

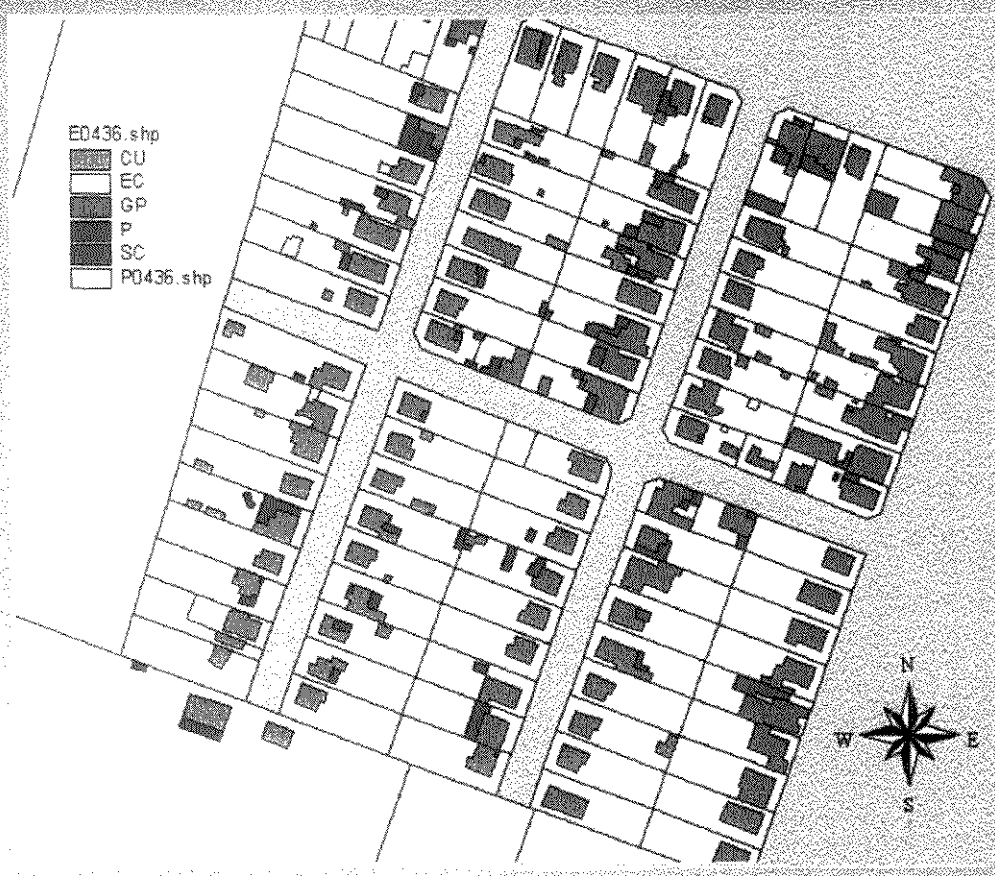
0
U.234
U11e
III

41326



COOPERACION DE LA NUEVA
RELACION EN MATERIA CATASTRAL
PARA LA PROVINCIA DE CATAMARCA

TERCER INFORME DE AVANCE



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PROVINCIA DE CATAMARCA

Experto: Dr. Julio Mattar Novelli

41326

PROYECTO

"ELABORACION DE LA NUEVA LEGISLACION EN MATERIA CATASTRAL PARA
LA PROVINCIA DE CATAMARCA"

EXPERTO:

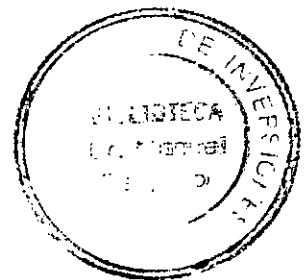
DR. JULIO E. MATTAR NOVELLI

EXPTE. C.F.I. N° 3493

TERCER INFORME DE AVANCE

PROYECTO DE LEY Y FUNDAMENTACION

PROVINCIA DE CATAMARCA



SAN JUAN, 18 DE MAYO DE 1998

SÍNTESIS DEL CONTENIDO

TITULO I

DEL CATASTRO TERRITORIAL

CAPITULO 1

Concepto y Finalidades	Pag. 3
Poder de Policía Inmobiliario Catastral	Pag. 4

CAPITULO 2

Estado Parcelario, su Determinación y Verificación	Pag. 5
--	--------

TITULO II

DE LA REGISTRACION CATASTRAL

CAPITULO 1

Registración catastral	Pag. 8
Registración provisoria	Pag. 9
Registración de casos especiales	Pag. 9

CAPITULO 2

Registro Parcelario	Pag. 10
Folio Catastral	Pag. 10
Listados o Padrones	Pag. 11

CAPITULO 3

Registro Gráfico	Pag. 11
------------------	---------

CAPITULO 4

Registro de Actos de Levantamiento Parcelario	Pag. 12
Matriculación de parcelas	Pag. 13

CAPITULO 5

Registro Valuatorio	Pag. 13
Valuación Catastral	Pag. 14
Procedimiento para la determinación de Valores	Pag. 14
Obligaciones de Propietarios o poseedores	Pag. 15
Publicidad y Reclamos	Pag. 15

TITULO III

DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL

CAPITULO 1

Publicidad Catastral	Pag. 15
Certificados e informes	Pag. 16

TITULO IV

DE LA EJECUCION Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

CAPITULO 1

Levantamientos Catastrales Masivos

Pag.17

CAPITULO 2

**Actos de Levantamientos Parcelarios y Constancias
Catastrales Preexistentes.**

Pag. 17

CAPITULO 3

Mojones y Marcas Catastrales

Pag. 18

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1

**Relaciones y Coordinación del Catastro Territorial con otros
Organismos Provinciales y Municipales.**

Pag.18

CAPITULO 2

Disposiciones complementarias.

Pag. 20

PROYECTO DE LEY DE CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA

TITULO I DEL CATASTRO TERRITORIAL

CAPITULO 1

Concepto

Artículo 1) El Catastro Territorial de la Provincia de Catamarca, es el registro público del estado parcelario de la propiedad inmueble, pública o privada de su jurisdicción, en relación con los títulos invocados o las posesiones sobre ellos ejercidas. Constituye la base del Sistema Provincial de Información Territorial en sus aspectos cartográfico, tributario, de poder de policía inmobiliario y de ordenamiento territorial, y complementa la publicidad y seguridad de los derechos reales.

Finalidades

Artículo 2) En relación con el anterior concepto, releva, reúne, ordena, clasifica, registra y publicita la información vinculada a los inmuebles existentes en la Provincia con el objeto de lograr, entre otras, las siguientes finalidades:

- a) Determinar la correcta ubicación de los inmuebles de la Provincia, privados o públicos, sus límites, medidas lineales, superficiales y linderos con referencia a sus títulos de propiedad o posesiones ejercidas.
- b) Registrar y establecer en su caso el estado parcelario de los inmuebles, verificarlo y regular su desarrollo en coordinación con otros organismos competentes.
- c) Relevar y conocer la riqueza territorial de la Provincia y su distribución.
- d) Elaborar y registrar información económica y estadística para la justa tributación y la planificación de los poderes públicos en materia inmobiliaria.
- e) Determinar el avalúo catastral inmobiliario.
- f) Promover el saneamiento de los títulos de propiedad inmueble.
- g) Establecer la zonificación de la Provincia, tanto urbana como rural y la unidad económica correspondiente a cada una de ellas.
- h) Identificar, determinar y marcar, conforme a la legislación vigente, los límites político-administrativos de carácter departamental, distrital o municipal. Asesorar y participar en la solución de los conflictos de límites con las Provincias vecinas.
- i) Asesorar, informar y asistir a los Poderes del Estado en los temas de su competencia y sobre la propiedad inmueble de los particulares o del Estado.
- j) Actualizar, conservar y perfeccionar la información catastral y cartográfica de la Provincia.
- k) Ejercer el Poder de Policía Inmobiliario Catastral.
- l) Propiciar y concertar pautas básicas para el desarrollo y actualización de los catastros municipales.

Poder de Policía Inmobiliario Catastral

Artículo 3) El Poder de Policía Inmobiliario Catastral es el conjunto de atribuciones a través de las cuales la Provincia reglamenta, con fundamento en el interés público, los derechos de propietarios y poseedores de inmuebles, con el fin de lograr el ordenamiento territorial de la Provincia de Catamarca y comprende, entre otras, las siguientes facultades.

a) Planificar, ejecutar, controlar, supervisar, registrar y actualizar actos de relevamiento territorial con fines catastrales, en sus aspectos cartográficos, geométrico-parcelarios, jurídicos y económicos .

b) Regular, reglamentar y supervisar la ejecución de actos de levantamiento parcelarios de interés catastral.

c) Ejecutar de oficio actos de levantamientos parcelarios, cuando el interés público del Estado lo requiera.

d) Registrar, a petición legítima de interesados, los estados parcelarios de inmuebles y la documentación que les da origen.

e) Reglamentar y expedir certificaciones en general y del estado parcelario de inmuebles, en particular.

f) Realizar inspecciones a fin de practicar censos, verificar infracciones, relevar información o con cualquier objeto acorde a las finalidades de esta ley.

g) Exigir declaraciones juradas a propietarios, poseedores u ocupantes de inmuebles.

h) Ejecutar la cartografía general y catastral de la Provincia y el Registro Gráfico Parcelario y regular e inspeccionar la ejecución de trabajos geotopofotocartográficos con estas finalidades. La publicidad de cualquier tipo de cartografía que se edite de la provincia , deberá tener previamente el consentimiento de la Administración General de Catastro.-

i) Registrar, autorizar y controlar las subdivisiones de inmuebles por el régimen de Propiedad Horizontal.

J) Asignar la matrícula catastral parcelaria.

k) Confeccionar y actualizar la cantidad y especie de índices necesarios para una completa publicidad parcelaria y catastral.

l) Velar por la conservación de marcas y mojones de interés cartográfico catastral, declarándolos por la presente de interés público.

ll) Implementar un sistema informatizado, integrado y multifinalitario, de la realidad territorial parcelaria y determinar los procedimientos de consulta por personas o instituciones públicas o privadas.

Artículo 4) La Administración General de Catastro es la autoridad competente para la aplicación en la Provincia de la presente ley. A tal fin deberá: planificar, ejecutar, contratar, controlar, actualizar y conservar el catastro territorial, y todos y cada uno de los trabajos que el mismo requiera, pudiendo convenirlos con personas o instituciones públicas o privadas.

Artículo 5) La Administración General de Catastro queda facultada para dictar las normas, reglamentaciones y resoluciones administrativas necesarias para

cumplimiento de los fines y funciones establecidas en la presente Ley y su decreto reglamentario.

Artículo 6) A los efectos de la implementación y cumplimiento de esta ley, todas las dependencias de los tres Poderes del Estado y Municipalidades, están obligados a brindar la información que en esta materia les requiera la Administración General de Catastro.

Artículo 7) En aplicación de este poder de policía y por el carácter de interés público de la información catastral, la Administración General de Catastro podrá suspender, hasta por ciento ochenta días para actuar ante ella, a los profesionales de la Agrimensura que, por negligencia o intencionalmente omitan, falseen, modifiquen o incorporen información inexacta a los actos de levantamientos parcelarios por ellos ejecutados. Dicha sanción se aplicará con notificación y sin perjuicio de la competencia del Consejo Profesional de la Agrimensura

CAPITULO 2

Estado Parcelario, su Determinación y Verificación.

Artículo 8) El objeto de la registración catastral es la parcela, entendiéndose por tal, a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el plano de un acto de levantamiento parcelario formalmente registrado en la Administración General de Catastro.

Se interrumpe la continuidad territorial por bienes de otro dominio, público o privado y por límites departamentales o municipales debidamente determinados e inscriptos en Catastro.

Artículo 9) Los inmuebles cuyo estado parcelario no se encuentre constituido conforme al artículo anterior, denominanse Objetos Territoriales y su registración se realiza solo con finalidades tributarias y catastrales generales.

Artículo 10) Los elementos esenciales de la parcela son:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble
- d) Las mejoras y la valuación catastral parcelaria vigente.

Los elementos mencionados en los tres primeros incisos constituyen el estado parcelario del inmueble y su determinación, constitución; modificación o verificación, se efectuará por acto de levantamiento parcelario, practicado y registrado de conformidad a las prescripciones de la presente Ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten.

Artículo 11) Actos de Levantamiento Territorial son aquellos que tienen por objeto

reconocer, determinar, medir, valuar y representar el espacio territorial y sus características.

Artículo 12) Actos de Levantamiento Parcelario son aquellos que tienen por objeto constituir, modificar o verificar el estado parcelario de los inmueble, y deberán ser ejecutados por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura.

Artículo 13) Excepcionalmente, y a criterio de la Administración General de Catastro para satisfacer necesidades catastrales, se admitirán como equivalentes al acto de levantamiento parcelario, las mensuras expeditivas o de menor precisión en la determinación de sus elementos esenciales, ejecutadas en las zonas y con los procedimientos que en cada caso indicará el Organismo.-

Las escrituras traslativas de dominio originadas en planos de mensuras expeditivas, deberán hacer constar esta circunstancia en el texto de la misma, señalando que las medidas y superficies tienen menor precisión.-

Artículo 14) Antes de la registración definitiva del Acto de Levantamiento Parcelario y su documentación en la Administración General de Catastro, no queda constituido el estado parcelario de los Inmuebles objeto del mismo.

Artículo 15) Los actos de levantamiento parcelario se harán por mensura y previo a su ejecución el profesional deberá constar con:

- a) El certificado catastral.
- b) Las instrucciones catastrales, cuando se otorguen, de acuerdo a la reglamentación
- c) La inscripción en el libro de actuaciones profesionales.
- d) La citación de colindantes conforme a la reglamentación.
- e) Todo otro informe o certificación que se requiera reglamentariamente.

Artículo 16) La ejecución de actos de levantamiento parcelario que tengan por objeto inmuebles gravados con derecho real de hipoteca, quedarán supeditados a la previa y expresa notificación del acreedor hipotecario.

Artículo 17) Cumplidas las formalidades previas, el profesional comenzará la operación en el lugar, fecha y hora fijados, labrando un Acta de Amojonamiento en la que dejará constancia de los presentes, sus documentos, domicilios y documentación presentada en caso de protesta.

También fijará nueva fecha y hora en ocasión de suspensión del acto por razones de fuerza mayor, asentándose en el acta.

Dejará constancia de la conformidad o protesta de colindantes e interesados con los puntos y mojones que determinan los límites de las parcela, y podrán firmar el acta si así lo desean.

El Acta podrá redactarse de puño y letra legible por el profesional actuante y se le adjuntará las citaciones a colindantes e interesados y toda la documentación presentada por los participantes.

Artículo 18) El Agrimensor no podrá remover los mojones que encuentre colocados, ni colocarlos dentro del terreno poseído por un colindante, sin el consentimiento por escrito de éste.

Artículo 19) El Agrimensor no suspenderá la ejecución del acto en los casos de protesta. El colindante o tercero interesado que se sienta perjudicado por el criterio tomado por el Profesional, podrá plantear su protesta ante la Administración General de Catastro dentro de los 10 días hábiles del acto, con la documentación que la avale. La Administración General de Catastro decidirá en sede administrativa, quedando posteriormente expeditas las vías administrativas o judiciales que correspondan.

Artículo 20) Los documentos esenciales del acto de levantamiento parcelario son el plano de mensura, el acta de amojonamiento, el informe técnico, la planilla de relevamiento de mejoras y el estudio de títulos.

Artículo 21) El plano de mensura se confeccionará sobre material inalterable o sostén informático, a criterio de la Administración General de Catastro, que permita su reproducción e inalterabilidad y consignará los elementos esenciales de la parcela, y todo otro hecho o información que exija la reglamentación vigente. Contendrá además, su objeto, el nombre de los titulares del dominio registrados y datos de su inscripción, matrícula catastral de origen, y de parcelas colindantes, la representación de la territorialidad de restricciones al dominio, servidumbres reales o administrativas, accesiones y afectaciones a expropiaciones. También se consignarán: fecha de ejecución, firma del comitente y del profesional actuante.

Artículo 22) El informe consignará la reseña de la actuación del Agrimensor en los aspectos técnicos, criterios adoptados y fundamentos en temas de deslindes, ubicación de la parcela y protestas si las hubo. Contendrá además la fecha, lugar y firma del profesional actuante.

Artículo 23) Acto de Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario es aquél que tiene por objeto constatar la permanencia de los elementos esenciales de la parcela, conforme lo establezca la reglamentación y el documento esencial será el Informe de Verificación. Deberá ser ejecutado por Profesional de la Agrimensura.-

Artículo 24) Deberán ser objeto de Actos de Verificación de la Subsistencia del estado parcelario, todas aquellas parcelas cuyo estado parcelario fue constituido por acto de levantamiento parcelario, debidamente inscripto en la Administración General de Catastro, con una antelación mayor de diez (10) años. Quedando a partir del mismo actualizado, por igual periodo, el estado parcelario del inmueble.

Artículo 25) Los Agrimensores que ejecuten actos de levantamientos territoriales o parcelarios y deban indispensablemente para su misión, transitar por las propiedades colindantes, deberán ser autorizados por esos propietarios. En caso de negativa injustificada podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública.

TITULO II DE LA REGISTRACION CATASTRAL

CAPITULO 1

Registración Catastral

Artículo 26) El Registro Catastral es el conjunto de actos que tomando como base al Acto de Levantamiento Parcelario incorpora al inmueble al Registro Catastral, con el objeto de constituir, modificar o verificar su estado parcelario.

Artículo 27) Los actos de levantamiento parcelario y toda la documentación que acompañe a los mismos, se presentarán al Organismo Catastral para su registración. La misma se hará a petición del profesional de la agrimensura actuante o de quien acredite interés legítimo en constituir, modificar o verificar el estado parcelario y no podrá ser modificada de oficio, a no ser que el Estado actúe como persona del derecho público y con ese interés.

Artículo 28) El Organismo examinará la documentación presentada y rechazará la que no esté conforme a esta Ley y reglamentaciones vigentes, devolviendo al profesional actuante, la que tuviere errores subsanables para su corrección. La registración no subsana ni convalida los vicios o defectos de que adoleciere el acto.

Artículo 29) En ejercicio del Poder de Policía la Administración General de Catastro podrá practicar inspecciones de verificación en el terreno y citar al Agrimensor actuante, a fin de requerirle aclaraciones en caso de dudas sobre alguno de los documentos presentados, resolviendo en su caso en sede administrativa, el problema planteado.

Artículo 30) Aprobadas las actuaciones y la documentación presentada, la Administración General de Catastro procederá a la registración del Acto de Levantamiento Parcelario.

Artículo 31) Las registraciones en cada uno de los Registros se efectuará bajo la responsabilidad de un profesional de la Agrimensura, que actuará como Oficial Registrador, quien examinará en última instancia la documentación presentada, e incorporará el acto de levantamiento parcelario, a los registros respectivos, integrándolos al Sistema Provincial de Información Territorial.

Artículo 32) Las constancias de los Registros Catastrales que se han incorporado cumpliendo con las exigencias de los artículos anteriores y reglamentación vigente, serán la base de información para la expedición del Certificado Catastral.

Artículo 33) Si se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos, se devolverá la documentación al solicitante, para que rectifique o ratifique fundadamente la razón de la discordancia. En este último caso se lo inscribirá y se pondrán notas de referencia recíproca en ambos folios catastrales.

Artículo 34) Si se presentara a registración un acto que rectifique a otro anterior con referencia a la misma parcela, la Administración exigirá los recaudos reglamentarios y la justificación de las diferencias, si las hubiera y desde entonces se estará al último documento registrado.

Artículo 35) Cuando se dividan o unifiquen parcelas registradas, se habilitarán tantos nuevos folios como parcelas resulten en definitiva, correlacionándolas con las anteriores mediante notas de referencia recíproca.

Registración Provisoria

Artículo 36) La reglamentación determinará los casos en que deban registrarse con carácter provisional los planos de mensura, en los que se proyecte la modificación del estado parcelario, la que se convertirá en definitiva al concretarse la inscripción registral, resolución o acto administrativo o judicial ajustado a derecho, que la condiciona.

Artículo 37) Se inscribirán provisoriamente, en un registro especial, a los actos de levantamiento parcelario para tramitar título por prescripción adquisitiva o accesión, y la registración provisoria se efectuará con asiento de referencia recíproca con las parcelas afectadas y subsistirá hasta que se dicte la resolución judicial o administrativa que corresponda.

Artículo 38) El titular del dominio, de una parcela afectada por un acto de levantamiento parcelario para tramitar título por prescripción adquisitiva, inscripto, podrá ratificar su estado parcelario anterior, mediante un acto de verificación de la subsistencia del estado parcelario, que así lo certifique. En caso de contradicción subsistirá la registración provisoria de la parcela posesoria

Registración de Casos Especiales

Artículo 39) Para la registración de un Acto de Levantamiento Parcelario que determine superficies territoriales accedidas: aluvión, avulsión o cauce abandonado, se exigirá la determinación de la línea de ribera por el profesional actuante, con participación del organismo catastral.

Artículo 40) En los casos de excedentes sustanciales, el profesional actuante deberá ubicarlo en el plano donde corresponda según su estudio pericial y presentará su opinión sobre la naturaleza sustancial del mismo conforme lo establezca la reglamentación, registrándose el acto en forma provisoria hasta su resolución judicial o administrativa.-

Cuando se trate de un excedente formal, es decir producido por una deficiente o inexacta descripción del derecho en los instrumentos legales, se ubicará el mismo en la parcela mensurada, al solo efecto de que se produzca la rectificación del instrumento y su registración en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de

Mandatos.

Artículo 41) La registración de actos de levantamiento parcelario, que afecten inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal, se efectuará en forma provisoria hasta la presentación del reglamento de copropiedad y administración inscripto en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos. Ocurrido esto, y construido el edificio, conforme certificación, se registrarán las unidades de dominio exclusivo que resulten, asignándole una matrícula y folio catastral a cada una, con referencia a la matrícula de origen.

CAPITULO 2

Registro Parcelario

Artículo 42) El Registro Parcelario es el registro que publicita en forma integral los aspectos físicos, jurídicos, económicos y generales de la parcela y consiste en el conjunto ordenado y completo de los folios y legajos parcelarios, confeccionados con la documentación que prevee esta ley y la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

Artículo 43) Toda la documentación incorporada a los Legajos Parcelarios, deberá ser contrastada con sus originales y autorizada por el Registrador respectivo.

Folio Catastral

Artículo 44) El Folio Catastral es el documento base de la Registración Catastral Parcelaria, consistirá en la hoja, registro de un sistema informático o asiento en el soporte que determine la Administración General de Catastro, que contendrá como mínimo la siguiente información.

- a) Matrícula catastral y cualquier otro dato de identificación y ubicación de la parcela.
- b) Los elementos esenciales de la parcela mencionados en el art. 10°.
- c) Los datos de identidad y domicilio del propietario o poseedor y su domicilio legal en la Provincia de Catamarca.
- d) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble o de la radicación del juicio de prescripción adquisitiva si existiese.
- e) La afectación a expropiación
- f) Los datos de identificación y registración del acto de levantamiento parcelario y sus características.
- g) La inscripción del derecho de riego si tuviese.
- h) Los derechos o pertenencias mineras ubicadas dentro de la parcela
- i) La valuación Catastral.
- j) Los datos y características del suelo libre de mejoras y de las mejoras tanto urbanas como rurales.
- k) Las inscripciones provisionales de actos de levantamiento parcelarios y las notas de referencia recíproca con otras parcelas.
- l) Los servicios públicos con que cuenta la parcela.-

m) Cualquier otra información que determine la Administración General de Catastro.

Artículo 45) Toda la información incorporada al Folio Catastral, deberá ser ratificada por el Registrador responsable, quien asumirá la responsabilidad de su seguridad e integridad.

Artículo 46) La Administración General de Catastro deberá garantizar a través de su Registrador Responsable, que la información incorporada a los soportes físicos del folio, sea pública y auténtica en relación con los documentos que le dan origen.

Artículo 47) Las constancias obrantes en los legajos parcelarios son complementarias de la publicidad de la aplicación territorial del derecho, si su contenido se encontrase registrado en el Folio Catastral.

.Listados o Padrones

Artículo 48) La Administración General de Catastro llevará, obligatoriamente, el número y especie de Listados o Índices que sea necesario para identificar a las parcelas tanto por su ubicación territorial, matrícula catastral, o nombre de su titular. Así mismo podrán confeccionarse listados con otros criterios de ordenamiento, como número de padrón, matrícula de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos o en otras reparticiones de la Provincia a decisión de la Administración General de Catastro.

Artículo 49) Los listados parcelarios contendrán toda o parte de la información registrada en el folio catastral. Por lo menos uno, contendrá la valuación parcelaria e información económica que el Órgano Catastral considere de interés.

Artículo 50) Los listados, índices o padrones, se actualizarán informáticamente, en forma permanente y se editarán y publicarán actualizados por lo menos una vez al año, archivándose los anteriores para la confección de los listados históricos.

CAPITULO 3

Registro Gráfico

Artículo 51) El Registro Gráfico es el registro catastral de naturaleza cartográfica que publicita el estado parcelario de los inmuebles privados o públicos con relación a sus colindantes, a los principales accidentes geográficos del terreno y a un sistema general de coordenadas. Asigna la matrícula catastral de parcelas y objetos territoriales.-

Artículo 52) El Registro Gráfico consistirá fundamentalmente en el plano, obrante en el soporte y con las características y precisiones que determine la Administración General de Catastro, que represente al conjunto de todas las parcelas de cada sección catastral. La escala debe ser tal que permita la representación de la parcela

de menor tamaño con su número de matrícula catastral.

Artículo 53) El Registro Gráfico se actualizará permanentemente a través de la incorporación, modificación o supresión de parcelas, y se hará con la firma del Registrador responsable e individualizando y distinguiendo las que provengan de levantamientos catastrales, sin acto de levantamiento parcelario previo.

Artículo 54) La Administración General de Catastro fijará la fecha en que se actualizarán los originales de los planos, editándoselos a esa fecha, con todas las modificaciones incorporadas desde la última actualización.

Artículo 55) La Actualización se hará bajo la responsabilidad del Registrador quien certificará con su firma la nueva edición, que a partir de ese momento se utilizará para asentar nuevas modificaciones del estado parcelario.

Artículo 56) De cada edición se archivarán las copias que determine la Administración General de Catastro, en plano o soporte magnético, autenticados por el Registrador, que acreditarán el estado parcelario registrado a esa fecha de actualización. Estas copias, ordenadas, conformarán el archivo gráfico de los estados parcelarios.

Artículo 57) El Registro Gráfico Catastral es el documento que acredita y publicita la existencia y ubicación de los inmuebles públicos del Estado, no incorporados a los folios catastrales, como calles, ríos, etc.

Artículo 58) El Registro Gráfico Catastral es el documento que acredita y publicita los límites provinciales, departamentales, municipales, distritales y demás jurisdicciones administrativas de la Provincia. Servirá como prueba de su existencia a falta de planos de mensura en los que conste el límite, su trazado y demarcación.

Artículo 59) Si se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos, se representarán los límites controvertidos con una simbología distinta a la de los demás límites parcelarios. Igual temperamento se adoptará si existiera superposición parcial de las parcelas, con los límites ubicados en el área superpuesta.

Se dejará constancia de la rectificación de los límites controvertidos en la copia autenticada del Registro Gráfico Catastral.

Artículo 60) El Registro Gráfico podrá complementarse con planos de detalles que representen en mayor escala a las parcelas de una manzana o de un determinado sector de la sección catastral, a criterio de la Administración General de Catastro.

CAPITULO 4

Registro de Actos de Levantamientos Parcelarios-Matriculación de Parcelas.

Artículo 61) El Registro de Actos de Levantamientos Parcelarios constituye la serie

completa y ordenada de los actos de levantamientos parcelarios, privados, administrativos o judiciales y de la documentación que los integra, clasificada y archivada correlativamente por Departamento.

Artículo 62) Es el Registro responsable de la recepción y verificación del cumplimiento de los requisitos formales del acto conforme a los artículos 27° y 28°, y de su registración.

Artículo 63) Es el encargado de la implementación y control del Libro de Actuaciones Profesionales, dispuesto en el artículo 15°, inciso c).

Artículo 64) La registración de los actos de levantamiento parcelario en el presente registro se efectuará, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos esenciales:

- a) Verificación y registración en el Registro Gráfico Catastral
- b) Asignación de la matrícula catastral
- c) Habilitación del folio catastral.

Artículo 65) La registración del acto de levantamiento parcelario y la matriculación de la parcela, son elementos constitutivos del estado parcelario del inmueble y antes de su perfeccionamiento no existirá el estado parcelario .

Artículo 66) Cumplirán las funciones mencionadas en éste capítulo, cada una en su jurisdicción, las Delegaciones que la Administración General de Catastro tiene en el interior de la Provincia, las que actuarán en forma coordinada con el órgano central.

CAPITULO 5

Registro Valuatorio.

Artículo 67) El registro Valuatorio es el registro encargado de fijar y publicitar los valores básicos de las tierras y de las mejoras que ellas contengan, en todo el territorio de la Provincia de Catamarca, con el objeto de determinar la valuación catastral con fines fiscales.-

Artículo 68) Llámase valuación catastral al acto administrativo de atribuir un determinado valor económico, apreciado en dinero, a los bienes inmuebles situados dentro de la provincia. La valuación parcelaria es el conjunto de operaciones, procedimientos y métodos, tendientes a determinar el valor catastral de cada parcela, cualquiera sea su destino, uso o aprovechamiento.

Artículo 69) Serán objeto de valuación, el suelo, las edificaciones de cualquier naturaleza de carácter permanente, los cultivos permanentes y en general todas las accesiones susceptibles de tener valor que cumplan con las disposiciones del artículo 2315 del Código Civil.

Artículo 70) La Administración General de Catastro reglamentará sobre las mejoras

que no deban ser objeto de valuación.

Artículo 71) A los efectos de la determinación del valor del suelo, las parcelas se clasificarán en: Urbanas, Suburbanas, Rurales, Subrurales, Industriales y Especiales.

Valuación Catastral.

Artículo 72) El valor catastral de una parcela será la suma del valor del terreno más el valor de las mejoras que contenga.

Artículo 73) A los efectos de la determinación de la valuación de la tierra urbana, suburbana, rural, subrural, industrial, especial y de las mejoras, la Administración General de Catastro establecerá los procedimientos y metodologías necesarias para el cálculo de los valores unitarios básicos correspondiente.

Artículo 74) En el caso de los inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal, la valuación catastral de cada unidad de dominio exclusivo, estará dada por la suma de la valuación de las partes de dominio exclusivo, mas el valor de la parte proporcional del dominio común y del terreno, con aplicación de los coeficientes de ajustes que determine la reglamentación de la presente.

Procedimiento para la determinación de Valores.

Artículo 75) Para la determinación de la valuación catastral de cada parcela, la Administración General de Catastro realizará los estudios necesarios del mercado inmobiliario para determinar el Valor Unitario Básico de la tierra (V.U.B.T.), y los Valores Básicos Unitarios de las distintas mejoras incorporadas a las parcelas (V.U.B.M.), al 31 de diciembre de cada año.

Artículo 76) Los valores unitarios básicos para el suelo en planta urbana y suburbana, se determinarán con respecto a un lote tipo, ubicado en la mitad de la manzana o unidad equivalente, con un frente a vía de comunicación. Estos valores básicos, se obtendrán sobre la base del promedio homogeneizado de los valores de mercado de la zona, descartándose aquellos antecedentes que se aparten considerablemente del promedio de la muestra obtenida.

Artículo 77) Para las parcelas rurales y subrurales, el valor básico unitario se determinará con referencia al suelo de características típicas para cada zona agrológica-económica homogénea, en que se clasifique el territorio provincial. En la determinación de los valores básicos se tendrán en cuenta concurrentemente, valores de mercado y condiciones agrológicas y económicas de la zona.

Artículo 78) Para las parcelas industriales y especiales, los valores unitarios básicos serán determinados reglamentariamente en cada caso, por la Administración General de Catastro, sobre la base del método cuya técnica resulte la mas adecuada al momento de su ejecución y finalidad de la valuación.

Artículo 79) Los valores unitarios básicos de las accesiones, se realizarán por el método de Reposición a Nuevo, teniendo en cuenta tipo, características, instalaciones, etc.

Artículo 80) La Administración General de Catastro establecerá los coeficientes de ajuste individual con respecto a los Valores Básicos Unitarios.

Obligaciones de Propietarios o Poseedores.

Artículo 81) Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, están obligados a declarar y denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, o posesión, conforme a las disposiciones de la reglamentación. El incumplimiento de la obligación precedentemente establecida, será sancionada de acuerdo a lo que establece el Código Tributario de la Provincia.

Artículo 82) Se practicarán nuevas valuaciones de las parcelas, cuando se modifique el estado parcelario por unificación o división y cuando se incorporen nuevas mejoras o se erradiquen las ya existentes.

Publicidad y Reclamos

Artículo 83) Los valores catastrales podrán ser objeto de rectificación de oficio o mediante pedido de reconsideración por parte interesada, interpuesto ante la Administración General de Catastro, en tiempo, forma y modo que establezca la reglamentación de la presente ley.

Artículo 84) La Administración General de Catastro publicitará por treinta días las valuaciones parcelarias catastrales previo a su puesta en vigencia.- Durante éste periodo los interesados podrán formular los reclamos que consideren.- Vencido dicho plazo, las valuaciones quedarán firme.-

TITULO III DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL

CAPITULO 1

Publicidad Catastral

Artículo 85) El Registro Catastral es público para quienes acrediten interés legítimo en el inmueble, su estado parcelario, valuación fiscal o cualquier otra información que surja de la documentación registrada. La Administración General de Catastro, determinará los procedimientos de consulta, asegurando la publicidad e inviolabilidad de sus constancias registrales.

Artículo 86) Se consideran interesados legítimos a los fines del artículo anterior a:

- a) Los profesionales de la Agrimensura, Abogacía, Escribanía.
- b) Los procuradores, martilleros y gestores administrativos o judiciales y personas debidamente autorizadas ante la Administración General de Catastro, por los profesionales mencionados en el inciso anterior.
- c) Los Funcionarios y representantes de Reparticiones u Organismos del Estado y de las Instituciones Crediticias.
- d) Toda otra persona que acredite su legítimo interés ante la Administración General de Catastro y a criterio de la misma.

Artículo 87) El documento básico de la Publicidad Catastral es el Certificado Catastral que a solicitud de legítimo interesado, expedirá la Administración General de Catastro, en los tiempos y formas que determine la reglamentación.

Artículo 88) El estado parcelario y la aplicación territorial del derecho solo podrán acreditarse mediante el Certificado Catastral el que contendrá como mínimo la información básica, contenida en el Folio Catastral.

Artículo 89) El Certificado Catastral sólo se expedirá sobre el inmueble cuyo estado parcelario y elementos esenciales, hayan sido determinados por actos de levantamientos parcelarios ejecutados conforme a esta ley, o considerados equivalentes,

Certificaciones e Informes

Artículo 90) El resto de las constancias catastrales, aún la cartográfica, podrán publicitarse mediante informes, certificaciones, copias o consultas emitidas conforme a los procedimientos que determine la Administración General de Catastro.

Artículo 91) Las constancias obrantes en los Legajos Parcelarios, son complementarias de la publicidad de la aplicación territorial del derecho, si su contenido se encontrase registrado en el Folio Catastral.

Artículo 92) Los escribanos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos por los que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, deberán requerir previamente el Certificado Catastral del inmueble objeto del acto, relacionar su contenido en el cuerpo del instrumento respectivo y adjuntarlo en la documentación presentada al Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos para la registración de dichos actos.

Exceptúanse las escrituras que tengan por objeto cancelar derechos reales de uso, usufructo, servidumbres o gravámenes y las sentencias que pronuncien nulidades.

TITULO IV DE LA EJECUCION Y ACTUALIZACION CATASTRAL

CAPITULO 1

Levantamientos Catastrales Masivos

Artículo 93) Denominase Levantamientos Catastrales masivos, al conjunto de operaciones técnicas, económicas y jurídicas destinadas a relevar la situación parcelaria y de objetos territoriales de una jurisdicción determinada.

Artículo 94) Los mismos se harán a través de relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos, censos, declaraciones juradas u otros y podrán ser ejecutados por administración o por terceros.-

Artículo 95) La información parcelaria, física, jurídica o económica que surge de estos levantamientos, no constituye el estado parcelario de los inmuebles relevados. Se incorporará al sistema al solo efecto de la actualización general de las constancias catastrales en sus registros gráficos, parcelario, valuatorio e identificación de titulares.

Artículo 96) Los levantamientos catastrales masivos deberán estar autorizados por profesional de la Agrimensura, matriculado, que será responsable técnico de la ejecución de los trabajos.

Artículo 97) El documento esencial de los actos de levantamientos catastrales masivos, será el formulario censal, el que consignará la información necesaria para llenar el folio catastral, la fecha de relevamiento y deberá estar firmado por el propietario o poseedor y el Agrimensor a cargo.

Artículo 98) El croquis parcelario o la restitución fotogramétrica deberán permitir la confección del Registro Gráfico Parcelario y contendrá, con la precisión del levantamiento, las medidas lineales y superficiales de la parcela, matrículas de parcelas colindantes, individualización de los límites y toda otra información que exijan las instrucciones.

Artículo 99) Concluido el relevamiento catastral masivo de un Departamento o Distrito, se dará a publicidad por el término y formas que fije la reglamentación, a fin de receptor los reclamos que formulen los interesados legítimos, las que se resolverán en forma sumaria por la Administración General de Catastro.- A partir de ello, regirán, para esa jurisdicción, las constancias relevadas.-

CAPITULO 2

Actos de Levantamientos Parcelarios y Constancias Catastrales Preexistentes

Artículo 100) Los planos de mensura aprobados con anterioridad, bajo el régimen de las Leyes Provinciales N° 1619 y N° 3585, serán válidos para la constitución del

estado parcelario cuando de los mismos surjan, correctamente determinados, los elementos esenciales mencionados en los incisos a, b y c del Art. 10, posean los requisitos fundamentales de la mensura y vinculación a punto fijo o marca catastral.

Artículo 101) Cuando los mismos tengan mas de diez años de antigüedad desde su registración o le faltase alguno de los requisitos fundamentales del acto de levantamiento parcelario, conforme a la reglamentación vigente, serán objeto de un acto de verificación de la subsistencia del estado parcelario, que subsane su defecto o prorrogue su vigencia por un periodo similar.

Artículo 102) Las constancias catastrales preexistentes, cartográficas, jurídicas y económicas serán consideradas antecedentes válidos, para las finalidades fiscales, hasta tanto sean modificadas o rectificadas por actos de levantamiento parcelarios o catastrales masivos.

CAPITULO 3

Mojones y Marcas Catastrales

Artículo 103) El Amojonamiento parcelario, publicita en el terreno el estado de las parcelas, su ubicación y sus límites con referencia a parcelas vecinas, en relación con un derecho o posesión ejercida.-

Artículo 104) Los mojones parcelarios y marcas catastrales de puntos geodésicos, topográficos o catastrales serán considerados obra pública y quien los deteriore destruya o remueva será castigado conforme a las disposiciones pertinentes del Código Penal.

Artículo 105) Los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles, tienen la obligación de admitir la construcción de marcas y mojones dentro de los límites de su propiedad o posesión, debiendo tomar las precauciones necesarias para conservarlos y evitar su destrucción.

Artículo 106) Los mojones de los actos de levantamiento parcelarios registrados en la Administración General de Catastro son considerados parte de la marcación catastral, siéndoles aplicable lo prescripto en los dos artículos anteriores.

TITULO V DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1

Relaciones y Coordinación del Catastro Territorial con otros Organismos Provinciales y Municipales.

Artículo 107) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos deberá registrar en el Folio Real, el número de matrícula catastral y número de acto de levantamiento parcelario que correspondan al inmueble inscripto.

Artículo 108) A los efectos de la actualización de los titulares de parcelas y tributos, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos remitirá quincenalmente a la Administración General de Catastro, copia de las escrituras de todos los actos registrados o de sus rectificatorias por los que se adquieran, transfieran o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, salvo los derechos reales de garantía que se eximen de la presente.

Artículo 109) La Administración General de Catastro deberá registrar en el Folio Catastral, el número o números de matrícula que corresponde a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y de Mandatos, del título o títulos causa de la parcela.

Artículo 110) El número de matrícula catastral, como individualizador parcelario dentro del Sistema Provincial de Información Territorial, será único en toda la Provincia y su adopción es obligatoria para todas las Reparticiones Provinciales y Municipios que registren catastralmente a las parcelas u obras que se asienten sobre las mismas.

Artículo 111) Las Reparticiones u Organismos de los tres Poderes del Estado, no autorizarán permisos concesiones o derechos, si las parcelas beneficiarias, no estuviesen previamente mensuradas y registradas en la Administración General de Catastro

Artículo 112) La Autoridad Minera comunicará a la Administración General de Catastro la registración de los planos de mensura minera en el sistema de coordenadas que esta le indique.-

Artículo 113) Los Municipios comunicarán anualmente a la Administración General de Catastro todas las mejoras , accesiones e infraestructura de servicios realizadas en el ejido Municipal.-

Artículo 114) La Administración General de Catastro comunicará anualmente a la Administración General de Rentas, los nuevos avalúos y las modificaciones de los informados con anterioridad, a fin de la actualización de los mismos.

Artículo 115) La Administración General de Catastro coordinará con el Registro Civil los procedimientos, con objeto de actualizar los cambios de domicilio de los titulares de inmuebles y responsables del tributo.

Artículo 116) A fin de una justa tributación los titulares de inmuebles urbanos, suburbanos, rurales, subrurales, industriales o especiales comunicarán a la Administración General de Catastro, toda construcción o cambio producido en las mejoras de sus parcelas que afecte, en mas o en menos, su valuación fiscal. A tal fin, se le proporcionará un formulario que deberá ser llenado y firmado por el declarante.

Artículo 117) La Administración General de Catastro registrará los inmuebles del

dominio público y privado del Estado Provincial existentes dentro de su territorio e inventariará los de fuera del mismo a cuyo efecto todas las Reparticiones u Organismos de los tres Poderes, comunicarán los datos necesarios para la identificación y determinación de los mismos. Así también convendrá con las Municipalidades los procedimientos necesarios para mantener vigente el derecho del Estado sobre los mismos y libres de terceros ocupantes.

CAPITULO 2

Disposiciones Complementarias

Artículo 118) Facúltase a la Administración General de Catastro para la venta de información catastral general, depositando lo recaudado en una cuenta especial que abrirá en el Banco de la Provincia de Catamarca, a los fines de la actualización de las constancias catastrales.

Artículo 119) Para desempeñar el cargo de Administrador General de la Administración General de Catastro, Director y aquellos cargos cuya función sea la de autorizar actos de levantamientos parcelarios o registrador responsable, será condición indispensable ser Profesional de la Agrimensura o poseer título de idoneidad equivalente.

Artículo 120) Los Profesionales de la Agrimensura que desempeñen funciones permanentes o temporarias en la Administración General de Catastro, se encuentran inhabilitados para ejecutar tareas cuya iniciación, tramitación o aprobación debe efectuarse en la Repartición.

Artículo 121) Establécese un adicional por tareas específicas catastrales para todo el personal que preste servicios efectivos en la Administración General de Catastro.- El monto de la liquidación y el pago de éste adicional, se efectuará de acuerdo a la forma y condiciones que reglamente el Poder Ejecutivo.- El poder Ejecutivo podrá disponer exigencias o condiciones adicionales a las establecidas en el presente artículo y decidirá la fecha a partir de la cual se hará efectivo.

Artículo 122) Derógase toda norma legal que se oponga a la presente.

Artículo 123) Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTACION DEL PROYECTO DE LEY DE CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA

Consideraciones Generales

El presente proyecto tiende a llenar el vacío dejado por la Ley Provincial de Catastro N°3585, que se quedó sin el sustento de una legislación de fondo al suspenderse la Ley Nacional de Catastro N°20.440 a partir de su artículo 5°, por la Ley 22.287.

La Administración General de Catastro conociendo esta situación dio el impulso inicial, compartido por el Poder Ejecutivo Provincial, para que respetando los lineamientos generales y conceptos particulares de la Ley Provincial de Catastro N° 3585, se desarrollara una nueva legislación en la materia.

Este criterio de respetar los antecedentes catastrales de la provincia no es el resultado de definiciones personales, sino que es la expresión unánime de los sectores públicos y profesionales de Catamarca, vinculados a la Agrimensura y al Catastro.

El proyecto resultante se ha inspirado en consecuencia, en la ley provincial mencionada, en la doctrina nacional de la Agrimensura y el Catastro y en el conjunto de legislaciones provinciales, que casi unánimemente la receptan en sus conceptos generales.

Se han considerado también, los avances tecnológicos que brindan aportes a esta materia, como son los G.P.S. (Sistemas de Posicionamiento Global), las estaciones totales y los SIT (Sistemas de Información Territorial) que generan efectos no solo procedimentales, sino también conceptuales dentro de la materia catastral.

Las precisiones y potencialidad de estas nuevas tecnologías auxiliadas por la herramienta informática, exigen del catastro nuevos procesos de manejos de la información, tanto gráfica como económica, jurídica y parcelaria general.

También producen efectos conceptuales en la adecuación del Registro Catastral, ya que estas tecnologías, alejan la publicidad e información que se brinda en Catastro de sus bases documentales, exigiendo la implementación de figuras como el Registrador Oficial, que les otorgue certeza y asegure la intangibilidad de las mismas.

El Proyecto que se presenta está organizado mediante una estructura jerárquica en cinco Títulos, cuya temática resulta claramente diferenciable a pesar de estar íntimamente relacionados y armonizados entre sí, por tratarse de la regulación de actividades propias de un organismo único: el CATASTRO TERRITORIAL.

A su vez, cada uno de éstos Títulos, se dividen en Capítulos, que reúnen los artículos que se refieren específicamente a los aspectos de la materia que se trata y son los que a continuación se enumeran:

TÍTULO I:

DEL CATASTRO TERRITORIAL

Capítulo 1: Concepto y Finalidades. Poder de Policía Inmobiliario Catastral

Capítulo 2: Estado Parcelario, su determinación y verificación.

TÍTULO II:

DE LA REGISTRACION CATASTRAL

Capítulo 1: Registración Catastral, Registración Provisoria registración de Casos Especiales

Capítulo 2: Registro Parcelario, Folio Catastral, Listados y Padrones.

Capítulo 3: Registro Gráfico.

Capítulo 4: Registro de Actos de Levantamiento Parcelario y Matriculación de Parcelas.

Capítulo 5: Registro Valuatorio, Valuación Catastral, Procedimiento para la determinación de Valores, Obligaciones de Propietarios o Poseedores y Publicidad y Reclamos.

TÍTULO III:

DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL

Capítulo 1: Publicidad Catastral y Certificados e Informes.

TÍTULO IV:

DE LA EJECUCION Y ACTUALIZACION CATASTRAL

Capítulo 1: Levantamientos Catastrales Masivos.

Capítulo 2: Actos de levantamientos parcelarios y Constancias Catastrales Preexistentes.

Capítulo 3: Mojones y Marcas Catastrales

TÍTULO V:

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo 1: Relaciones y coordinación del Catastro con otros Organismos Provinciales y Municipales.

Capítulo 2: Disposiciones Complementarias.

Resulta conveniente, previo al análisis particular del proyecto que se propone, y desde un punto de vista conceptual, hacer referencia a la definición del Catastro Territorial. Se ha tomado en consideración para ello, las diferentes doctrinas y legislaciones nacionales y extranjeras, privilegiando el concepto de Registro por sobre el de una repartición administrativa, con el objeto de resaltar la finalidad de Publicidad formal que constituye el Catastro, respecto del estado parcelario de la propiedad inmueble.-

El dominio y demás derechos reales y su publicidad adolecen, en el sistema inmobiliario de fondo argentino, de una carencia registral en cuanto a la territorialidad o estado parcelario de los mismos. Y este vacío viene a llenarlo el Catastro Territorial dentro del concepto dado, como un "registro público" del estado parcelario de la propiedad inmueble, pública o privada, en relación con los títulos invocados o la posesión sobre ellos ejercida.

Se completa e integra, de este modo, la indispensable publicidad que debe imperar en la materia, por un lado la publicidad de los derechos reales de nuestra legislación de fondo, Código Civil, artículos 577 y 2505 y Ley Nacional Nº17.801 de Registros de la Propiedad Inmueble; y por otro, en jurisdicción provincial, el Catastro Territorial, fundado en el Poder de Policía, (artículo 14 de la Constitución Nacional), como un Registro que publicita el estado parcelario de estos derechos, su ubicación, colindancias, medidas lineales y superficiales, etc.

En otro orden, merece destacarse expresamente que el presente proyecto es absolutamente respetuoso de las autonomías Municipales y de las atribuciones y facultades específicas de los municipios en materia territorial.

ANÁLISIS PORMENORIZADO DEL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

TÍTULO I Del Catastro Territorial

Capítulo 1

Finalidades-Poder de Policía Inmobiliario Catastral

Como consecuencia de conceptualizar al Catastro como un registro en el artículo 1º del Proyecto, surge la necesidad del tratamiento formal y seguro de la información que se incorpora. Esto genera responsabilidades, tanto para los que asumen el manejo de la información, como para los profesionales de la Agrimensura en cuanto a la certeza y exactitud de los hechos y derechos relevados en el territorio.

Estos requerimientos están plasmados en el Proyecto en sus conceptos sobre la figura del registrador responsable, la citación de colindantes y las solemnidades que deben rodear el acto de levantamiento parcelario y a su registración y publicidad.

El otro aspecto trascendente del concepto es el que plantea al Catastro como base del Sistema Provincial de Información Territorial por constituir la más completa, precisa y exacta representación cartográfica y registral, de las formas, ubicación y medidas de los derechos reales y posesiones ejercidos en el territorio.

Debe destacarse que esta representación es georreferenciada, es decir, con una ubicación geográfica determinada. Esta cualidad, como ya lo dijimos, se acentúa aún más con los modernos Sistemas de Información Territorial (SIT) y los Sistemas de Posicionamiento Global (GPS), que le otorgan al Catastro una potencialidad y precisión que lo convierten en el más apto Sistema de Registración Territorial.

Por todo esto el Catastro y cada uno de sus registros se transforman en elementos básicos indispensables, a los que debe recurrir cualquier política vinculada al territorio y los derechos reales sobre él ejercidos, que pretenda bases sólidas y ciertas.

Al concluir el concepto se hace expresa referencia a la contribución que brinda el Catastro a la publicidad y seguridad de los derechos reales sobre inmuebles, al darles la indispensable certeza de existencia y territorialidad o estado parcelario.

Por último, en el Catastro se registra no solo la propiedad privada sino también la pública, transformándose en el único registro de este tipo de bienes, ya que los registros de la propiedad inmueble solo registran los bienes privados. El proyecto impone esta trascendente función al Catastro de publicitar los bienes del dominio público del Estado.

En el artículo 2º, se hace referencia a las finalidades, como una enumeración no taxativa, de los grandes objetivos a cumplir por la Administración General de Catastro, que le dan el marco conceptual sobre el que se asienta un Catastro moderno y ajustado a los nuevos planteos y exigencias tecnológicas y sociales.

En el artículo 3º se desarrolla el Poder de Policía Inmobiliario Catastral, que le otorga al Catastro la facultad de planificar y regular actividades de la sociedad vinculadas a esta problemática, y ejecutar las acciones necesarias que, basadas en el bien común, le permitan lograr el inexcusable ordenamiento y publicidad

inmobiliario-territorial.

La enumeración no taxativa del artículo también da el marco general de actividades concretas que puede y debe cumplir la Administración General de Catastro.

El fundamento de este Poder, se encuentra en la propia Constitución Nacional, aunque no exista en ella disposición alguna que explícitamente lo recepte. Sin embargo, en su artículo 14º, primera parte, expresa: "todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio, a saber: de trabajar y ejercer toda industria lícita; de navegar y comerciar; de peticionar a las autoridades ... de usar y disponer de su propiedad ..."

En esta facultad reglamentaria, otorgada al Estado en su conjunto, encontramos la base constitucional de este Poder de Policía Inmobiliario Catastral.

El ejercicio de estas atribuciones no debe vulnerar en su esencia los derechos y garantías, receptados por la propia Constitución. El artículo 28º expresa al respecto: "Los principios, garantías y derechos reconocidos en los anteriores artículos, no podrán ser alterados por las Leyes que reglamenten su ejercicio".

Es por lo expresado en la Constitución, que en el concepto se destaca la exigencia de contar siempre con el fundamento del interés público para ejercer las atribuciones que este Poder otorga, y que el mismo sea ejercido con estricta razonabilidad.

Para que estas normas sean formalmente válidas, deben instrumentarse por los medios adecuados al organismo que dicta la reglamentación, si es el Estado Nacional o dependencia del mismo, ley nacional, si es el Estado Provincial o dependencia del mismo, ley provincial y si se trata de Municipios la ordenanza correspondiente.

También resultan legítimas, las reglamentaciones que dictan las reparticiones administrativas responsables de un área determinada de la actividad pública, siempre que se mantengan dentro de su competencia definida por ley y que ésta las faculte. Esto se justifica a través de las facultades delegadas por el Gobierno central a sus dependencias, las que a partir de allí las ejercen como propias.

Este Poder de Policía Inmobiliario Catastral se manifiesta en tres facultades esenciales:

- 1) Facultad Reglamentaria
- 2) Facultad de Contralor
- 3) Facultad Sancionadora

La primera hace referencia a la atribución del Estado para reglamentar actividades o acciones legítimas del individuo que de alguna forma interesen a la sociedad en función del bien común. Por ejemplo, los incisos b) y e) del artículo 3º del Proyecto y el artículo 5º son ejemplificativos de la misma.

La segunda atribución se refiere al contralor del cumplimiento de las leyes reglamentarias mencionadas anteriormente y son cumplidas generalmente por los mismos organismos que las dictan. Los artículos 28º y 29º, entre otros del proyecto resultan un claro ejemplo de esta facultad.

Por último encontramos la facultad de sancionar, se materializa en un castigo por el incumplimiento de obligaciones previstas y en general consiste en

arrestos, multas, clausuras o suspensiones. En el proyecto se recepta por ejemplo en los artículos 7° y 81°.

Con referencia al artículo 7° existen antecedentes en legislaciones provinciales como la anterior Ley de Catastro de Neuquén N° 684, artículo 3° y el Decreto Ley N° 651 de la Provincia de San Juan, artículo 14° que dice: *“Si en los trabajos presentados para la aprobación de Catastro, se comprobara sobre el terreno que se han cometido errores angulares y lineales mayores que las tolerancias que se fijan y que dichos errores han sido disimulados, el profesional responsable será suspendido por un año sin perjuicio de las acciones que en su contra puedan ejercer los interesados”*. Estas disposiciones han receptado la posibilidad de suspender a los profesionales para actuar ante el Organismo, en casos de conductas irregulares de los mismos.

El interés público se manifiesta en la certeza que deben tener las constancias catastrales en relación con la realidad parcelaria y sus elementos esenciales. De esta certeza dependen una correcta publicidad del estado parcelario de la propiedad inmueble y una justa y equitativa tributación.

El Estado, como representante directo del interés público, puede llegar a aplicar sanciones como las previstas en el artículo 7° en defensa de la seguridad y precisión de la información registrada. Esto sin considerar las acciones civiles o penales que en contra del profesional actuante, puedan ejercer los interesados perjudicados.

Esta atribución debe ser ejercida por la Administración General de Catastro, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Consejo de Profesionales de la Agrimensura de Catamarca, en materia de Ética y Disciplina Profesional. Ambas instituciones poseen en esta materia finalidades y fundamentos totalmente diferenciados.

Capítulo 2

Del Estado Parcelario, su Determinación y Verificación.

El concepto de parcela dado por el proyecto es el que surge de la Doctrina Nacional de la Agrimensura, receptado con modificaciones no sustanciales por la mayoría de las legislaciones provinciales y proyectos nacionales de leyes de catastro.

Se fundamenta jurídicamente en el concepto de inmueble por naturaleza, Art. 2314 del Código Civil, y se vincula al derecho de dominio o posesión, a partir de los cuales surge la delimitación parcelaria que la transforma en una unidad territorial de continuidad esencialmente jurídica.

La propiedad o la posesión son las únicas causas jurídicas que fundan la existencia parcelaria. Sin causa jurídica en materia de Catastro Territorial no existen límites ni parcelas. Los artículos 2402, 2407, 2410 y 2411 del Código Civil, receptan la necesidad de la “determinación” para someter a una cosa a una posesión o un derecho y se corresponden con el concepto dado.

En el concepto de parcela encontramos la base de la estructura del Catastro Territorial, ella se funda con exclusividad en el derecho de dominio o el hecho de la posesión, y registra sólo estas unidades, que encierran entre sus límites a una porción de territorio (cosa inmueble) sujetas exclusivamente a cualquiera de las dos figuras jurídicas mencionadas.

Cabría interrogarse si son igualmente parcelas las que surgen del dominio o las que emanan de una posesión, y corresponde aclarar que si bien poseen causas jurídicas diferentes, para el Catastro, como ente registral que representa la

realidad parcelaria territorial de una jurisdicción, son ambas su objeto de registración.

No las confunde, les da tratamiento registral diferenciado, pero ambas constituyen la realidad que el Catastro releva, registra y representa.

Algunos autores y proyectos de ley han conceptuado a la parcela como un "ente abstracto" que representa a un inmueble, separándola de su esencia eminentemente territorial y sentando un precedente negativo y peligroso que aleja y distancia a la parcela, la mensura y al Catastro del concepto inmueble.

La parcela es en sí misma un inmueble con prescindencia de su representación, es la forma material, "corpus", del ejercicio en el territorio de un dominio o posesión y existe aún antes de que se la mensure y registre.

Por ejemplo, dentro de un solo derecho de dominio pueden existir dos o más parcelas y constituyen en sí mismas la forma en que el propietario ejerce su real posesión.

Para el Catastro Territorial y como requisito constitutivo de registración, se requiere que estas porciones de territorio, con continuidad y delimitación, que responden a un dominio o posesión, se encuentren "determinadas" por un acto de levantamiento parcelario. Pero esto no implica, la previa existencia de las mismas como una parte delimitada del territorio (cosa inmueble por su naturaleza artículo 2314 del Código Civil).

En resumen la parcela es una cosa inmueble, y no un "ente abstracto" meramente representativo, posee corporeidad territorial, delimitación y causa jurídica suficiente (dominio o posesión).

En cuanto a los límites que determinan la existencia de la parcela, el Proyecto hace referencia a los muros, alambrados, cercos, marcas, mojones o accidentes geográficos que delimitan la continuidad jurídico-territorial.

En el caso de parcelas dominiales pueden no estar materializadas en el terreno, lo cual no implica que no existan ya que surgen de la aplicación territorial del derecho o replanteo del título.

En este último caso, del acto de levantamiento parcelario, nacen los límites territoriales como hechos materializados por el profesional en el amojonamiento del replanteo del título.

Por último y en referencia a la continuidad territorial de la parcela, debe destacarse que la misma es esencialmente jurídica, ya que aunque existan muros, cercos o accidentes geográficos que la interrumpan, la misma no se rompe mientras subsista la continuidad jurídica. Estos hechos no constituyen límites válidos al carecer de una causa jurídica que los genere.

A pedido de la Administración General de Catastro, en el artículo 9° se ha mantenido la figura de los objetos territoriales contemplada en la Ley N° 3585, con referencia a aquellos inmuebles que habiendo sido objeto de levantamientos catastrales masivos, no se han incorporado formalmente al Sistema Catastral previsto por el presente. Los mismos, no pueden ser objetos del Certificado Catastral, ya que no cuentan con la necesaria determinación por medio del acto de levantamiento parcelario que los tenga por objeto, y su registración se efectúa al solo efecto tributario y de conocimiento de la situación parcelaria de una jurisdicción determinada.

En el art. 10°, y con relación a los elementos esenciales de la parcela, se incorpora a las mejoras y la valuación catastral como uno de ellos, fundado en la importancia que reviste el aspecto económico en conformación de un catastro

moderno que tienda a la más justa tributación.

Sin perjuicio de lo expresado, a este elemento esencial no se lo ha considerado constitutivo del estado parcelario.

No se sigue en esta materia a otros proyectos de leyes de catastro provinciales recientes, ya que se considera que las mejoras nada tienen que ver con el estado parcelario, aunque constituyan un elemento esencial. El mismo estado parcelario tiene una parcela baldía que aquella a la que accede una lujosa mansión.

La ubicación, colindancias, límites en relación con el título o posesión y las medidas lineales o superficiales, tienen idéntica trascendencia parcelaria con o sin mejoras. Esta postura asumida resulta doctrinariamente más precisa y ajustada a la esencia del Estado Parcelario, sin dejar de reconocer y receptar la relevancia del aspecto económico-valuatorio.

También en el mismo artículo cuando se hace mención a la ubicación, se está haciendo referencia a las metodologías más precisas para lograrla. Las coordenadas de los vértices parcelarios, distancias a marcas catastrales o puntos fijos, etc., son todas, herramientas que deben lograr materializar una de las características esenciales de la parcela, cual es, poseer una sola e indubitable situación en el territorio o ubicación absoluta.

Las colindancias también contribuyen a este objetivo, y por lo tanto deben representar los límites y deslindes con las realidades parcelarias vecinas, existentes al momento del acto de levantamiento parcelario. Deberán también hacerse figurar los titulares registrales de esas parcelas. Esto constituye la ubicación relativa.

En los artículos 11° y 12° se conceptúan por su objeto los actos de levantamiento territorial y parcelario, considerando a este último como una especie de aquellos, destinada a constituir, modificar o verificar el estado parcelario de los inmuebles. De estos actos surgen la ubicación, colindancias, límites en relación con el derecho o posesión y medidas de la parcela que anteriormente mencionamos. Estos conceptos a pesar de su importancia son profundamente conocidos en el ámbito de la Agrimensura y no requieren mayores comentarios.

El artículo 23° del Proyecto hace referencia a los Actos de Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario, entendiendo por tal al conjunto de operaciones que reglamentariamente fije la Administración General de Catastro, de acuerdo a la realidad de la Provincia.

Estas operaciones tienden a verificar la permanencia de los elementos esenciales de una o varias parcelas, transcurrido el período de diez años desde la constitución de su estado parcelario.

Un Catastro Territorial actualizado representativo de la realidad parcelaria de su jurisdicción, no puede emitir certificaciones sobre actos de levantamiento parcelario de mayor antigüedad.

Desde un punto de vista eminentemente técnico resultaría más confiable verificar en períodos más cortos, pero esto puede encarecer y demorar el tráfico inmobiliario, por lo que se ha optado por un término o intervalo de diez años para cada verificación.

Este plazo de vigencia del estado parcelario constituido o verificado, resulta asimismo razonable desde el punto de vista económico (reitero no óptimo), ya que es el tiempo máximo dentro del cual se debe generar un nuevo relevamiento de mejoras para una justa y equitativa tributación.

En resumen, no puede implementarse el "Certificado Catastral" como base de la publicidad del mismo nombre, sin poner en vigencia la Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario. Esto le permitirá a Catastro mantener su registro, fuente de la información parcelaria, con la actualización necesaria para el cumplimiento de sus elevadas finalidades y objetivos.

Merece mencionarse que hay provincias como Buenos Aires, que fijan periodos diferenciados para la ejecución de los actos de verificación, según la ubicación del inmueble esté en la planta urbana, suburbana, subrural o rural, según se encuentren edificados o baldíos o según su ubicación dentro de una Propiedad Horizontal. Este tipo de posturas tienen, además de su complejidad, una gran susceptibilidad a las modificaciones que provoca el crecimiento o expansión de los pueblos o ciudades, lo que genera una injustificada desigualdad de exigencias o una permanente y costosa actualización de las zonificaciones.

Otras provincias, como Mendoza y Neuquén, imponen la Verificación para cada acto de constitución, modificación o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, sin imponer plazos de vigencia del estado parcelario, como si el mismo pudiese variar en cada acto de transmisión o modificación del derecho.

Estas reglamentaciones llegan a ser arbitrarias, cuando estos actos se realizan en tiempos mas o menos breves que tornan poco probables las modificaciones parcelarias del inmueble, e innecesaria la Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario. En este tema se comparte la postura de la Dra. Kemelmajer de Carlucci, más adelante transcrita al ampliar esta materia.

En el artículo 15º del Proyecto y con referencia a los requisitos previos para la ejecución de un acto de levantamiento parcelario, se ha eliminado la exigencia prevista en la Ley Nº 3585 de "obtener" el Certificado de Dominio, Inhibiciones y Gravámenes por cuanto no resulta pertinente dentro del esquema conceptual de este proyecto. El mismo, distingue a ambos registros, uno, el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos y otro la Administración General de Catastro, como coordinados a los fines de la mejor publicidad formal inmobiliaria, pero diferenciados en sus objetivos, materias registrales y procedimientos.

Publicidad del Acto de Levantamiento Parcelario

Se ha incorporado, en el artículo 15º del Proyecto, una nueva exigencia, con referencia a la publicidad del acto, cual es la inscripción en el "Libro de Actuaciones Profesionales", que a este efecto habilitará la Administración General de Catastro.

El objetivo perseguido con esta inscripción es permitir el efectivo cumplimiento de las finalidades del Catastro, artículo 2º y del ejercicio del Poder de Policía Inmobiliario Catastral especialmente en cuanto a las atribuciones conferidas en el artículo 3º, Incisos a), b), c), d), e), f) e i).

Las formas y plazos para materializar esta inscripción serán objeto de la reglamentación y deberán prever tiempos y modalidades que no traben el ejercicio profesional, pero que permitan el objetivo perseguido.

Se han mantenido los grandes lineamientos que tenía la Ley Nº 3585, en cuanto a la publicidad de los actos de levantamiento parcelario, citación de colindantes y terceros interesados y participación de los mismos en el acto.

Sin embargo, no se ha desarrollado exhaustivamente el tema ya que se pretende que el proyecto determine solo los grandes conceptos y deje para la reglamentación los procedimientos, plazos y formas en que se concretarán. De

este modo se permite que gocen de mayor flexibilidad a fin de una posible posterior adecuación a las realidades, usos y prácticas más efectivas que se vayan experimentando.

Los Artículos 15°, 16°, 17°, 18° y 19° receptan en particular los conceptos referidos, inspirados en la filosofía de la publicidad que permita la participación de colindantes y terceros interesados en el acto de levantamiento parcelario, ya que el mismo puede llegar a generar consecuencias, en la situación parcelaria de sus inmuebles que afecten sus derechos o libre disponibilidad.

Por ejemplo, si se mensura nuevamente una parcela hipotecada determinándose una realidad parcelaria menor, el acreedor hipotecario puede llegar a perder parte de su garantía, y esta publicidad y participación permite que haga valer sus derechos al momento de la realización del acto.

Lo mismo ocurre si se llegan a determinar superposiciones de títulos o de parcelas, que provoquen posteriores litigios y trabas en la libre disponibilidad de los derechos. Los colindantes afectados deben tener la posibilidad de verificar los límites o puntos que los determinan y manifestar su conformidad o protesta, y aportar, en ese momento, toda la documentación que avale su postura y esclarezca la situación.

En casos confusos o de escasa claridad en los títulos, en descripciones y medidas del derecho, o en la ubicación del mismo, estos procedimientos llegan a representar una ayuda esclarecedora para el Profesional de la Agrimensura actuante.

La participación de colindantes y terceros legítimamente interesados debe darse fundamentalmente en el momento de determinar los límites y vértices que los definen. De ésta participación, el profesional actuante deja constancia en el "Acta de Amojonamiento" quedando posteriormente liberados los asistentes, artículo 17° del proyecto.

El proyecto se aparta del procedimiento mucho más complejo que se encontraba previsto en la anterior legislación.

El acta se llama de "amojonamiento" y no de "mensura", ya que el tercero colindante o interesado legítimo presta su conformidad o protesta a los puntos amojonados, que definen los límites y en consecuencia la parcela. No da conformidad a la mensura en su totalidad que abarca un conjunto de operaciones y procedimientos complejos, que solo a través de peritos podrían ser controlados. Se ha pretendido no complicar el ejercicio profesional.

En caso de subsistir protestas o disconformidad, podrán los interesados recurrir al Organo Catastral y la Justicia, conforme a lo prescripto en el artículo. 19°.

El proyecto y la anterior Ley de Catastro de Catamarca tienden a garantizar la citación de colindantes e interesados como forma de asegurar las consecuencias que genera la información que se incorpora al Catastro, otorgando también un procedimiento previo para la solución de cualquier posible diferencia, previo a una instancia judicial.

Existen antecedentes en igual sentido, tanto en provincias argentinas, como en el derecho comparado.

Por último, y en relación con este tema cabe aclarar que no se debe confundir, por esta exigencia de publicidad, al acto de levantamiento parcelario particular con el juicio de mensura, que tienen procedimientos y objetivos fundamentalmente diferenciados.

Actos de Levantamiento Parcelario

En cuanto a los Actos de Levantamiento Parcelario, contemplados en el proyecto como especie dentro del género que constituyen los actos de levantamientos territoriales, vienen a sintetizar la esencia de la función del Profesional de la Agrimensura en la materia catastral inmobiliaria. A través de ellos, ejecutados por mensura, Art. 15° del proyecto, se logra el valioso aporte de determinar en el territorio el estado parcelario de los derechos de dominio y posesiones ejercidas sobre inmuebles, que con posterioridad se publicitan en el Registro Catastral.

Cabe distinguir la diferente naturaleza del acto de levantamiento parcelario que tiene por objeto una parcela dominial que representa el ejercicio posesorio de un derecho de dominio, de aquel cuyo objeto lo es un simple hecho posesorio.

El primero constituye la regla general, y tiende a desentrañar los alcances, características y aún la inteligencia de un derecho instrumentado legal y formalmente, ubicándolo en el terreno y contrastándolo con los hechos posesorios que en su efecto se ejercen.

La generalidad de estos actos se corresponde con la generalidad del dominio como causa eficiente de las realidades parcelarias.

La excepción la constituyen las parcelas posesorias y en consecuencia, son excepcionales los actos de levantamiento parcelario que las tienen por objeto, ya que su finalidad es solo constituir el estado parcelario de un hecho posesorio.

También la posesión, cuando no está fundada en el dominio, es la excepción en el sistema del Código Civil, en cuanto al vínculo jurídico que une a un sujeto con una cosa. Ella, es sólo una de las formas de adquirir el dominio a través de la prescripción.

No existe en este tipo de actos una interpretación de un derecho, sino la interpretación de los hechos que definen la realidad parcelaria.

Se aparta el proyecto en este ítem, de quienes sostienen que el profesional de la Agrimensura es quien releva el ánimo posesorio, y en consecuencia ubica, mide o determina colindancias de voluntades, quitándole al Agrimensor la firme base territorial de los hechos posesorios que definen la parcela.

Lo relevante en esta materia no es el "animus domini", sino los hechos territoriales con los que el mismo se materializa, deslindes, mojones, cultivos etc. El ánimo es solo un elemento de la posesión, y no posee por sí territorialidad. El otro elemento es el corpus posesorio o "detentación de la cosa", que en el caso de inmuebles sí tiene territorialidad y debe estar diferenciado del resto del territorio, artículos. N° 2402, 2407, 2410 y concordantes del Código Civil.

Este elemento material y territorial, es el que el Profesional ubica, mide lineal y superficialmente, relacionándolo con los derechos que afecta.

Este criterio es consecuente con los conceptos generales dados a lo largo del Proyecto, artículo. 8° de parcela, artículo 10° de estado parcelario y artículo 12° de actos de levantamiento parcelario.

El Catastro Territorial debe registrar, exclusivamente, los estados parcelarios territoriales debidamente determinados por mensura de una jurisdicción, nunca subjetivas intencionalidades de poseer.

Por último, debe consignarse que aunque existen esenciales diferencias entre ambos tipos de actos de levantamiento parcelario, a los fines del Catastro Territorial los dos dan nacimiento a parcelas que se registran en él. Más aún, estos tipos de parcelas son objeto de relevamiento de los Levantamientos Catastrales

Masivos a partir de los cuales comienzan a tributar conforme al Código de la materia.

Entre los elementos esenciales del Acto de Levantamiento Parcelario, Art. 20° del Proyecto, se agrega el "estudio de títulos", que merece comentarse, en razón de que no constituye la tradicional "relación de títulos", sino un estudio de las descripciones del inmueble, que obran en los sucesivos instrumentos o escrituras de transferencia del dominio, con un alcance de hasta 20 años.

La ubicación medidas y superficies dados en los instrumentos públicos, que concuerdan con el estado parcelario relevado por la mensura, constituyen, transcurridos los plazos de la prescripción, el mejor seguro de la inatacabilidad del derecho y de la posesión ejercida en su aplicación territorial.

Para completar el tema de la Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario, ya tratada parcialmente, los artículos 23° y 24° receptan estos actos, fundados en la actualización periódica que deben tener las constancias catastrales en relación con todos los elementos esenciales de las parcelas, artículo 10°, y con la finalidad de lograr una Publicidad Catastral actualizada.

En nuestro país, se han generado discusiones doctrinarias acerca de la frecuencia con que deben actualizarse los Estados Parcelarios mediante la verificación de la subsistencia.

Conforme ya vimos, una parte de la doctrina y algunas leyes provinciales sostienen que debe verificarse la subsistencia, previo a cada acto de constitución o transferencia de derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca; como derechos que tienen aplicación territorial.

Otra parte de la doctrina sostiene que el Estado Parcelario constituido posee por lógica una permanencia en el tiempo, por lo que la verificación de la subsistencia debe efectuarse por períodos variables en años.

La destacada civilista, Kemelmajer de Carlucci, refiriéndose a la coordinación Catastro-Registro y a los plazos para la verificación del estado parcelario y expedición del certificado catastral, sostiene: ***"Cuando la correlación falta, los registros no ofrecen seguridad, pues no se sabe si lo publicitado existe materialmente. La Ley 17.801, en sus artículos 12 y 13 ha efectuado importantes avances: conforme el primero, si existe certificación catastral hay que tomar razón de ella ; de acuerdo con el segundo, en los supuestos de inmuebles que se desmembran o que se unen, debe acompañarse el plano de mensura. En Mendoza, y claro que no pretendo defender "a outrance" la legislación local, que en mi opinión va demasiado lejos en principio, no se puede inscribir definitivamente en el Registro de la Propiedad si no se acompaña el certificado catastral. El maestro Falvo entiende que esta legislación contraría el art. 41 de la Ley 17.801, según el cual las inscripciones no pueden suspenderse por razones de tipo administrativo o fiscal. Por mi parte, me permito discrepar,..., por las siguientes razones : el art. 2611 del C.C. dispone que las restricciones y límites al dominio impuestos en el interés público, se rigen por el Derecho Administrativo. Creo que, en principio, una ley provincial que establece una restricción o límite al dominio (pues dispone que no se inscribe en forma definitiva mientras no se acompañe el certificado catastral), no es inconstitucional; por el contrario, una interpretación demasiado extensiva del art. 41 de la ley 17.801 lo tornaría en inconstitucional pues invadiría estas restricciones impuestas en el interés público, que por estar regidas por el Derecho Administrativo configuran materia no delegada a la Nación. Reconocemos en cambio, que la restricción creada por la ley provincial puede ser, en su aplicación al caso concreto, irrazonable; por ejemplo, si se ha enajenado y transferido hace 15 días y en el día de la fecha se ha vendido nuevamente, es irrazonable exigir nuevamente el certificado catastral, pues en un plazo tan breve, es muy difícil que la situación física del inmueble haya variado. En***

otros términos, la norma provincial puede ser de aplicación e interpretación inconstitucional, en el caso concreto por notoria irrazonabilidad, pero como regla y en principio, es constitucional. Por eso, legislaciones como la de Mendoza, debieran modificarse en el sentido de establecer un plazo de validez a los planos de mensura; de este modo fomentarían, sin escollos constitucionales, el proceso de correlación entre el Catastro y Registro, propugnado por la doctrina comparada, propiciando de este modo la seguridad jurídica, pues al Registro tendrían acceso títulos que responden a bases físicas ciertas”.-

Si la Verificación se exige muy frecuentemente, se transforma en una traba, mayores costos y demora injustificados.

Si se lo prolonga por períodos muy largos se desactualizan las constancias catastrales perdiendo vigencia y efectividad la publicidad catastral y sus objetivos.

En el proyecto se ha optado por darle un plazo de vigencia de diez años al Estado Parcelario constituido conforme a sus prescripciones, artículo 24°.

Transcurrido ese plazo, para emitir un Certificado Catastral, el inmueble deberá ser objeto de un Acto de Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario, ejecutado por profesional habilitado, que certifique la continuidad de los elementos esenciales de la parcela correspondiente.

Solo cuando han variado los elementos esenciales que constituyen el estado parcelario, artículo 10°, se exigirá un nuevo acto de levantamiento parcelario que los determine.

El relevamiento de nuevas mejoras o accesiones se harán constar en el Informe de Verificación conforme se reglamente y no producen ningún efecto sobre el citado estado parcelario, no requiriendo en consecuencia un nuevo acto de levantamiento parcelario.

TITULO II

De la Registración Catastral

Capítulo 1

Registración Catastral

El Título II del Proyecto, trata este tema, que resulta trascendente dentro del concepto de Catastro como un verdadero Registro Público del estado parcelario de la propiedad inmueble privada o pública.

Consecuentemente con ello, aparece ligado el efecto de publicidad formal de la situación de hecho o estado parcelario, de los derechos de propiedad o posesiones ejercidos sobre el territorio, como un aporte relevante de la Agrimensura y el Catastro a la existencia, seguridad y publicidad de los derechos reales sobre inmuebles.

La Nota del artículo 577 del Código Civil, resulta esclarecedora en cuanto a la filosofía que inspira a la publicidad en esta materia. Velez la expone en relación con la “tradición” pero es aplicable a formas más avanzadas y perfectas de publicidad como son los registros de la propiedad y los catastros: *“...Por la naturaleza de las cosas, por una simple operación lógica, por un sentimiento espontáneo de justicia, por el interés de la seguridad de las relaciones privadas a que se liga la prosperidad general, se comprende desde el primer momento que el derecho real debe manifestarse por otros caracteres, por otros signos que no sean los del derecho personal, y que esos signos deben ser tan visibles y tan públicos cuanto sea posible. No se concibe que una sociedad esté obligada a respetar un derecho que no conoce”.*

La trascendencia de los Sistemas o Regímenes de la Propiedad Inmueble

en la vida social, económica y política de los países marca los grandes rumbos que caminan las sociedades para lograr sus mayores objetivos como son: Paz Social, Seguridad Jurídica, Justicia Distributiva, Estabilidad y Crecimiento Económico.

Todo esto adquiere mayor importancia en países como el nuestro, poseedores de un bastísimo territorio, que debe inexorablemente ser regido por leyes que le den seguridad y publicidad a los derechos sobre él ejercidos, como elemental herramienta de desarrollo y logro de beneficios para sus titulares y la sociedad en general.

En este contexto el Catastro Territorial, se constituye en una inestimable herramienta que completa y complementa la Publicidad de los Derechos Reales.

Corresponde desarrollar aunque sea sucintamente la constitucionalidad de esta "exigencia" que se plantea desde las jurisdicciones provinciales, en la materia inmobiliaria.

El artículo 14° de la Constitución Nacional es el primer soporte del Registro Catastral y del Poder de Policía Inmobiliario Catastral al admitir la posibilidad de reglamentar el ejercicio de los derechos reconocidos, en este caso la Propiedad.

También el artículo 121° de la Constitución Nacional, al plantear los "poderes reservados" establece la jurisdicción provincial en estos temas, ya que no constituyen leyes de fondo, que si son una cuestión delegada y en consecuencia competencia del Congreso Nacional.

Por último, el artículo 2611 del Código Civil otorga competencia administrativa a las restricciones fundadas en el interés público tal cual ocurre en los temas que nos ocupan, y este derecho también constituye competencia provincial.

Mascheroni T., sostiene que el Certificado Catastral, como consecuencia de la registración catastral, resulta una exigencia constitucional: **"... por tratarse del ejercicio del poder de policía en materia inmobiliaria, una facultad no delegada por las provincias, y una materia de Derecho Público con efectos en el campo civil (la Ley Nacional N° 14.159 así lo regulaba) "**.

Dromi, también consecuente con esta idea, sostiene que la exigencia del Certificado Catastral para la registración inmobiliaria: **".....opera de un modo razonable sobre el derecho de propiedad, toda vez que el ejercicio de éste no es absoluto y debe ajustarse a los trámites administrativos locales que habilitan los artículos 14 y 104 de la C.N." "Además no es una causal impeditiva de la transferencia, sino perfectiva, toda vez que la inscripción dominial puede hacerse de inmediato hasta tanto se cumplimente el recaudo administrativo que habilita su perfectibilidad..... Además, la exigencia del Certificado Catastral, como parte del poder de policía local, tiene su fuente en el propio Código Civil, que no obstante ser competencia federal, resguarda la competencia local en el art. 2611, para las limitaciones de la propiedad en el interés público, al reenviarlas al derecho administrativo".**

Concepto y Sistema Registral

El artículo 26° del proyecto conceptúa a la Registración Catastral partiendo de la base del acto de levantamiento parcelario, como requisito "sine quanon" para lograr la constitución, modificación o verificación del estado parcelario de un inmueble.

El criterio seguido en el proyecto, artículos 8°, 9°, 10°, 12°, 27°, 28° y siguientes y concordantes, instituyen al acto de levantamiento parcelario y a la Registración Catastral como elementos constitutivos del estado parcelario de los inmuebles.

Antes de la mensura y su registración no existe estado parcelario ni parcela a los fines y objetivos previstos en esta Ley. La Administración General de Catastro matricula y avalúa a los inmuebles que no han sido objeto de mensura y registración (objetos territoriales), al solo efecto tributario y de conocimiento de la situación parcelaria de un departamento, distrito o sección catastral, relevados generalmente a través de Levantamientos Catastrales Masivos.

La actual ley de Neuquén y los proyectos de leyes de las provincias de Misiones y La Rioja, comparten criterios similares, denominando a estos inmuebles "Unidades Tributarias". Las fundamentaciones de las mismas, elaboradas por Belaga y Mascheroni T, dan argumentos de similares contenidos.-

Los otros dos grandes conceptos que definen al Sistema Registral adoptado en el Proyecto, son los que lo definen como un régimen "constitutivo", "real" y "no convalidante".

Constitutivo, por lo manifestado precedentemente, y lo expresamente enunciado por el artículo 65° del Proyecto.

Real, en razón de que se toma como base de la registración y organización del registro a la parcela inmueble, desarrollando sobre este eje, la estructura y funcionamiento registral, art. 8° y concordantes.

No convalidante, porque la registración no subsana ni perfecciona los vicios o errores de que adolecieron los actos y los procedimientos previos a su inscripción, art. 28° y concordantes.

Estos tres grandes conceptos adoptados en el régimen o sistema registral del Proyecto, tienen su fundamento en los parámetros dados por la Doctrina Nacional de la Agrimensura y el Catastro. Son receptados tanto en leyes y los proyectos de leyes nacionales de la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) y el Consejo Federal del Catastro y en las legislaciones y reglamentaciones provinciales.

En resumen, el sistema registral catastral previsto es: Constitutivo, Real y No Convalidante.

Contenido del Registro

En cuanto al contenido del Registro Catastral, debemos ratificar que debe comprender la totalidad de las parcelas en que se halle dividido el territorio de la Provincia de Catamarca.

En razón de las disponibilidades económico-financieras del organismo, se completará el Registro en etapas, representadas por los levantamientos catastrales masivos de parcelas y objetos territoriales, artículos 9°, 93° y siguientes, siendo su objetivo final la totalidad parcelaria de la provincia, debidamente mensurada y registrada.

Integran este Registro solo las parcelas con Estado Parcelario constituido. Los objetos territoriales como ya dijimos poseen matrícula y constan en el Organismo, pero fuera del sistema registral y al solo efecto tributario y de información catastral general.

Materia Registrable

Se encuentra definida a lo largo del texto del proyecto, en numerosos artículos como el 2°, 3°, 8°, 13°, 23°, 24°, 41°, 51°, 57°, 61°, y concordantes, la podemos resumir en la documentación cartográfica, jurídica y económica que emana de las realidades parcelarias relevadas y de los actos de levantamientos

parcelarios que las tienen por objeto.

La Parcela y el Acto de Levantamiento Parcelario son el resumen conceptual de la Materia Registral, con toda la documentación debidamente instrumentada que los integra.

Como ya adelantamos, a diferencia de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria, también integran la materia registral del Catastro, los bienes del dominio público, transformándose en el único registro que publicita la existencia, ubicación, medidas, formas, etc., de los inmuebles de esta naturaleza. El documento esencial para estas registraciones es la ley o resolución fundada en ley que lo afecta a este destino, conjuntamente con el acto de levantamiento parcelario que lo "determina".

En la materia registral general, tradicionalmente se ha excluido a los bienes del dominio público de los registros de la propiedad inmueble, sin embargo existen corrientes doctrinarias que propugnan la incorporación al registro de éste tipo de inmuebles. Por ejemplo, Mercedes Fuertes, Universidad de León, sostiene: ***"... La tradicional separación de las instituciones públicas y privadas, implicó la no atención de la protección registral sobre los bienes del dominio público. Citando a Parejo Gamir "...los bienes del dominio público pueden acceder al registro de la propiedad . A diferencia de los calificados como patrimoniales, los bienes del dominio público están dispensados de dicha obligación, no es obligatoria su constancia cuando su carácter y estatus es ostensible , pero pueden acceder mediante nota marginal en caso contrario.... ."***

Consecuente con esta postura, y ante la imprevisión de nuestras leyes registrales de incorporar a sus registros los bienes del dominio público, el Proyecto los incluye dentro de la materia registral del Catastro Territorial, a fin de evitar posibles lesiones a ese dominio y en consecuencia al interés público.

Ambito Territorial del Registro Catastral

Se encuentra determinado en varios artículos del Proyecto y hace referencia a la totalidad del territorio de la Provincia de Catamarca. El Registro Catastral es único y su jurisdicción comprende a todos y cada uno de los departamentos, municipios, distritos y secciones, etc.

Las Delegaciones que funcionan en Departamentos del interior provincial, tramitan y procesan información parcelaria y catastral en exclusiva relación con la Administración General de Catastro .

Los artículos 1º, 2º, 3º, 4º, 58º, 66º, 110º, entre otros, determinan la jurisdicción territorial en todo el ámbito provincial.

En este apartado merece reiterarse expresamente que el Proyecto es, en su totalidad, respetuoso de las Autonomías Municipales y de los otros Poderes del Estado contemplados en la Constitución Provincial, y de las competencias, jurisdicciones y atribuciones que en materia de ordenamiento territorial detentan.

Los Principios Registrales y la Registración Catastral

Los Registros Inmobiliarios en general, como instituciones que materializan una publicidad, cualquiera sea su materia registral, van alcanzando en la evolución del Derecho, una gran divulgación en la mayoría de los Estados y un perfeccionamiento fincado en el cumplimiento, en mayor o menor grado, de los Principios Registrales.

Estas pautas básicas fijan principios rectores para la actividad y organización registral, que tienden a asegurar, con mayor perfección, el logro de

los fines previstos. Son estudiados por el Derecho Registral como rama especial de las Ciencias Jurídicas y aplicados en este caso a la materia catastral.

Estos principios son universalmente válidos y su origen se encuentra fundamentalmente en el Derecho Germánico y también en el Derecho Hipotecario Español, que ha generado aportes doctrinarios valiosos.

La registración catastral en general y la receptada en el presente Proyecto, se basan en el cumplimiento de estos principios registrales, adaptándolos a la naturaleza de la materia registral catastral,

También debe adaptarse el grado de evolución y oponibilidad que de esta Publicidad se pretenda, en relación con la certeza de las determinaciones parcelarias registradas y de los efectos que de ellas se propongan.

El cumplimiento de los principios le da a la registración catastral la certeza y fuerza necesaria para que su totalidad integradora y complementaria de la publicidad de los derechos reales, que otorgan los Registros de la Propiedad Inmueble, logre en conjunto con ella, la necesaria Publicidad Inmobiliaria (integral).

Por un registro se concreta la publicidad de los títulos o negocios jurídicos que tienen por objeto a los bienes inmuebles (Registro de la Propiedad) y por otro, el estado parcelario de los bienes objeto de aquellos (Catastro Territorial).

Los principios registrales generalmente aceptados son:

1) Especialidad; 2) Rogación; 3) Prioridad; 4) Tracto Sucesivo; 5) Legalidad; 6) Legitimación; 7) Fe Pública; 8) Publicidad.

Especialidad

Es el principio según el cual la organización del Registro debe basarse en el elemento más estable de la relación jurídico-inmobiliaria, que permita una guía permanente para la organización y procedimientos registrales, que en el Catastro es la parcela.

Este principio se vincula inmediatamente con la necesaria determinación que el estado parcelario del inmueble otorga a través del acto de levantamiento parcelario.

La parcela es el objeto registral y la base de la organización del Registro, pero deben estar "determinadas" en relación con su causa jurídica (dominio o posesión).

Mascheroni T. sobre este tema expresa: ***"La parcela es la unidad de registración de los catastros argentinos, es una figura de derecho público con efectos de derecho civil...por ende el principio registral de especialidad requiere la precisa determinación del inmueble sobre el cual se asentarán los derechos reales y ello es posible mediante la existencia de un catastro correcto, apoyado en la tarea de la Agrimensura, que debe ser de acuerdo a los principios mas actualizados de la ciencia"***.

La parcela y sus límites solo nacen en relación con estas causas jurídicas, sin ellas no hay parcela, ni límite.

Son numerosos los artículos del Proyecto que hacen referencia a este principio, y entre otros podemos citar: 2°, incisos a y b; 3°, incisos b, c, d, j; 8°, 10°, 12°, 14° y siguientes, 23°, 26°, 30° y siguientes, 41°, 45°, 51°, 53°, 61°, 65°, 69°, 72° y siguientes, 89°, 92° y concordantes todos ellos.

Respecto de este Principio, cabe citar, también lo expresado en el Fallo 7107, Suprema Corte de la Provincia de Mendoza, Sala III, Mayo 15/1992. ***"...los Registros de Folio Real, como el creado por la Ley 17.801(A.D.L.A. - XXVIII - B - 1929), exigen la necesaria correspondencia entre Registro y Catastro: el Registro puede***

inventar un derecho que no existe en cabeza de un titular, pero no puede inventar un pedazo de tierra que físicamente no tiene existencia; por tanto, cuando tal correlación falta, los Registros no ofrecen seguridad”.

Rogación

Este principio establece que el Organismo registral se pone en movimiento solo a incitación de los interesados. Esto implica que el registro no actúa de oficio, sino solo a petición de legítimos interesados.

El mismo no es nuevo, ya que el Código Civil en el tema de hipotecas lo recepta en el artículo 3140, y las leyes registrales como la N° 17801 son consecuentes.

Lo mismo ocurre en el resto de leyes catastrales provinciales.

Cabe aclarar que el interesado legítimo no es solo el profesional de la Agrimensura, sino también su comitente, el propietario, el poseedor, el heredero, sus mandatarios legales, etc., que lógicamente son titulares de un razonable legítimo interés. Se menciona al comitente porque para serlo también debe acreditar dicho interés.

Esta enumeración no es taxativa, y es la Administración General de Catastro la que en definitiva resolverá el caso concreto.

La oficiosidad solo se admite por excepción cuando el Estado, en su condición de Persona del Derecho Público, requiere un acto registral catastral con igual interés.

Otro caso de excepción sin petición de parte, se da cuando se hubiesen registrado actos provisoriamente o por un plazo determinado, transcurrido el cual se modifican efectos o requisitos, por ejemplo el art. 24° del Proyecto, sobre verificación de la subsistencia del estado parcelario.

También receptan este principio los artículos 3°, inciso d, 27° y a los fines de la consulta de información el artículo 86°.

Prioridad

Este principio implica que el acto primero en el tiempo, en cuanto a la registración, desplaza al posterior aunque fuese de fecha cierta anterior, pero solo en actos incompatibles entre sí o a los fines de la determinación del grado, cómo en caso de la hipoteca. El cargo de mesa de entradas del órgano registral resulta relevante para esto.

Sin embargo, la vigencia de este principio en materia catastral, es cuanto menos discutible, en razón de la materia registral del Catastro, el artículo 34° plantea la necesidad de tener registrada la más reciente determinación parcelaria.

Cabe asimismo plantearse que ocurre en casos de la llegada contemporánea al Catastro de dos o más actos de igual naturaleza sobre una misma parcela, incompatibles entre sí. En el caso de dos mensuras dominiales, debiera registrarse la ordenada por el titular del derecho debidamente inscripto en el registro de la propiedad. En el caso de mensuras posesorias, se registrarán ambas, con asientos de referencia recíproca.

Los artículos 33°, 34°, 37°, 38° y concordantes establecen procedimientos aplicables en caso de contradicciones, que no se basan en el principio de prioridad.

En resumen, puede afirmarse que solo excepcionalmente se aplicará este principio en el Registro Catastral, cuando no exista otro procedimiento para solucionar el caso planteado.

Tracto Sucesivo

Este principio exige en materia de Publicidad de los Derechos Reales, una correlación perfecta entre los sucesivos titulares que nacen de los actos jurídicos registrados, salvo las excepciones de los trectos abreviados.

En el Registro Catastral, este principio rige, tanto en cuanto a los titulares de parcelas, como a los estados parcelarios en sí mismos.

Hay un tracto de propietarios como causa jurídica del nacimiento de la parcela y de sus sucesivos titulares, artículos 8°, 10° inc. b, 43° inc. d, 109°, del proyecto.

Asimismo se da en el Catastro Territorial un tracto parcelario que se concreta en subdivisiones o integraciones con una estricta correlación entre las parcelas origen, y las que constan en el Registro. El artículo 35° del Proyecto recepta esta aplicación parcelaria del principio del tracto sucesivo, compartiendo el criterio prescripto por la Ley Nacional 17.801, de Registros de la Propiedad Inmueble.

A través de este tracto, se puede conocer el origen del parcelamiento actual y cada una de las modificaciones que ha sufrido la parcela en el tiempo.

Legalidad

Este principio exige que el acto a registrar esté perfeccionado conforme a la ley y reglamentaciones vigentes. Constituye una facultad y un deber para el Registrador, en cuanto a que se cumplan las normas legales.

Generalmente se ha admitido en doctrina que principalmente está referido al cumplimiento de formalidades y solemnidades extrínsecas del acto. Sin embargo y a partir del Poder de Policía Inmobiliario Catastral, artículo 3° del Proyecto, en numerosos incisos aparecen facultades de la Administración General de Catastro para ejercer el contralor o inspección de aspectos sustanciales del acto.

Es decir, que en materia catastral, trasciende la aplicación de este principio de lo meramente formal y se llega a facultar al Organismo a inspeccionar y controlar aspectos sustanciales del estado parcelario. El fundamento surge, conforme con lo que el mismo artículo 3° enuncia, del carácter de utilidad pública que posee la información catastral y su veracidad y certeza.

En el proyecto son numerosos los artículos que receptan este principio: 2°, 3°, 4°, 28°, 29°, 30°, 31°, 34°, 45°, 63° y concordantes así lo hacen.

El proyecto ha creado también como aplicación de este principio, la figura de los Oficiales Registradores, Art.31° y concordantes, que deben ser ejercidos por profesionales de la Agrimensura, y son los responsables de la incorporación de la documentación e información a cada uno de los Registros.

Son los que ejercen la función calificadoradora de la documentación esencial y complementaria que se presenta a registración. Esta función debe ser ejercida a fin de que no entren al registro aquellos actos, que adoleciendo de errores o vicios esenciales, lleguen a afectar la certeza y calidad de la información catastral.

El artículo 28° del proyecto fija las atribuciones y obligaciones del Registrador. Este texto pone límites a su discrecionalidad, distinguiendo entre los errores esenciales los subsanables. Estos últimos pueden ser salvados por el profesional continuándose el trámite de la registración.

La doctrina mayoritaria y el proyecto pretenden que las facultades del Registrador sean amplias para juzgar la legalidad, pero no omnímodas o arbitrarias

que lleguen a trabar el ingreso de los actos y su documentación al registro.

El procedimiento interno aplicado tiene gran relevancia en la vigencia de este principio, ya que si el conjunto de observaciones que se le formulen al acto se hacen rápidamente y todas de una sola vez, se facilita la aplicación del mismo. Por el contrario, la demora o dispersión de las observaciones lo transforman en una traba del procedimiento registral. Por ello, estos deben fijar términos y modos para formular las observaciones, y prever procedimientos recursivos rápidos en caso de disidencia del profesional con el criterio del Registrador.

Por último, debe destacarse que la inclusión del Oficial Registrador dentro del esquema funcional de Catastro se ha hecho con proyección a las nuevas tecnologías de los Sistemas de Información Territorial (S.I.T.) apoyados en la herramienta informática y en la georreferenciación lograda a través de los Sistemas de Posicionamiento Global (G.P.S.).

Estas nuevas tecnologías le dan al Catastro Territorial una gran potencia y precisión en la ejecución de cartografía digital para sus Registros Gráficos, y determinación parcelaria por coordenadas para los vértices que definen los estados parcelarios.

Este cúmulo de información digital informatizada que ya están procesando los Catastros de nuestro País y también el de Catamarca, requiere con urgencia la implementación de procedimientos que aseguren la certeza de los datos incorporados a los sistemas informáticos, ya que su consulta se aleja de las bases documentales originales y se realiza a través del Sistema.

Este es otro de los fundamentos de la figura Oficial Registrador incorporada al texto con este objetivo.

Legitimación

Este principio se basa en la función saneadora del Registro respecto de los vicios o errores de los que adoleciere el acto

El proyecto se aparta de una aplicación plena del mismo al expresar en el artículo 28º, último párrafo "La registración no subsana ni convalida los vicios o defectos de que adoleciera el acto".

Sin perjuicio de lo expresado, la sola constancia de la registración genera una presunción de exactitud en el acto inscripto, como una consecuencia de la aplicación del principio de legalidad. Todo acto admitido en el registro, se considera que ha cumplido con los extremos legales exigidos y por lo tanto se presume legítimo.

Esta presunción es "iuris tantum" pero genera una consecuencia fundamental, cual es la de cambiar la carga de la prueba, ya que quien aduzca la inexactitud registral por el vicio o error del acto, deberá acreditar y probar estas circunstancias.

El ejercicio del Poder de Policía Inmobiliario Catastral produce efectos en la vigencia de este principio, extiende esta presunción a aspectos sustanciales del acto. Si el registro cumple con las atribuciones conferidas en los artículos 28º, 29º, 32º y concordantes del proyecto, se reafirma y amplía esta presunción de legitimidad a otros aspectos del acto de levantamiento parcelario y de los estados parcelarios creados, ya que los mismos pueden ser verificados, controlados o inspeccionados por la Administración General de Catastro.

La figura del Oficial Registrador, de la que ya hablamos, coadyuva a los efectos de la Legitimación, al determinar específicamente el profesional

responsable del contralor, a partir del cual se registra y produce los efectos de ley, art. 31° y 32° del Proyecto

Fe Pública

Este principio es una consecuencia del anterior y se basa en la validez absoluta de los asientos registrales generada por la función saneadora del registro.

El art. 28° expresamente deniega esta consecuencia registral al desconocer los efectos saneadores a la inscripción en Catastro. Esto implica la no vigencia de la "Fe Pública", en un todo de acuerdo con las reglamentaciones registrales en diferentes materias en nuestro País.

La aplicación de estos dos últimos principios exige una perfección y certeza de procedimientos e información registrada, que la realidad catastral del País y de Catamarca no están en condiciones de brindar. Este es el fundamento de la postura asumida.

Publicidad

Este principio va implícito en la esencia misma de la actividad registral y constituye el fin primero y último del Registro.

Parte de la doctrina, entre los que nos encontramos, no lo conceptúan como un principio registral que puede o no cumplirse y del cual depende un mayor grado de perfección de la función registral, sino que por el contrario, lo considera parte de la esencia misma del Registro y elemento indisoluble de él.

No resulta concebible un registro sin publicidad y consecuentemente un catastro sin cumplir con esa finalidad.

El proyecto recepta esta función esencial del Catastro Territorial en un título especial, lo que destaca la importancia que el tema adquiere en la estructura registral, artículos 85° a 92°.

A fin de no duplicar desarrollos, este tema se completará cuando se fundamente ese título en particular.

Por último para terminar con la Registración Catastral y más allá de los principios registrales desarrollados, conviene tratar aunque sea brevemente los efectos de la informática en el Registro Catastral.

Las ventajas, de la herramienta informática, la han transformado en una realidad inexcusable para cualquier actividad y fundamentalmente para los registros.

Sin embargo, a los efectos de una publicidad formal, su vigencia presenta algunos problemas o por lo menos interrogantes, a saber:

La información que surge del Sistema ¿puede ser la base de la publicidad formal a través del certificado catastral?

Pensar lo contrario implicaría mantenernos inmersos en formas y procedimientos obsoletos; pero esto implica la implementación de mecanismos que aseguren la veracidad y autenticidad de la información registrada, las "llaves informáticas" los "fire wall" etc. son algunos de los medios materiales de seguridad informática, pero esencialmente el Oficial Registrador es quien debe determinar y asegurar lo registrado.

La función de Registrador se materializa en el ingreso de la información al sistema, sea en forma personal o delegada, con su previo consentimiento y en la salida de lo registrado a través del certificado correspondiente.

La firma del Registrador responsable continúa siendo ineludible, tanto desde el punto de vista estrictamente registral como desde el punto de vista de las exigencias de acto administrativo, art. 8° de la Ley Nacional N° 19.549 de Procedimientos Administrativos, que establece que deberá autorizar el ingreso y la salida de la información.

En cuanto a la posible delegación del Registrador de la acción de contralor y de cargar la información al Registro, requiere a su vez una capacitación del personal profesional y administrativo que asume dichas funciones. Las experiencias llevadas a cabo, tanto en nuestro País como en el extranjero, demuestran que uno de los factores que mayormente traban la aplicación de los Sistemas de Información Territorial, es la resistencia al cambio y la falta de capacitación de quienes van a instrumentarlo y utilizarlo.

Hace falta un permanente perfeccionamiento de los recursos humanos de la Administración General del Catastro, para responder adecuadamente a las cambiantes exigencias que plantean las importantes innovaciones que proponen las tecnologías S.I.T. y G.P.S.

Resumiendo, quien autoriza y resuelve la registración es el Registrador, cualquiera sea el medio o recurso humano o tecnológico que se utilice, y es también quien certificará que el instrumento emitido por el Sistema corresponde a la realidad registrada. La firma representa la decisión del Registro de aprobar y registrar el contenido de un acto, y del certificado catastral que en su consecuencia se expida.

Registraciones Provisorias

El proyecto delega en forma general, a la reglamentación los casos de registraciones condicionadas a un acto jurídico, o resolución administrativa o judicial, conforme lo expresa el artículo 36°, por ejemplo casos de fraccionamientos con donación de espacios públicos, divisiones para anexión, cuando esta superficie no constituya parcela o estuviere enclavada, etc.

No quedan comprendidos en esta normativa los fraccionamientos o divisiones simples, que son el resultado del ejercicio pleno del derecho de dominio del titular.

En el artículo 37° se hace referencia por su importancia, a la registración provisional de los actos de levantamientos parcelarios para tramitar título por prescripción adquisitiva, al igual que por accesiones de tierras.

Se establece la obligación de registrar con notas de referencia con las parcelas afectadas, lo que constituye una práctica usual en el Catastro.

El artículo 38° incorpora un procedimiento nuevo para que los titulares de parcelas dominiales puedan ratificar su estado parcelario anterior, cuando el mismo fue afectado por un hecho posesorio inexistente o posteriormente abandonado.

Se prevé en el proyecto que en caso de oposición del poseedor, en el acto de verificación o ante el Organismo Catastral, subsistirá la registración provisoria de la posesión, la que será en definitiva rechazada o ratificada y transformada en dominial por sentencia judicial o resolución administrativa.

El fundamento principal de estos artículos es que la regla general de la registración catastral se estructura sobre las parcelas dominiales, y la excepción son las parcelas posesorias que tienen dentro del Proyecto una registración provisoria y condicionada a la resolución definitiva.

Registro de Casos Especiales

El artículo 39° del proyecto se refiere a la accesión generada en parcelas ribereñas, estableciendo la determinación de la línea de ribera como condición previa, con citación de la Administración General de Catastro.

La reglamentación deberá determinar procedimientos ágiles que no traben la determinación del estado parcelario de estos bienes ribereños, pero que proteja la intangibilidad del dominio público de los cauces.

El criterio asumido es respetuoso del articulado del Código Civil en esta materia, arts. 2340, incs. 3° y 4°; 2577 y concordantes.

El artículo 40° del Proyecto, determina la diferente naturaleza de los excedentes superficiales en la propiedad inmueble, sustanciales y formales, exigiendo que el profesional de la Agrimensura actuante opine acerca del mismo.

Sobre esta opinión, las constancias catastrales y la conformidad de los colindantes se efectuará la registración provisoria en un caso, y la sola marcación a los efectos de la rectificación del aspecto descriptivo del título en el otro.

En este tema, el proyecto innova en cuanto a los excedentes superficiales fijando pautas generales que diferencian ambos conceptos, y dejando para la reglamentación los aspectos de ubicación, tolerancias y demás especificaciones necesarias.

En caso de requerir mayor estudio, remitirse a la publicación "Excedentes Superficiales en la Propiedad Inmueble." Colegio de Agrimensores de San Juan 1993 y Capítulo IV del libro "Catastro Territorial - Base de la Planificación y Ordenamiento del Territorio" - Editorial EFU - 1997

Capítulo 2

Del Registro Parcelario

Dentro del proyecto constituye el Registro Catastral por excelencia, ya que en él se publicitan todos los aspectos de la parcela, físicos, jurídicos, económicos y generales que surgen de los actos de levantamientos parcelarios registrados, y demás constancias catastrales que obren en los folios y legajos parcelarios.

El artículo 42° lo conceptúa destacando el carácter integrador de sus constancias y publicidad.

En este registro coexisten estos dos elementos esenciales para el Catastro y la Publicidad Catastral, ya mencionados, que son el Folio Catastral Parcelario y el Legajo Parcelario. En esto nos apartamos del criterio, asumido por otras legislaciones provinciales, que solo sostienen que solo la serie de folios constituye el Registro Parcelario.

En el primero se publicita resumidamente la información parcelaria que obra en el Organismo, y en el segundo, consta la documentación base o copia certificada de la que surge la mencionada información.

Folio Catastral.

El artículo 43° deja librado a la decisión de la Administración General de Catastro la organización y soporte del Folio Catastral. Originalmente las legislaciones y reglamentaciones hablaban de la hoja, que podría ser una, dos o más y que servían de soporte al folio, hoy la realidad de la microfilmación o el soporte informático, facilitan el manejo de mayor cantidad de información, su consulta y manejo registral.

Como ya dijimos requieren mayores medidas de seguridad, pero

representan un notable avance, inexcusable en un Catastro moderno.

El proyecto le deja libertad al Organismo para que de acuerdo con sus posibilidades y experiencias decida, y si es necesario cambie la base y estructura del Folio.

Las constancias de la parcela que obran en el Folio, artículo 44°, surgen en un gran porcentaje del Acto de Levantamiento Parcelario que la tuvo por objeto, y de los datos obrantes en el Catastro y en el resto de la Administración.

Todas estas constancias deben ser contrastadas con sus originales por el Registrador, quien autorizará con su firma su inclusión en el folio y el legajo, artículos 44° y 45°. Estas normas implican la vigencia del principio de legalidad y las atribuciones y obligaciones del Registrador que ya desarrollamos.

La responsabilidad del Registrador no implica la eximición de la que le cabe al profesional autorizante, en cuanto a la certeza y veracidad de los hechos por él relevados en el acto de levantamiento parcelario.

A partir del estado parcelario constituido, comienza la actividad del registro y las funciones y responsabilidades del Registrador.

Capítulo 3

Del Registro Gráfico

En él se registran todas las situaciones de hecho, es decir todas las parcelas los y objetos territoriales de la jurisdicción catastrada

Pueden existir registros separados entre parcelas con título y parcelas sin título (dominiales y posesorias), pero vinculados entre sí.

El Registro está formado por cartas donde se vuelca la forma y ubicación de cada parcela. Esta ubicación es absoluta y relativa. Es absoluta porque ese pedazo de suelo está en un único y definido lugar del territorio, y relativa, porque cada parcela está rodeada por otras, contiguas a ella, sin claros ni espacios vacíos. Cada parcela tiene colindantes, aún cuando se desconozcan los titulares de dominio o de la posesión.

La confección del Registro Gráfico depende de dos factores determinantes: primero, las dimensiones, que regulan las escalas a utilizar; no se emplea la misma escala para cartas de zonas urbanas que para zonas rurales; y segundo, las precisiones que varían según el criterio mencionado, y por el valor de la tierra, donde los valores de la misma son considerables, debe utilizarse mayor precisión que para zonas de valores comparativamente menores.

Estas cartas deben estar relacionadas o vinculadas a sistemas de apoyo geodésico, como poligonales de primero, segundo y tercer orden, fundamentales, para lograr las coordenadas Gauss-Kruger u otras adoptadas por nuestro país.

La incorporación de tecnología G.P.S. (Sistemas de Posicionamiento Global con base satelital) a los catastros territoriales, permitirá producir en forma permanente, rápida y confiable, cartografía digital básica, parcelaria y temática con múltiples finalidades.

La evolución de herramientas y tecnología informática y de medición producirá, sin duda alguna, una notable transformación de la actividad cartográfica de los Catastros, por lo que resulta indispensable que la norma legal sea lo suficientemente flexible para que el organismo catastral pueda adecuarse a esos cambios que ya se están produciendo.

El artículo 52° del Proyecto le otorga a la Administración General de Catastro las facultades para definir las estructuras y posibles, futuras

modificaciones.

En estos registros cada parcela se individualiza con un símbolo, que se denomina Nomenclatura Catastral o Matrícula Catastral y que sirve de vínculo con los restantes registros del Catastro. Es, por así decirlo, el documento de identidad de cada parcela. Existen varios métodos y formas que pueden adoptarse para éste símbolo, pero en general debe tenerse en cuenta la conveniencia de utilizar uno que no dependa de factores externos y que en lo posible sea sólo numérico.

Cada carta parcelaria tendrá la porción de territorio que corresponda según sus dimensiones, tipo y escala empleada, debiendo estar delimitada por hechos físicos fácilmente reconocibles y que constituyan a la vez, una interrupción del dominio, tales como: calles, vías férreas, ríos, etc., y en casos muy extremos el límite puede ser el de propiedades, a fin de que las mismas no queden divididas por elementos que les son ajenos.

En este registro gráfico deben volcarse todas las modificaciones que se produzcan en las parcelas, sea por división o integración parcelaria o por efectos de la obra pública.

También deben representarse en el Registro todas las mensuras que se registren, producto de Actos de Levantamientos Parcelarios, a fin de proceder paulatinamente al ajuste del registro, ya que, como se sabe, las mediciones de la operación de mensura son más precisas que las utilizadas para confeccionar la Carta.

El registro se completa colocando el nombre de las calles, rutas, plazas, ríos etc.

Las modificaciones a este registro deben realizarse una vez por año en los originales, debiendo archivar una copia por cada hoja del registro, para conocer el tracto sucesivo que se haya producido y que, permita volver a situaciones parcelarias anteriores.

Como cualquier otro Registro, éste pierde eficacia si no se actualiza permanentemente.

El artículo 51° define entonces al Registro Gráfico como un registro de naturaleza cartográfica, que denota el estado parcelario de todos los inmuebles de la provincia de Catamarca, cualquiera sea su condición jurídica, con vinculación a accidentes geográficos y al sistema de coordenadas que adopte la provincia. Asimismo, le asigna la atribución de otorgar el símbolo denominado Matrícula Catastral.

Como dijéramos anteriormente, el avance de la técnica en sistemas de procesamiento de datos e información cartográfica y geográfica es tal, que se prevé en el artículo 52° que este registro pueda ser llevado en soportes informáticos. Debe el organismo catastral fijar las características y precisiones que deberá tener el mismo, pero siempre manteniendo el principio de que la menor parcela tenga representación y pueda identificársele por su matrícula catastral.

La actualización de este registro es imprescindible, por ello los artículos 53° y 54° contemplan esta circunstancia, dejando a la Administración General de Catastro el establecimiento ó fijación de las fechas convenientes para la actualización de los originales y edición de nuevas copias para su publicidad, con las modificaciones introducidas. Juega un papel fundamental el Registrador Responsable, pues debe este certificar que la nueva edición del registro contiene las modificaciones ocurridas a esa fecha, y que representa el estado parcelario y objetos territoriales allí volcados. Esta situación es contemplada por los artículos

55° y 56° del proyecto.

Al representar el Registro Gráfico en su escala la situación parcelaria real obtenida por relevamientos censales, vuelos fotogramétricos u otros mecanismos, acredita la existencia de los inmuebles del dominio público del Estado.

Este tipo de bienes, que como dijimos no son registrados por ningún otro Registro Público, plantean la necesidad de que Catastro los registre, como ocurre, por ejemplo, en la provincia de San Juan con la Ley N° 6716 que crea un registro especial en el organismo catastral, para los mismos.

El artículo 57° contempla, desde el punto de vista cartográfico, esta situación.

Debemos recordar, que si bien los bienes del dominio público de la Provincia son inalienables, inembargables e imprescriptibles, pueden ser expropiados por el Estado Nacional (Ley Nacional de Expropiaciones N° 21.499). En consecuencia, su registración es necesaria para conocer no solo la ubicación, sino también los elementos esenciales y el origen de los mismos, a los fines de las inscripciones registrales dominiales posteriores.

Con el mismo criterio señalado precedentemente, el artículo 58° del Proyecto prescribe que este Registro publicita y acredita los límites provinciales, departamentales, municipales y demás jurisdicciones administrativas que tenga el territorio provincial.

En los casos de contradicciones y superposiciones entre límites parcelarios cuya definición se prevé en el Capítulo II, y que solamente en este Registro pueden ser detectadas, el artículo 59° dispone que se representen con simbología diferenciada, a fin de poder detectarlas en forma inmediata con una simple mirada a la carta registral.

Las escalas de representación en el Registro Gráfico, son variadas y dependen del tamaño de la parcela y de la zona, en cuanto a dimensiones de la misma, razón por la cual no pueden volcarse detalles o hechos de relevancia.

El artículo 60° le otorga a la Administración General de Catastro la posibilidad de ejecutar cartas a otras escalas, generalmente menores, como planos manzaneros. Estos planos permiten el vuelco de detalles importantes, como uso del suelo, infraestructura de servicios, marcas catastrales, etc., y constituyen cartografía temática de gran valor para el Catastro y para la planificación de la obra pública.

Capítulo 4

Registro de Actos de Levantamientos Parcelarios

Matriculación.

Los Actos de Levantamientos Parcelarios, definidos en el artículo 12° del proyecto, también denominados Mensuras, constituyen la base de la determinación parcelaria y por ende de la labor catastral. Sirven para ajustar el Registro Gráfico y la relación parcela dominio y parcela posesión. Por ello el plano de mensura, que es la representación cartográfica del acto, debe ser lo suficientemente explícito para cumplir su finalidad, conforme lo expresan los artículos 20° y 21° del Proyecto.

Una serie de actos ejecutados por el profesional de la Agrimensura, como parte de su labor, por ejemplo: planos, memorias, actas, estudios de títulos, etc., contemplados en los artículos 20°, 22° y 23°, son registrados y archivados por el organismo catastral, en cumplimiento del poder de policía inmobiliaria catastral.

Este poder lo detenta para lograr fundamentalmente dos aspectos especiales: primero, velar por que se cumplan los requisitos reglamentarios, y segundo, para dar fecha cierta a los hechos relevados en el plano.

El Catastro registra el plano, y en este Registro quedan en custodia su original y la documentación complementaria haciéndose público el resultado de la operación, constituido el estado parcelario y accesible a cualquier persona con interés legítimo en conocer tales constancias o utilizar copia del plano o certificado catastral.

El Dr. Juan A. Bibiloni expresó: ***“Las diligencias y planos de mensuras constituyen instrumentos del más alto valor jurídico y una de las bases más importantes para el establecimiento del Registro de Inmuebles, y, por consiguiente, para la estabilidad de los derechos reales. Son la traducción en el terreno de los títulos de propiedad”.*** (Dr. Bibiloni, Juan - Anteproyecto de reforma al Código Civil - Tomo I - pág. 238 - 1929.)

Los artículos 61º, 62º y 63º del Proyecto receptan los criterios señalados, indicando que los actos de levantamientos parcelarios pueden ser privados, administrativos o judiciales, es decir, que no solo los particulares están obligados a realizar estos actos sino que también, en determinadas circunstancias, el Estado debe cumplir con todos estos requisitos en los diferentes casos que se pueden presentar: donaciones; compra y venta de terrenos; expropiaciones totales o parciales; loteos para barrios; etc., donde resulta requisito indispensable contar con el plano de mensura.

Igualmente ocurre cuando se trata de actos de levantamiento parcelarios, judiciales o con aprobación judicial, como el caso de subdivisión hereditaria, donde se requiere el plano del inmueble con indicación de las hijuelas que corresponderán a cada heredero.

Ello implica que el requisito dispuesto por el artículo 61º del proyecto, debe ser cumplido también por el profesional de la Agrimensura en relación de dependencia con el Estado, encargado o designado para la realización de los actos de levantamientos parcelarios ordenados por la Administración.

El artículo 64º dispone una serie de requisitos para la registración del acto. La misma no es automática, sino que se requiere se den tres (3) condiciones para proceder a ella. Primero, la verificación y registración en el Registro Gráfico del acto presentado a fin de comprobar la existencia y cabida de la parcela en el registro, que no existan contradicciones o superposiciones con parcelas vecinas, que su ubicación sea la correcta y la comparación con un acto anterior si lo hubiera.

Cumplido ello, debe darse el segundo requisito, que es el de asignar la matrícula catastral identificatoria de la parcela. Esta asignación de matrícula podrá ser la que ya posee este bien u objeto territorial, o una nueva, según se haya modificado o no la configuración geométrica de la misma o se hayan generado nuevas parcelas como consecuencia del acto.

Y por último, la habilitación del Folio Catastral, cuyos requisitos y contenido se encuentran explicitados en el artículo 44º.

Cumplidos estos requisitos y registrado el Acto, queda a partir de ese momento, constituido el estado parcelario, es decir, comienza a regir el concepto de parcela establecido en este proyecto de ley, en su artículo 8º. También a partir de ese momento, se pone en funcionamiento el mecanismo de actualización del resto de los Registros Catastrales.

Finalmente se ha incluido en este Capítulo el artículo 66º, mediante el cual

se dan atribuciones a las Delegaciones Catastrales que la Administración General de Catastro tiene en el interior de la Provincia, para que cumplan las disposiciones establecidas para este Registro. Se pretende facilitar así, la labor del profesional de la Agrimensura y el control e inspecciones que el órgano catastral realiza, de los actos de levantamientos parcelarios de esas jurisdicciones.

Capítulo 5

Registro Valuatorio

Consideraciones Generales

Para el organismo catastral, el valor de un inmueble, es una condición propia de él, independiente de la política impositiva que se aplique. De igual manera, la decisión de aplicar alícuotas diferenciales a los predios no productivos o deficientemente explotados, como también las excepciones contributivas por diversas causas, es materia de política fiscal y por lo tanto independientes de la valuación.

La valuación catastral tiene por objeto conocer el valor económico de los inmuebles en forma generalizada y que sirva de base a la imposición fiscal (impuesto inmobiliario), pero no regirla. Otro destino tan importante como éste, es la planificación de la obra pública, que permite conocer los valores inmobiliarios que se afectarán por causa de dichas obras. Estas finalidades y otras, imponen lograr guarismos muy aproximados en cuanto al valor individual absoluto de cada inmueble e igualmente un cuidado muy especial en la relatividad de los valores de los distintos inmuebles.

Por ello, la valuación catastral masiva difiere en algunos aspectos y criterios que se siguen para una valuación inmobiliaria destinada a venta o expropiación.

En consecuencia, se imponen condiciones diferentes a seguir para la determinación del valor catastral. Entre ellas, una prevalencia del factor objetivo sobre el subjetivo del valuador, y una justa relación entre los valores de distintos predios, en correspondencia con su verdadera significación económica.

Valor de Mercado: *“Cantidad estimada para la cual un bien deberá intercambiar en la fecha de evaluación, entre un comprador voluntario y un vendedor voluntario, en una transacción independiente y equitativa, luego de una adecuada comercialización, en donde cada una de las partes habían actuado conscientemente, prudentemente y sin obligación” (Estándares Internacionales de Valuación - Stándars TIAVSC - Comité Internacional 1-13 - Punto 5).*

Una condición fundamental es que la valuación debe ser determinada mediante la aplicación de técnicas y procedimientos uniformes para todos los inmuebles por igual, sin ningún tipo de discrecionalidad o exclusiones, de manera de lograr el principio de equidad, y debe también estar basada con exclusividad en la ley y reglamentaciones que se dicten al efecto.

Es por ello que los modelos valuatorios masivos deben adaptarse a los cambios estructurales, económicos y sociales que se producen permanentemente, y en consecuencia existen cuatro condiciones a cumplir: a) INTEGRIDAD: significa que deben considerarse todos los factores, tanto intrínsecos como extrínsecos, que posibiliten una justa ponderación de los mismos con relación a la propiedad en estudio; b) VERSATILIDAD: significa permitir una rápida modificación de los parámetros rectores de la “integridad”, para mantener la plena vigencia del modelo adoptado ante el avance de la dinámica socioeconómica; c) GENERALIDAD: implica permitir, una valuación rápida y rentable para la administración, aun a riesgo de perder precisión; d) OBJETIVIDAD: significa que la misma debe estar

exenta de toda subjetividad que pueda perjudicar al modelo.

Como los valores a determinar no son exactos, sino que se encuentran dentro de un entorno razonable, dado por las múltiples variaciones del mercado inmobiliario, siempre su variación será por defecto y no por exceso, en beneficio de los contribuyentes.

Se define entonces como VALOR CATASTRAL, el monto más probable expresado en pesos, que estarían dispuestos a ofrecer o requerir, personas hábiles, en una determinada época, para adquirir o vender dicho inmueble, en un mercado estable, cuando no hay apuros en vender ni urgencia en comprar.

Entendemos que la valuación catastral parcelaria, como registradora de los contenidos económicos, se la puede publicitar en valores reales o proporcionales a los mismos, según considere el Estado su futura acción política.

El valor total de un inmueble se obtiene por la suma del valor de la tierra más el valor de las mejoras que contenga, considerando que los valores de tierra y mejoras son también los más probables.

Por otro lado, y a los efectos de lograr la uniformidad de criterios y una equidad relativa en las valuaciones, es necesario la definición y fijación de unidades de medida de valoración. A estas medidas se las denomina valores unitarios básicos.

Como hemos señalado precedentemente, el valor inmobiliario será la suma del valor de la tierra más el valor de las mejoras, lo que nos indica que es necesario definir dos tipos de Valores Básicos Unitarios: Valores Básicos de Tierra y Valores Básicos de Mejoras. Estos Valores Básicos representan el valor óptimo de la tierra y mejoras dentro de sus similares.

Los Valores Básicos se realizan por zonas de características homogéneas, aplicando las leyes del cálculo de probabilidades a una serie de valores obtenidos por diversos medios y modos (encuestas a propietarios; remates públicos, judiciales y particulares; ofertas de inmobiliarias; consulta a periódicos de la zona, etc.), que luego se reducen a la unidad de superficie, dentro de la zona y a una época determinada (diciembre de cada año).

Este procedimiento permite que sean muy escasos los valores que superen por más o por menos al valor más probable, resultando prácticamente libre de influencias exageradas.

Las mejoras incorporadas a los inmuebles, revisten un carácter más que importante, por cuanto su valuación, en la generalidad de los casos, es muy superior al valor del terreno y en consecuencia su cálculo debe realizarse con mucho cuidado, teniendo en cuenta todos los factores intervinientes que determinan y afectan su valor.

Para la determinación del Valor Básico Unitario de las Mejoras, se toma como tal el costo de reproducción de las mismas, es decir, su valor a nuevo a la fecha determinada (diciembre de cada año), lo que, para edificaciones y todo tipo de construcciones, es su costo de construcción a la época señalada y para los cultivos permanentes es el costo total de implantación, también a la misma época.

Determinados entonces los Valores Básicos, al aplicarlos a cada parcela, se tienen en cuenta sus características intrínsecas, de manera de realizar un ajuste en el valor, mediante la aplicación de coeficientes correctores del mismo.

Los artículos 67° y 68°, definen claramente el objetivo del Registro Valuatorio, dando, además, el concepto del acto de valuar. No es común encontrar en las legislaciones provinciales la inclusión de un registro valuatorio dentro de la

estructura catastral, pero hemos considerado al Catastro Territorial como un Registro Público, y en consecuencia los valores básicos que fija el organismo catastral, deben registrarse para su correcta y oportuna publicidad.

El artículo 75° da al organismo catastral la atribución de determinar los valores básicos, tanto de la tierra como de las mejoras, por ser el organismo competente y con mayor cantidad de información parcelaria, para desarrollar el conjunto de operaciones necesarias que lleven a una justa y equitativa determinación de valores. Debe tenerse presente, que la valuación catastral no sólo es la base del impuesto inmobiliario, sino que sirve, además, a otras finalidades del Estado, como por ejemplo, para el impuesto a la transmisión de los bienes inmuebles entre otros.

Es por ello que el artículo 69° establece cuales serán las cosas objeto de valuación, teniendo en cuenta las disposiciones del art. 2315 del Código Civil, y dejando a la Administración de Catastro, por el artículo 70° reglamentar cuales mejoras no serán objeto de tributación, en atención a las características de las mismas y otras condiciones a considerar.

Por último, se realiza una clasificación general de las parcelas, en atención a su ubicación, uso y destino, común a casi todos los catastros del país, incluyéndose en la misma, a las parcelas denominadas especiales, en consideración a un uso distinto al habitual, como los cementerios privados por ejemplo, y que no responden a una clasificación clásica.

Esta clasificación es necesaria pues los valores parcelarios dependen fundamentalmente del destino y ubicación de las mismas y el mercado inmobiliario tiene en cuenta esta circunstancia.

El artículo 73° le otorga la atribución a la Administración General de Catastro de establecer las metodologías y procedimientos necesarios para lograr determinar el valor señalado, conservando siempre los principios rectores de equidad y justicia en su determinación.

Esta atribución es conveniente por cuanto el mercado inmobiliario es dinámico y sus fluctuaciones se producen por diversos factores, incluso políticos, y en consecuencia las técnicas también van cambiando en la medida que se producen nuevos fenómenos inmobiliarios, como Clubes de Campo, Propiedad Individual, Propiedad Compartida, etc.

Finalmente se ha dedicado un artículo a la Propiedad Horizontal, por ser ésta un caso especial de propiedad, estableciéndose las pautas mínimas para la valuación de unidades sometidas a éste régimen

Si bien se ha dado a la Administración General de Catastro la atribución de establecer los métodos y procedimientos para la determinación del valor, es necesario y fundamental fijar por ley pautas mínimas a las que deberá ajustar su accionar el organismo. Así, el artículo 75° establece que deberá tenerse en cuenta el mercado inmobiliario para la fijación de los valores básicos de las tierras y de las mejoras, al 31 de diciembre de cada año, en razón de que la carga impositiva inmobiliaria es anual y comienza a regir el 1° de enero de cada año.

Se han establecido también, en los artículos 76° y 77° algunas condiciones que deberán cumplir dichos valores básicos, tanto para parcelas urbanas y suburbanas como rurales y subrurales, a fin de que, en su aplicación posterior a cada parcela, se cumpla el principio de equidad.

Para las propiedades clasificadas como industriales y especiales, se ha dejado total libertad a la Administración General de Catastro para determinar los

valores básicos, teniendo en cuenta que no son tan comunes como las otras y que requieren de procedimientos particulares para su valuación, artículo 78° del Proyecto.-

Con respecto a las mejoras de cualquier tipo que contengan las parcelas, siempre que se trate de mejoras de carácter permanente, su valuación se realizará por el método de reposición a nuevo, por ser el método que refleja la realidad del valor, el que se depreciará lógicamente, por las características de cada mejora.

Este método, es uno de los más prácticos para el catastro, pues permite, por su simpleza, tener actualizado los valores básicos no solo de construcciones sino también, de cultivos permanentes, lo que redundará en un beneficio inmediato a la hora de actualizar la valuación catastral de la provincia.

Obligaciones de Propietarios y Poseedores

Como el Catastro es un organismo dinámico, porque los inmuebles se transfieren permanentemente, como asimismo se construye o se planta en las parcelas, y se crean constantemente nuevos asentamientos humanos, sea por acción del Estado o por acción de los particulares.

Por ello, se han incorporado a éste capítulo dos artículos fundamentales, el primero de ellos referido a la obligación de denunciar las mejoras que se introduzcan al inmueble, artículo 81°, de manera de mantener el principio de justicia en el tributo y el segundo, artículo 82°, referido a la actualización de la valuación cuando se produce una modificación del estado parcelario por anexión o división de parcelas. Estos hechos generan nuevos avalúos en función de las actuales configuraciones parcelarias resultantes.

Por último, se alude en el artículo 83° a la publicidad y reclamos de los avalúos. Se establece que los contribuyentes tendrán un plazo para presentar sus reclamos, finalizado el cual los valores quedarán firmes y entrarán en vigencia, sin perjuicio que la Administración General de Catastro, de oficio o a petición de parte interesada, proceda con posterioridad a la corrección de los errores detectados.

TITULO III

De la Publicidad Catastral

Capítulo 1

Publicidad Catastral -Certificados e Informes

Sobre este título se adelantaron algunos conceptos al desarrollar la registración catastral y los principios registrales y su recepción en el Catastro, que se integran a este tema de la publicidad catastral como parte de la publicidad inmobiliaria.

La evolución que ha tenido este tema en el derecho comparado, ha estado diferenciado en dos grandes grupos, uno inspirado en las tradicionales fuentes del Derecho Romano como nuestro País y el resto de los países latinos, europeos o americanos, y otro inspirado en el derecho fundiario germánico que ejerció su influencia en el norte de Europa y países anglosajones.

Los primeros encararon la Publicidad Inmobiliaria, a través de procedimientos formales como los conceptos de título y tradición pero que adolecieron fundamentalmente del vicio de la clandestinidad. En su desarrollo adoptaron posteriormente el concepto de Publicidad Formal Registral, pero siempre como un requisito ajeno al acto jurídico base, y al solo efecto de su

oponibilidad a terceros.

Los segundos por el contrario, inspirados en el Derecho Germánico, que no resulta oportuno desarrollar, instituyeron el elemento de Publicidad Registral, a partir de sus antiguos libros fundiarios, como un hecho externo al acto convencional, pero como un verdadero requisito constitutivo.

En su evolución estos últimos países, organizaron sus Registros tomando como base al bien inmueble, y exigiendo en consecuencia su indispensable "determinación", es decir, el conocimiento de su ubicación, medidas, colindancias, etc., constituyendo el principio de "especialidad y determinación".

Nuestro país arrancó, en su régimen de publicidad, con el sistema romanista "título y tradición" que estableció el Código Civil, que se atemperó en cuanto a su clandestinidad, con los registros provinciales y llega en la actualidad, mediante las Leyes Nacionales Nos 17.711 y 17.801, complementadas por las Leyes Catastrales Provinciales, a detentar una publicidad inmobiliaria registral declarativa, real, no convalidante.

La indispensable "determinación" del inmueble que exige la vigencia del principio de la especialidad, es cumplida por los catastros provinciales, fundamentalmente en aquellas provincias que han avanzado con sus leyes catastrales, cual es el caso de Catamarca, exigiendo el Certificado Catastral.

Dentro de este marco conceptual y de evolución histórica se encuentra inserto el presente proyecto.

El Estado asume la responsabilidad de la actividad registral inmobiliaria, en este caso la Catastral, como una consecuencia de la importancia que esta publicidad inmobiliaria tiene para la sociedad, no solo por la trascendencia económica de estos bienes, en particular en un país tan extenso como el nuestro, sino porque constituyen la base territorial de nuestra estructura social y familiar.

El régimen y publicidad que regula fundamentalmente la propiedad y la posesión de inmuebles, y su estado territorial resulta, conforme a lo expresado, de primordial importancia para el Estado y la población en general y es cumplida por los catastros territoriales provinciales exclusivamente.

Además de esta publicidad catastral formal complementaria de la publicidad de los derechos reales, el Catastro publicita también otros aspectos importantes de su actividad vinculados a funciones cartográficas, económicas, estadísticas y de servicios, que resultan de interés para el Estado como ejecutor de la obra pública y para los particulares interesados.

Luis Moisset de Espanés y Horacio Vaccarelli expresan en su publicación "Sistema Registral Inmobiliario. Argentina Paraguay": ***"La estrecha relación Registro-Catastro se establece por dos vías o canales de comunicación:***

a) Directa: mediante la remisión de planos de mensura, relevados a instancia de parte interesada, o de oficio por la autoridad administrativa competente;

b) Indirecta: a través de las certificaciones catastrales, que deben expedirse a solicitud de escribanos de registro, actuarios judiciales y demás funcionarios que autoricen actos traslativos o declarativos de dominio.

A través de la comunicación indirecta el Catastro, al expedir las certificaciones.....hace conocer a esos oficiales y funcionarios públicos el estado de la parcela en sus elementos esenciales..... "

El documento esencial de la Publicidad Catastral lo constituye el Certificado Catastral. El artículo 87° así lo expresa, delegando en la reglamentación las formalidades y tiempos para su expedición.

El Certificado constituye el documento oficial de la Administración General

de Catastro a través del cual se acredita el estado parcelario de los inmuebles, constituido conforme a las disposiciones de esta ley, artículos 87°, 88° y 89°.

La información que contendrá está centrada esencialmente en la que surge del acto de levantamiento parcelario, es decir, estado parcelario y mejoras, pero también en la que se encuentra en el Folio y Legajo Parcelarios, como restricciones al dominio privadas o administrativas, afectaciones a expropiación y cualquier otra de interés que surja de las constancias registradas, artículos 88° y 91°.

En cuanto a los interesados legítimos que pueden solicitar el Certificado Catastral, el Proyecto ha mantenido el criterio de publicidad restringida, que fijó a los fines de la constitución del Estado Parcelario.

Solo quienes acrediten legítimo interés podrán recabarlo. La enumeración del artículo 86°, define en principio quienes, pero debe resaltarse que en definitiva es la Administración General de Catastro la que resolverá, sobre esta materia.

La enumeración no es taxativa, sino simplemente enunciativa y plantea un mínimo de profesionales o particulares que detentan este interés.

Las actuales tendencias doctrinarias, proponen la necesidad de utilizar criterios más bien amplios que restrictivos para juzgar este "legítimo interés", pero sin llegar a una publicidad indiscriminada, que podría llegar a vulnerar el carácter privado de la propiedad.

Por último el artículo 90° establece: "Los escribanos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos por los que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, deberán requerir previamente el Certificado Catastral del inmueble objeto del acto, relacionar su contenido en el cuerpo del instrumento respectivo, y adjuntarlo en la documentación presentada al Registro de la Propiedad Inmobiliaria y Mandatos para la registración de dichos actos. Exceptúanse las escrituras que tengan por objeto cancelar derechos reales de uso, usufructo, uso, habitación, servidumbres o gravámenes y las sentencias que pronuncien nulidades".

Este artículo resume la postura del Proyecto en relación con la Publicidad Inmobiliaria, tomando al Certificado Catastral como la herramienta que acredite, el estado parcelario en relación con el derecho o posesión invocados.

La exigencia dispuesta para los funcionarios mencionados en el artículo, no resulta un elemento impeditivo de sus actos, sino por el contrario es perfectivo de los mismos por cuanto les otorga certeza y precisión en la determinación de los inmuebles, objeto de esos actos jurídicos.

Se satisface de este modo el interés del Estado en conocer y darle seguridad a la realidad físico-jurídica de la propiedad inmueble. Tratando también que a través de la publicidad de derechos y la catastral se agilice y asegure el tráfico económico que tiene por objeto la tierra, como una herramienta para el desarrollo económico y social del País.

También resulta de interés del Estado porque a través de esta publicidad se logra el conocimiento de los vicios o deficiencias que tienen nuestros derechos reales sobre inmuebles, permitiendo el saneamiento general de títulos, que logre la inatacabilidad de los mismos a fin de que constituyan la base territorial de la población como factor de desarrollo y seguridad social.

El contraste entre la descripción del derecho y el estado parcelario que surge del Certificado, posibilita poner en marcha los procedimientos tendientes al saneamiento general de las titulaciones insuficientes.

También resultan interesados los terceros del acto o negocio jurídico inmobiliario, porque a través de esta Publicidad Catastral pueden conocer la existencia y estado parcelario en el territorio de los derechos sobre los inmuebles de su legítimo interés, que puede diferir de la descripción de los títulos

Por último el Propietario resulta quizás el principal interesado, ya que no solo goza de la oponibilidad a terceros de la Publicidad de los derechos reales (Art.2505 del Código Civil), sino que con el Certificado Catastral acredita la existencia y demás elementos del estado parcelario de su derecho.

Los artículos 91° y 92° tratan fuera del contexto del Certificado Catastral, el resto de la publicidad que efectúa el Catastro.

Las certificaciones e informes que se expiden publicitan el resto de la información que maneja el Catastro cualquiera sea su naturaleza: económico-tributaria, límites en general, dominio público, cartografía parcelaria y general, derechos de regadío y derechos mineros, etc. y sus relaciones con el parcelamiento y levantamientos territoriales en general de jurisdicción provincial.

Esta somera y no exhaustiva enumeración pone de relevancia la importante misión que le cabe cumplir a la Administración General de Catastro, en la provincia de Catamarca, más allá del Certificado Catastral y su publicidad formal. Resulta una formidable herramienta para cualquier política vinculada con la propiedad inmueble y con el territorio en general. El Estado que dispone ejecutar y actualizar su Catastro no malgasta sus recursos, sino que trabaja para sentar las bases territoriales de su grandeza y la de su pueblo.

TITULO IV

De la Ejecución y Actualización Catastral

Capítulo 1

De los Levantamientos Catastrales Masivos

El Título IV del proyecto hace referencia a los Levantamientos Catastrales Masivos y a los Actos de Levantamientos Parcelarios y Constancias Catastrales Preexistentes.

A los primeros, tratados en el Capítulo I, a partir del Art. 93°, se los conceptúa como las operaciones destinadas a la ejecución del catastro de una jurisdicción en relación con la situación parcelaria y de objetos territoriales.

Comprenden operaciones de diferente naturaleza y envergadura destinadas a generar los soportes registrales, de naturaleza cartográfica georreferenciada en las cuales representar y registrar el parcelamiento de cada jurisdicción, Art. 98°.

Pero también abarca el relevamiento jurídico y económico de los inmuebles comprendidos, como base del conjunto de operaciones posteriores, que le permiten al Catastro lograr sus finalidades, artículos 94° y 95°.

Continuando con la filosofía de la publicidad catastral, el Proyecto prevé que una vez finalizado el Relevamiento Catastral Masivo de una jurisdicción determinada debe darse a publicidad, para que los interesados legítimos puedan verificar lo relevado en relación con su parcela.

Este procedimiento permite que se formulen protestas o reclamos al relevamiento de mejoras, de importancia para la valuación y el tributo, y también a

otros elementos de las parcelas constatados en los censos u otros relevamientos

La Administración General de Catastro resolverá sumariamente las observaciones poniéndolos en vigencia, sin perjuicio de las acciones o recursos administrativos o judiciales que le correspondan al particular recurrente, en caso de disconformidad.

Capítulo 2

De los Actos de Levantamientos Parcelarios y Constancias Catastrales Preexistentes

En cuanto a los Actos de Levantamientos Parcelarios preexistentes y ejecutados con anterioridad a este Proyecto, y a fin de mantener la continuidad de las constancias parcelarias relevadas, se ha previsto que puedan ser documentación válida para la constitución del Estado Parcelario y expedición del Certificado Catastral, cuando de los mismos, surjan correctamente determinados, los elementos esenciales de la parcela mencionados en el artículo 10° incisos a), b) y c) conforme lo prescribe el artículo 100° del Proyecto.

Se ha previsto una continuidad condicionada de los estados parcelarios ya determinados, dentro de las anteriores reglamentaciones catastrales.

En caso de adolecer de la falta de algún elemento no esencial, o tener más de diez años de antigüedad, podrán ser objeto de un acto de verificación de la subsistencia del estado parcelario, que subsane su defecto y prorrogue, por otro período de igual tiempo, su vigencia.

El proyecto plantea esta solución con la finalidad de no generar una desactualización masiva de los "estados parcelarios" relevados a la fecha, que pueda llegar a provocar una traba o demora en el "tráfico" inmobiliario.

Por último el artículo 102° establece la validez y continuidad de todas las constancias catastrales o parcelarias a los fines fiscales y catastrales generales, circunstancia que permite la continuidad del normal desenvolvimiento económico-valoratorio de la Administración General de Catastro.

Capítulo 3

De los Mojoneros y Marcas Catastrales

No requiere mayor fundamentación el presente apartado, ya que el mismo resulta ampliamente conocido y difundido en ámbitos del Catastro y la Agrimensura.

Cabría sólo destacar que el artículo 103°, impone el amojonamiento parcelario como una publicidad "material" de carácter extraregistrar, cuando se base y emane de una mensura registrada.

La marcación o amojonamiento publicita en el terreno la ubicación, límites y colindancias de la parcela, receptando el tradicional concepto de la Agrimensura que expresa "más importante que medir es marcar".

Los artículos 104° y 106° le dan a estos monumentos el carácter y la protección de la "obra pública" y el 105° impone una restricción al dominio a propietarios y poseedores, fundada en el interés público, en cuanto deben soportar en sus propiedades las marcaciones catastrales y prodigarles los cuidados necesarios para su conservación.

TITULO V

Disposiciones Generales

Capítulo 1

Relaciones y Coordinación del Catastro Territorial con otros Organismos Provinciales y Municipales.

El Catastro es un organismo de características dinámicas por naturaleza, debe contener información al día, pues la trascendencia de los datos que registra, repercuten directamente en distintos ámbitos de la Administración y de la Sociedad.

Uno de los temas de mayor actualidad y de más difícil solución, ha sido siempre la actualización catastral. Mantener la información al día y que la misma sea veraz, requiere de importantes acciones, tanto por parte del Estado como de los particulares. Estas acciones, debidamente coordinadas, darán excelentes resultados, lo que permitirá la planificación de obras públicas con total certeza del conocimiento territorial y sus atributos, y la concreción de servicios públicos a más bajos costos, tomando como base la cartografía catastral.

Nos dice el Ing. Horst Harl Dolver Eber: *“La información relativa a la tierra permite llevar a efecto las obras en beneficio de la Sociedad. Obtenerla es una actividad del Catastro que demanda su costo, pero si no se tiene la información, los costos por errores que se pueden cometer resultan mayores y con el riesgo de que la obra ejecutada no se pueda utilizar”.* (Sistemas Catastrales - Editorial Concepto S.A. - México - 1982 - Pág. 36).

Una forma de lograrlo es con la colaboración de otros organismos o reparticiones de la Administración, que de una u otra forma tienen relación o vinculación con los inmuebles y el Catastro, facilitando e incorporando la información que ellos mismos generan, al registro catastral.

Así por ejemplo, los artículos 107º, 108º y 109º se refieren a la relación con el Registro Inmobiliario y de Mandatos de la Provincia de Catamarca, con relación a la actualización catastral de los titulares de dominio, u otros derechos reales sobre inmuebles, la misma se concreta mediante el envío de la copia de la escritura respectiva, lo que permite la actualización permanente del aspecto jurídico.

A los efectos de lograr una correspondencia entre todos los organismos de la administración pública y Municipalidades, sobre el símbolo identificador de la parcela, el artículo. 110º del proyecto establece la obligación de adoptar como única denominación, la Matrícula Catastral.

Este criterio facilita y evita confusiones en el manejo administrativo de los inmuebles, además de hacer accesible a los interesado legítimos cualquier tipo de consulta sobre los mismos.

El artículo siguiente, 111º prohíbe el otorgamiento de concesiones o derechos sobre objetos territoriales, exigiendo que previo a la autorización, se debe realizar la mensura y su registración en el organismo catastral. El fundamento de esta cláusula se encuentra en que si los particulares están obligados a constituir el estado parcelario, con más razón esta obligado el Estado, y sus dependencias cuando genera este tipo de actos jurídicos, sobre inmuebles.

Con la finalidad de poder dar a publicidad la forma en que los derechos y explotaciones mineras que afectan a las parcelas, se exige que la Autoridad Minera, las comunique a Catastro, con las precisiones que éste indique y debidamente vinculadas a las parcelas sobre las que se ejercen. Así lo dispone el

artículo 112° del Proyecto.

La vinculación entre el Catastro y el organismo de recaudación tributaria, en materia de impuesto inmobiliario, es directa. Mientras Catastro determina el avalúo catastral, también llamado avalúo fiscal, la Dirección de Rentas, a través de la legislación pertinente (Código Tributario y Ley Impositiva Anual) establece las alícuotas que se aplicarán sobre los avalúos catastrales, determinando así la contribución anual de cada propietario de inmuebles.

Ahora bien, como se dijo precedentemente, el catastro es dinámico, y toda modificación parcelaria produce modificación en las valuaciones, que deben ser comunicadas a la Dirección de Rentas, a los efectos explicitados. Estas modificaciones, las formas de hacerlas y el tiempo en que se producirán, deben ser resueltas y convenidas entre ambos organismos, manteniendo en lo posible un ágil y fluido intercambio de información.

También resulta necesario conocer con precisión el domicilio de los contribuyentes para enviarles toda documentación referida a sus impuestos. El Registro Civil de la provincia debe colaborar en esta tarea, a fin de mantener actualizado este dato, coordinando con Catastro la metodología. Los artículos 114° y 115° contemplan las situaciones descriptas.

Como se ha mencionado en el capítulo de la Valuación Inmobiliaria, esta debe ser justa y equitativa y en consecuencia, toda modificación del contenido económico de las parcelas, debe ser reflejada en la valuación.

Esta modificación en el contenido económico de las parcelas, se produce por lo general por la incorporación de construcciones edilicias destinadas a viviendas o por ampliaciones de las ya existentes, o la incorporación de cultivos de carácter permanente (diferimientos impositivos) que hacen necesario la determinación de un nuevo avalúo catastral.

En aquellas parcelas constituidas de conformidad a lo dispuesto en el presente proyecto, es decir, mediante la ejecución de un acto de levantamiento parcelario registrado por la Administración General de Catastro, es obligación de los responsables del tributo, denunciar ante el organismo catastral, la incorporación o erradicación de mejoras para que se proceda a la determinación de los nuevos avalúos, manteniéndose los principios mencionados.

Reiteramos, la oportunidad y modo de hacerlo, será resorte de la Administración General de Catastro y la Dirección de Rentas. Queda ello contemplado por el Art. 116°.

Finalmente y como ya dijimos, es interés del Estado la registración de los inmuebles públicos y privados del mismo, a fin de llevar un control sobre ellos y un correcto ejercicio de los derechos que tiene, como ya lo han entendido otras Provincias. Es el Catastro el organismo idóneo y adecuado para su registración e inscripción, ya que conoce el origen y uso de tales parcelas (calles, plazas, parques, ríos, etc.) y puede asumir el control de las mismas.

Pero el Estado tiene también inmuebles privados, los que, al cumplir los mismos requisitos que los inmuebles del sector privado, estarán registrados en él.

Ello no obsta a que el Organismo Catastral tenga un archivo especial, para estos inmuebles, donde conste el uso y destino de los mismos, como así también de aquellos inmuebles que se ubican fuera de la jurisdicción provincial, como por ejemplo la Casa de Catamarca en Bs. As., entre otros. Por ello, se ha incorporado el artículo 117°, que permite la regularización de las situaciones planteadas.

Capítulo 2

Disposiciones Complementarias.

Resulta primordial incorporar a este anteproyecto de ley, los mecanismos y herramientas que resultan necesarios para que el Catastro se mantenga actualizado y con información veraz.

El organismo catastral será financiado con fondos de Rentas Generales según el presupuesto anual que apruebe el Poder Legislativo a propuesta del Poder Ejecutivo.

Lo antes expresado no impide que el organismo cuente con recursos propios proveniente de la venta de la información escrita y gráfica que contienen sus registros y que dicha recaudación sea invertida en mantener la actualización aludida permitiendo este procedimiento un ágil y eficaz modo de realizarla. Por ello el artículo 115° faculta a la Administración General de Catastro a abrir una cuenta especial para el depósito de los montos recaudados por los servicios que brinden.

Resulta también imprescindible que, quienes lleven adelante la obra catastral, sean profesionales preparados en la universidad para tan trascendente labor. No hay duda, por los estudios que se desarrollan en las distintas Universidades Nacionales, y las currículas de las distintas carreras que se dictan, que los profesionales de la Agrimensura son los más idóneos y mejor preparados.

Ello no significa que no existan otros profesionales con capacidad equivalente, como se ha previsto en el artículo 119°, pero se ha considerado en el anteproyecto que en lugares claves, la participación de los profesionales de la Agrimensura resulta excluyente.

Asimismo, y por estar desempeñándose en el organismo contralor y registrador de su actividad profesional principal, y no poder en consecuencia ser juez y parte, se prevé su inhabilitación para todo trabajo profesional que debe ser tramitado ante el Catastro, tal como lo expresa el artículo.120°.

Para compensar con justicia tal situación de perjuicio profesional y económico que ésta inhabilitación genera, provocando una situación de desigualdad con otros profesionales de la Administración Pública, se ha establecido en el artículo 121 del Proyecto, el pago de un adicional compensatorio.

En cuanto a los requisitos y exigencias, montos y formas de pago, los mismos serán determinados por el Poder Ejecutivo en la reglamentación correspondiente. A este fin se deberá tener en cuenta la dedicación y especialización que estas funciones demandan, fundamentalmente en relación con el trascendente objetivo de tener actualizado y al día al Catastro Territorial de la Provincia de Catamarca.-

Bibliografía, Normativas Legales y Trabajos Vinculados al tema Catastral que han sido consultados

- Nuevas Formas de Dominio - Elena Higton y Otros.
- Panorama de Derechos Reales - Guillermo Allende.
- Temas de Derechos Reales - Adrogué , Gutiérrez Saldívar y Arraga Penido.
- Sistema Registral Inmobiliario Argentina-Paraguay - Luis Moisset de Espanés- Horacio Vacarelli.
- Derechos Reales de Disfrute sobre la cosa Ajena - Marina Mariani de Vidal.
- Tratado de Derecho Civil - Guillermo Borda.
- Legislación de Aguas - M.F. Castelli.
- Agrimensura y Derecho - Bibiloni , Carol, Bueno Ruiz.
- Agrimensura Legal Aplicada- Antonio Bueno Ruiz.
- Derecho Práctico de Propiedad Horizontal - Alberto Aníbal Gabás.
- El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria - Juan Manuel Castagnino.
- Geoinformática - Horst Karl Dobner Eberl.
- Sistemas Catastrales - Horst Karl Dobner Eberl.
- Catastro - Horst Karl Dobner Eberl.
- El Registro de Actos de Levantamientos Parcelarios - Wilfrido Daniel López.
- El Condominio por Confusión de Límites en el Código Civil Argentino-Alberto Miguel Lloveras.
- Urbanismo y Publicidad Registral - Mercedes Fuertes.
- Catastro Territorial - Wilfrido Daniel López.
- Catastro Territorial, Base de la Planificación y Ordenamiento del Territorio Wilfrido Daniel López ; Julio Enrique Mattar y Otros.
- Ingeniería de Valuación - Anson Marston y Thomas Agg - Tomos I,II y III.
- Tratado de Tasación - Stanley McMichael.
- Valuación de Predios Rurales - Horst Karl Dobner Eberl.
- La Valuación de Predios Urbanos - Horst Karl Dobner Eberl.
- Manual del Tasador - Eduardo Magnou.
- Manual de Tasaciones - Eduardo Magnou.
- Tasación de Inmuebles Urbanos - Jorge Víctor Rivarola.
- Valuación de Activos Fijos Empresarios - Jorge M. Saravia.
- Manual de Tasaciones - Dante Guerrero.
- Tasación de Inmuebles Urbanos - Mario E. Chandías.
- Tasación de Terrenos Urbanos y Valuación de Terrenos para Propiedad Horizontal Jorge Victor y Carlos H. Rivarola.
- La Tasación de Inmuebles en la Expropiación - Wilfrido Daniel López.
- International Valuation Standards - TIAVSC - Volúmen I - Londres - FIG.
- Federalismo y Policía Catastral y Registral - Roberto Dromi.
- La Publicidad Catastral - Eduardo G. Mascheroni T.
- Enfoque Jurídico del Catastro, distintos aspectos regulados por el Derecho Argentino y tendencias en el Derecho Europeo-Eduardo G Mascheroni T.
- La Función del Registrador y la seguridad Jurídica - Aída Kemelmayer de Carlucci.
- La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura-Héctor B. Oddone.
- Esquema para la registración de bienes inmuebles - CFI 1961.
- El Catastro como registro público - CFI 1970.
- Programa conjunto de tributación OEA /VIP 1971.
- Agrimensura Legal - Antonio Lloveras.
- La obra del maestro Juan S. Fernandez - FADA.
- Relaciones de la Agrimensura con el Derecho - Dirección de Catastro de la Provincia de la Rioja.
- Análisis comparado de los diferentes sistemas de transmisión y registración de inmuebles - Belaga J.
- La servidumbre de electroducto en el Catastro Territorial - Belaga J. y Vicioso B.
- Estudio de Derecho Civil - Alterini, Bellucio, Mosset y Turraspe, Trigo Represas y otros.
- Que es agrimensura - Ciuro Caldani , Bianco, Oddone.
- Teoría de los Sistemas de Información - Borges Langefors.
- Proyecto de Reglamento de Mensura de la Provincia de San Juan- Julio Mattar Novelli, Wilfrido Lopez, Fernando Videla, Demetrio Rubiño, Roberto Nievas.
- Manual de Derecho Civil - Victorio Pescio Vargas.
- Excedentes Superficiales de la Propiedad Inmueble - Julio Mattar Novelli.

-
- La Publicidad Catastral y los Principios Registrales - Julio Mattar Novelli.
 - Líneas de Ribera en Ríos de Régimen Nival - Julio Mattar Novelli.
 - El Poder de Policía Catastral - Julio Mattar Novelli.
 - Constitución Nacional.
 - Código Civil Argentino.
 - Constitución de la Provincia de Catamarca.
 - Leyes Nacionales y Provinciales de Catastro.
 - Proyectos de Leyes Nacionales y Provinciales de Catastro.
 - Leyes Nacionales y Provinciales vinculadas con la temática Catastral.