastro parcelario, punto de partida y presupuesto esencial, pero no el único, de la institución catastral. A la individualización de los predios, que fija su naturaleza, rústica o urbana, su ubicación, sus medidas lineales, superficies y linderos, un catastro integral debe añadir multitud de datos descriptivos de las fincas, tales como topografía, calidad de los suelos, condiciones hidrográficas, edificaciones y, muy primordialmente, su situación jurídica y la determinación de su valor. Quiere decir que, aparte de ser un registro topográfico y geométrico, el catastro debe ser también un registro de títulos, que fije las relaciones jurídicas y asiente sobre bases sólidas la negociación de los valores territoriales, y a la vez un registro fiscal, para efectos impositivos. Así será acorde con su fundamento y razón de ser: permitir el conocimiento y la determinación de la riqueza territorial en sus aspectos físicos, jurídicos y fiscales.

1. Op.cit., pág. 20.

II. CLASIFICACION CONVENCIONAL DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Bajo el imperio de situaciones de hecho y necesidades específicas, el Estado puede dar preferencia en un momento dado a cualquiera de los elementos integrantes del catastro y ordenar un censo con vista al aspecto físico, al jurídico o al fiscal de los bienes inmuebles; o con un criterio más racional, complementar los inventarios existentes para integrar una combinación de esos distintos elementos. Y así surge la posibilidad de distinguir, de manera convencional, entre tres categorías de catastro.

1. El Catastro Físico

Este tipo de catastro se propone obtener una estadística de las tierras en explotación, para orientar la política agraria de un país; viene a ser como un censo general del aspecto físico de los inmuebles rurales y comprende, aparte de los datos de ubicación, límites y medidas, la descripción de la naturaleza del suelo, de su topografía, de los diferentes cultivos que lo cubren, u otras explotaciones a que se dedica con sus respectivas extensiones, de la distribución de las aguas y, en general, de los datos que reflejen sus posibilidades de producción agraria.

Por regla general, las leyes de reforma agraria promulgadas en América Latina establecen la creación de un catastro agrario como medida indispensable para realizar las operaciones de redistribución de la tierra. Algunas ordenan la inscripción de todas las fincas en un organismo central designado para aplicar la ley y otras disponen simplemente la creación de registros agrarios. Reconocen así la necesidad de contar con un inventario de la propiedad inmueble rural para actuar sobre la base de datos ciertos y para desarrollar, dándole una mecánica adecuada, el crédito territorial agrario. La mayor parte de los registros confeccionados en cumplimiento de esa clase de disposiciones son registros de documentos más o menos completos, sin la precisión que pudieran ofrecer los levantamientos catastrales técnicamente realizados.

La confección de catastros parcelarios técnicos, como paso previo a la ejecución de los programas de reforma agraria, facilita la adopción de medidas tales como reparto de tierras, concentración parcelaria, segregaciones, permuta de parcelas, saneamiento de la pequeña propiedad rural, operaciones de deslinde, etc.

1. Véase op. cit., pág. 502.

Relacionado con el catastro jurídico inmobiliario, o sea, concebido dentro de un catastro integral, el catastro agrario asegura la eficacia de los resultados de las reformas agrarias. El registro de las nuevas formas de tenencia de la tierra y de las relaciones jurídicas establecidas en virtud de la Ley, facilita la fiscalización del cumplimiento de las obligaciones contraídas por los beneficiarios de las reformas.

La individualización de los predios mediante el catastro geométrico parcelario resulta, además, un elemento fundamental para el fomento del crédito territorial agrario, para la propia viabilidad, rapidez, economía y garantía de las operaciones refaccionarias y, en general, para el mejoramiento de las relaciones jurídicas vinculadas con la tenencia de la tierra.

Las ventajas que proporciona a la política agraria el disponer de un catastro exacto y de un registro de derechos sobre la tierra, o los inconvenientes de carecer de ellos, han sido reconocidos en múltiples ocasiones. Recientemente se ha reiterado que: "La reforma agraria supone cambiar los derechos sobre la tierra --derechos de propiedad, derechos de posesión y servidumbres para el aprovechamiento del agua que necesitan los cultivos, etc. Todo programa de reforma agraria, por lo tanto, tendría que comenzar conociendo los derechos individuales, consuetudinarios o colectivos sobre la tierra. Un sistema de registros es, pues, necesario en todo tipo de programas de reforma agraria, ya se trate de poner fin a una tenencia de tipo feudal, de individualizar la propiedad o la ocupación, o de modificar una tenencia consuetudinaria o colectiva."^{1/}

2. El Catastro Jurídico

Este catastro se propone identificar los elementos subjetivos y objetivos (propietario y finca) inherentes al dominio, sea éste referido a un sujeto de derecho privado o a uno de derecho público.

Este tipo de catastro puede determinar el elemento físico del predio sometido al derecho de propiedad por medios rudimentarios, basándose en los títulos que el propietario exhiba o en la descripción documental que el interesado ofrezca, si se trata de un derecho de posesión contemplado por el derecho común. En estos casos estamos en presencia de registros jurídicos inmobiliarios de documentos, generalmente llamados registros

1. Organización de las Naciones Unidas, "Progresos en Materia de Reforma Agraria", Quinto Informe, Nueva York, 1970, pág. 231.

de la propiedad inmueble y conocidos en los diversos países de América Latina con denominaciones variadas: Registro de Derechos Reales en Bolivia, Registro de Instrumentos Públicos y Privados en Colombia, Registro Público en Costa Rica, Conservador de Bienes Raíces en Chile, Registro de Tierras en República Dominicana, etc. Con la excepción única del Registro de Tierras, que funciona parcialmente en República Dominicana, ninguno de estos registros de la propiedad inmueble existentes en la América Latina responde al concepto técnico de catastro jurídico porque en ellos la unidad registral no refleja una unidad física determinada por planos oficiales.

Estos registros, con distintos efectos jurídicos según los grados de legitimidad o validez que las legislaciones respectivas conceden a sus asientos ^{1/} pueden definirse desde el punto de vista material como conjuntos de libros donde se consignan las vicisitudes de la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles que corresponden a determinada demarcación; y desde el punto de vista sustantivo, como una institución jurídica que consigna, ordena y publica la situación jurídica de los inmuebles para general conocimiento o para producir determinados efectos legales en su caso.

Los catastros jurídicos de carácter técnico, en cambio, representan un censo de los aspectos físico y jurídico de los inmuebles. La descripción física, basada en el catastro parcelario, suministra los datos ciertos necesarios para proporcionar consistencia real a los derechos inscritos y debe conducir al saneamiento de la propiedad inmobiliaria. Sin la determinación física o geométrica, en un plano total que fije de un modo cierto la identidad y cierre gráficamente el perímetro de cada inmueble, no es posible el establecimiento de un registro inmobiliario que reúna garantías de precisión y exactitud. El catastro es al aspecto material del inmueble, lo que el asiento del registro es a su aspecto jurídico. El primero prueba la existencia física del inmueble y el segundo demuestra el dominio y los demás derechos reales que la afectan.

Puede afirmarse, en sentido estricto, que cuando no existe el catastro, la fe pública del registro no tiene apoyo alguno. Es un presupuesto ineludible de la publicidad inmobiliaria que los sistemas utilizados han de tener por base el catastro para que en los registros inmobiliarios se produzca una identificación perfecta y una correlación exacta entre la unidad física y

1. OEA, "Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria", op.cit., págs. 102; 26; 225; 339; 45 y 467.

sus atributos jurídicos (sistemas alemán, suizo, holandés, etc).1/

El elemento jurídico de los inmuebles incluye todo lo que en tal sentido afecte a los bienes raíces y así, en el catastro debe constar la identificación y circunstancias del sujeto de los derechos; la naturaleza, situación, nomenclatura, medidas, linderos y demás especificaciones de los inmuebles; los derechos reales y accesorios en su caso; los derechos personales relativos a los mismos, y el modo de adquirir la propiedad o el justo título de la posesión. Generalmente consta también el valor venal, y la renta o la tasación potencial como fundamento de gravámenes hipotecarios en su caso. En principio, estos catastros jurídicos o registros de la propiedad inmueble de carácter técnico conceden autenticidad y garantía de legitimidad a la situación jurídica de los bienes raíces y son considerados como catastros de títulos.

3. El Catastro Fiscal

Este tipo de catastro busca determinar el valor de los inmuebles con el fin de lograr la aplicación equitativa del impuesto que los grave. Representa un censo general del aspecto económico de la propiedad, que puede referirse a su valor venal, al que resulta de su rendimiento o a alguna combinación de ambos. Se propone conocer la existencia y localización de los inmuebles y los datos necesarios para su avalúo.

La determinación del valor de la propiedad inmueble debe realizarse en todo caso utilizando procedimientos técnicos que permitan apreciar las características agro-ecológicas, físicas, topográficas y geográficas, así como las variaciones que en dicho valor introduzcan las servidumbres positivas y negativas existentes y el análisis de los valores potenciales en su caso.1/ En muchos casos este tipo de catastro prescinde de los planos a costa de su eficacia técnica. También puede atender al aspecto jurídico pero sólo mediante informaciones verbales obtenidas sobre el terreno.

El concepto técnico del catastro fiscal, considerado como instrumento eficaz y preciso de la administración tributaria, exige la individualización física de los predios, y el saneamiento de la titulación mediante la constante coordinación de los registros jurídicos inmobiliarios, los que, cuando están a su vez ordenados de acuerdo con principios orgánicos, resultan mecanismos adecuados para mantener actualizado el flujo de los valores de los inmuebles y para facilitar la rápida y segura identificación de sus propietarios.

Así, en el Seminario Técnico sobre la Administración del Impuesto Territorial recién celebrado en setiembre de 1971 en Panamá, bajo los auspicios del Centro Interamericano de Administradores Tributarios (CIAT) y de las

1. Además, si el impuesto grava el valor global del inmueble y no el del terreno exclusivamente, deberán incluirse también en el avalúo, los inmuebles por incorporación o destino situados en el mismo.

Naciones Unidas, se acordó, entre otras, una recomendación en el sentido de que se tomen las medidas pertinentes para la redacción: "de un modelo de ley y reglamento de Catastros que permita su aplicación con fines fiscales y con la suficiente flexibilidad con vistas a su transformación paulatina a un Catastro Multiutilitario".

CATASTRO
Multiutilitario
1960

La decisión de confeccionar catastros fiscales dentro de cauces técnicos está estrechamente relacionada con la significación que se conceda al impuesto sobre bienes inmuebles dentro de la política fiscal de un país.

Este impuesto es uno de los más antiguos que se conoce y su aplicación equitativa siempre ha sido motivo de preocupación en todo Estado que llega a cierto grado de madurez política. Las tendencias más recientes dan cuenta de un renovado interés y de nuevos criterios respecto de su significación como fuente para movilizar recursos financieros y como instrumento de política económica.

IMPUESTO

Entre los aspectos críticos que plantea la imposición inmobiliaria surge como predominante el de la posibilidad de confeccionar catastros que proporcionen un inventario físico de la propiedad territorial y faciliten la revaluación periódica de los predios a fin de impedir el fenómeno de la crónica subvaluación. En tal sentido, en el Manual de Administración del Impuesto sobre Bienes Raíces, 1/ se afirma lo siguiente: "los impuestos sobre los bienes raíces, en su forma actual, presentan serios problemas en cuanto a equidad y administración, que se han exacerbado en muchos países donde la base imponible o aun el monto de la contribución no cambia desde hace decenios y por lo tanto no refleja las variaciones registradas en precios, uso de la tierra y necesidades fiscales. La principal dificultad ha consistido hasta ahora en obtener y mantener, a un costo razonable, un avalúo debidamente preciso y actualizado de cada propiedad". Y se insiste en destacar que "las recientes innovaciones técnicas en los métodos de agrimensura y tasación y en los procedimientos impositivos hacen mucho más viable que antes, en un país en desarrollo, instituir un impuesto sobre los bienes raíces según las normas modernas y mantener las tasas al día, de modo de obtener ingresos fiscales equitativos a un costo razonable".

La tendencia favorable a la revitalización y racionalización del impuesto inmobiliario mediante la confección de catastros técnicamente organizados es consistente y reiterada. Así, en un estudio reciente sobre política fiscal estatal 2/ se sostiene: "un catastro bien organizado representa en primer término la posibilidad de eliminar predios que se ocultan a la

IMP

1. Organización de Naciones Unidas, "Manual de Administración del Impuesto sobre Bienes Raíces", Nueva York, 1969, pág. 1.

2. Ignacio Ricardo Pazaza, "Algunos enfoques en materia de Política Estatal", Revista Comercio Exterior, Banco de Comercio Exterior de México, setiembre 1970, pág. 738 y siguientes.

acción fiscal. Al mismo tiempo, permite revisar a fondo, con un sistema objetivo e imparcial, los valores catastrales que sirven de base para el pago del impuesto predial, los cuales, evidentemente, han dejado de estar en concordancia con sus valores fiscales y con la equidad en el pago del impuesto predial. Además, permite un incremento realmente significativo en los ingresos que obtiene el Estado de la tributación predial".

"Al respecto, todas las informaciones disponibles apuntan en el sentido de que el levantamiento catastral puede constituir una operación financieramente redituable para la hacienda pública del Estado. En efecto, por cada peso que se invierte en catastro se recibirán muchos otros por concepto de recaudación".

Las deficiencias de los registros fiscales que prescinden de la representación planigráfica de los predios son bien conocidas e indiscutibles. Como se afirmara ya en 1940 ^{1/} "En una primera consideración del problema... podría parecer suficiente la simple declaración obligatoria de los propietarios de bienes raíces como método más rápido que el plano, de por sí bastante largo y costoso. Pero donde se ensayó este método, los resultados fueron siempre infructuosos y la arbitrariedad dominó en la recaudación".

La necesidad de mejorar la administración del impuesto predial, estableciéndolo sobre las bases firmes de un catastro técnico resultan aún más apremiantes en el sector urbano, en constante expansión y más fuertemente afectado por el desequilibrio que supone un sistema de valuación fiscal anticuado y omiso, en contraste con las crecientes necesidades de servicios públicos que el auge del desarrollo urbano plantea en todos los países.

III. EL CATASTRO INTEGRAL ^{2/}

El concepto de catastro integral es producto de un enfoque global, depurado y moderno. Es sabido que los bienes raíces pueden ser considerados sea como factores de producción, como fuente de recursos fiscales, como objeto del crédito territorial, como asiento del hombre para brindarle vivienda.

1. Posada Cuellar y Grandchamp, op.cit, pág 13.

2. Como ejemplo de un proyecto de catastro integral, a nivel de proyecto piloto, véase: M. Petit Ayala, "Proyecto de Catastro Rural en Paraguay", documento sometido a la Primera Reunión Panamericana de Catastro, mimeográfico, 1971.

Esa polivalencia intrínseca en los inmuebles plantea la conveniencia y aun la necesidad de tomar en cuenta los elementos físicos, económicos, y jurídicos de los predios para diseñar, con base en ellos, sistemas racionales de registro, que pretenden eliminar dificultades y armonizar los procedimientos hasta los límites de la viabilidad y la eficacia. El catastro integral cumple cabalmente esos fines: individualiza y describe cada uno de los elementos fundamentales de los predios, y les proporciona la independencia, certeza y materialización necesarias para su consideración dinámica y su fácil manejo.

En los sistemas sustantivos más avanzados, el catastro integral proporciona, además de la certeza de sus datos, la garantía de la legitimidad de su contenido, porque los asientos gozan de la fe pública que les reconocen las leyes, y están amparados por el poder público. Aun en los países donde predomine el interés privado en las relaciones jurídicas inmobiliarias, o donde sus sistemas de registro de inmuebles funcionen sobre bases objetivas y con fines de mera publicidad, la eficaz organización técnica de los catastros, o sea, la bondad de sus procedimientos mecánicos y funcionales tiene la mayor importancia, aun cuando no se confiera a los registros el efecto de la legitimidad.

Para la determinación independiente de cada uno de los elementos --físico, económico y jurídico-- de los bienes inmuebles, debe contarse con una organización que actúe bajo una dirección central y única, encargada de resolver los problemas referentes a cada uno de ellos, y de armonizar su solución hasta obtener una relación completa y homogénea de la riqueza territorial, ordenada en archivos de fácil consulta y constantemente actualizados.

La organización de esa entidad central debe comprender:

- (1) una dirección encargada de asegurar la coordinación del conjunto de las operaciones;
- (2) una secretaría que atienda a la solución de los problemas administrativos de la entidad;
- (3) un servicio técnico que resuelva los problemas concernientes al elemento físico;
- (4) un servicio de avalúos que resuelva los problemas concernientes al elemento económico; y
- (5) un servicio jurídico que resuelva los problemas concernientes al elemento jurídico.

Conviene advertir que sin alcanzar esa organización, cualquiera de los catastros definidos anteriormente puede considerarse integral si reúne en sus archivos los datos descriptivos de los elementos físicos, económicos y

jurídicos de los inmuebles, siempre que tales datos estén obtenidos de acuerdo con procedimientos técnicos apropiados. Levantamientos catastrales, saneamiento de la titularidad, avalúo técnico oficial y organización formal que garantice la conservación de su dinámica, son premisas indispensables y suficientes de un catastro integral.

La institución así concebida puede, y probablemente debe, funcionar como una organización administrativa integrada en una oficina única; pero de acuerdo con las distintas posibilidades y decisiones de las autoridades de los diversos países, puede también valerse de un cuidadoso y bien elaborado mecanismo de interrelaciones entre organismos separados.

IV. COORDINACION ENTRE LOS CATASTROS FISICO, JURIDICO Y ECONOMICO. ACTUALIZACION DE LOS DATOS

Los principios más rigurosos de la técnica registral moderna aconsejan la implantación de un catastro integral que centralice toda la información sobre los bienes raíces en una sola institución. La actualización de un organismo así formado sería consecuencia normal de su funcionamiento y ofrecería pocos problemas.

Tratándose de un trabajo y de un esfuerzo de tanta magnitud como lo es la confección de un catastro técnico, y referido ese intento a los países latinoamericanos donde las instituciones relacionadas con los registros inmobiliarios no cuentan con recursos técnicos suficientes, el catastro integral ha de ser necesariamente concebido en varias etapas.

En la mayor parte de los casos, los gobiernos deberán abordar, previa o paralelamente a la confección del catastro geométrico parcelario, la reforma orgánica de los registros de inmuebles, estableciendo ficheros que ordenen las fincas tomando como base la unidad física, o sea, por el sistema conocido clásicamente como de folio real. En los registros así ordenados, cada predio tiene una historia particular, que se inicia con su descripción completa y se identifica a los efectos registrales mediante un número que le es privativo. A continuación de esa inscripción primera, deben aparecer en forma consecutiva todas las vicisitudes físicas, jurídicas o económicas que a través del tiempo sufra el predio en cuestión.^{1/}

Esa reforma, de proyecciones orgánicas y de ventajas indiscutibles, no es conflictiva ni apreciablemente costosa y, en todo caso, resulta indispensable para cualquier intento de interrelación de los organismos que integren la institución catastral de un país determinado.

1. Véase OEA "Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria", op.cit., pág. 18.

En tanto se realizan los trabajos catastrales, y como parte de ellos, deben dictarse medidas para su conservación, entendiéndose por tales el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales, de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad raíz. La conservación, que sobrepasa en importancia a todas las demás operaciones del catastro, requiere un amplio conocimiento del sistema por parte de los funcionarios que deben aplicarla. Es, desde los puntos de vista técnico y administrativo, la que exige por su complejidad un esfuerzo más sistemático y racional. Consiste en un proceso constante de información que, durante la confección del catastro, se dirige a las oficinas encargadas de confeccionar los archivos catastrales desde los registros fiscales y jurídicos del país, y que permite hacer las rectificaciones necesarias para reflejar el movimiento del gráfico jurídico territorial y las fluctuaciones del avalúo de los predios.

En la fase final, o sea, una vez terminado el catastro geométrico parcelario, la interrelación entre los diversos organismos (o entre los distintos departamentos de la entidad central en su caso) debe establecerse como un sistema de permanente información cruzada, en un ritmo de actualización que, si se ha venido manteniendo desde la vigencia del catastro, o sea, desde el inicio de sus operaciones, se convierte en una rutina tan viable como eficaz y en todo caso indispensable.

En la práctica, la interrelación se logra mediante medidas legislativas y reglamentarias que, en términos generales, pueden resumirse de la manera siguiente:

- (1) Declarado un catastro en vigencia, desde el inicio de sus trabajos, en todo acto de transmisión de inmuebles debe ser obligatoria la transcripción del certificado catastral de la descripción del predio;
- (2) los funcionarios encargados de los registros de inmuebles no pueden inscribir ningún acto de transmisión sin el citado requisito; una vez realizado el acto transmisivo se debe dar aviso inmediato a la institución catastral;
- (3) no se puede hacer ninguna modificación de los elementos jurídicos de los predios sino con base en los datos suministrados por el encargado del registro de inmuebles;
- (4) debe establecerse un sistema de enlace entre la oficina del catastro y la administración tributaria; a los fines de mantener actualizado el avalúo de los predios.

Los datos que debe contener esa información cruzada han de ser en cada caso los indispensables y pertinentes según la naturaleza y propósitos de los distintos organismos, descargando la información que de manera específica interesa únicamente a cualquiera de ellas. Quiere decir que, de acuerdo con las distintas situaciones, es posible que ciertas especificaciones jurídicas

no interesen al aspecto fiscal del catastro, pero los elementos esenciales del sistema o sea, la entidad física determinada, la titularidad de los derechos y el avalúo han de estar siempre actualizados y presentes en los archivos de cada uno de los tres componentes que integran el catastro inmobiliario integral.

V. CÓDIGOS DE IDENTIFICACION DE BIENES

Los modernos sistemas de sistematización de información por medio de la computación electrónica han puesto claramente de manifiesto que hay dos elementos estructurales esenciales en un buen sistema de registro, identificación y control de bienes inmuebles.

- 1) Un sistema de códigos de identificación y clasificación adecuado, que permita distinguir cada inmueble de todos los demás.
- 2) Un aparato institucional debidamente ubicado, con las facultades y responsabilidades necesarias para aplicar el sistema de códigos de identificación y control.

Dentro del sistema de códigos, existen dos tipos claramente diferenciables: los de identificación y los de clasificación, dado que se proponen distintos objetivos.

Los códigos de identificación tienen por objeto distinguir, dentro de cada registro, bienes de cada clase incluidos en él.

Para elaborar los códigos de identificación pueden seguirse, en términos generales, tres sistemas: el secuencial o en serie; el autogenerado y el mixto.

1. Sistema secuencial

Según este sistema se va otorgando una numeración correlativa a los distintos bienes que van siendo objeto de identificación e inscripción dentro de cada registro, en el orden en que la identificación e inscripción se va produciendo, sin que las características individuales de cada bien inscrito influyan en la formación del código.

2. Sistema autogenerado

En el sistema autogenerado, en cambio, los distintos componentes del código obedecen a circunstancias individuales de cada bien incluido en el registro, lo que permite mejorar la precisión de la identificación, en vista de que las circunstancias que generan el código no se repiten totalmente en dos o más bienes.

3. Sistema mixto

Toma, en la elaboración del código de identificación, elementos de uno y otro de los sistemas antes mencionados.

V. CONCLUSIONES

Un régimen de catastro basado en principios técnicos modernos y una organización racional de los registros inmobiliarios constituyen presupuestos indispensables al desarrollo económico de los pueblos latinoamericanos.

La confección de los catastros geométrico-parcelarios y la reforma de los registros de la propiedad inmueble deben ser previas o paralelas a cualquier programa de desarrollo que implique el aprovechamiento de la tierra o reformas de los sistemas agrarios o tributarios.

Actualmente, los procedimientos aerofotogramétricos facilitan la confección de los catastros y contradicen los mitos existentes acerca de su incosteabilidad a largo plazo. Las reformas orgánicas de los registros inmobiliarios ejecutadas mediante ficheros que los ordenen de acuerdo con el sistema del folio real, son también viables y pueden ser rápidas y poco costosas.

El catastro integral es el más perfecto que puede ejecutarse, porque comprende los elementos físico, económico y jurídico de los bienes raíces.

Una vez confeccionado el catastro integral, es necesario establecer un sistema de interrelación entre los responsables de cada uno de los elementos citados para mantener los datos actualizados.