

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 rea-- les, debiendo transcribir en la escritura o acto correspon-- diente 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 introductoria)".

"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 otros 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 para acreditar el estado parcelario, definiendo quienes deben requerirlo 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 preven 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 -

24

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

Requisitos del Original: 25,5 cm

26

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: 1964. -

PLANO : T^o 1 Fo. 45 Año: 72

a) Titular Sobre El Dato	b) Gravámenes, Restricciones e Interdicciones	c) Cancelaciones	d) Garantías
<p>1) SOGA, Andrés arg. solt. L. E. N^o 7.907.712. - Domic. "La Leonosa". - C.O.P. VTA. - Escrit. 279/29/12/72. - Cert. 16.360/21/12/72. - Escrib. Rubén Fernández. - Rola. - PRECIO: \$400. - N^o y Fecha de H. E. 5084/26/4/73. -</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. 6°; 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 distintas.

d.3. Índices complementarios

Como elementos complementarios del folio especial asiento de matriculación, el Registro de la Propiedad posee índices que permiten vincular 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 nomenclatura, 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 ànotaciones personales en cumplimiento 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

PRENSA 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