

9  
N.234  
Mile  
I

41324



**COOPERACION DE LA NUEVA  
ISLACION EN MATERIA CATASTRAL  
PARA LA PROVINCIA DE CATAMARCA**

**PRIMER INFORME DE AVANCE**



**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
PROVINCIA DE CATAMARCA**

Experto: Dr. Julio Mattar Novelli

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

PRIMER INFORME DE AVANCE



PROVINCIA DE CATAMARCA

SAN JUAN 12 DE DICIEMBRE DE 1997

N 234  
2.404  
2.80

En cumplimiento de los puntos 1 y 2 del Plan de Trabajos previsto en el Anexo I del Contrato de Locación de Obra, obrante en Expte. N° 3493 del C.F.I., se ha logrado a la fecha completar satisfactoriamente, las tareas propuestas que a continuación se detallan:

### INTRODUCCION

Los antecedentes legislativos, reglamentarios y bibliográficos recopilados, conjuntamente con las entrevistas a funcionarios y sectores profesionales de la Provincia vinculados a la problemática catastral, conforman el marco conceptual y doctrinario, adecuado para el desarrollo de los objetivos propuestos.

La provincia de Catamarca, ha adoptado en su evolución en materia catastral, las pautas básicas de la Doctrina Nacional de la Agrimensura y el Catastro, constituyendo su actual ley de catastro N° 3585, un claro ejemplo de su ubicación doctrinaria.-

Los cambios producidos a nivel nacional (suspensión de la ley nacional de catastro N° 20440), la generalización del medio informático para la implementación de los Sistemas de Información Territorial, la Georreferenciación parcelaria y catastral a través del uso del G.P.S. y las nuevas políticas tributarias aplicadas en el País, son hechos que han impactado directamente en la anterior estructura normativa catastral, generando su progresiva desactualización.-

Como consecuencia de estos cambios, se ha generado la necesidad de actualizar y adecuar los textos legales con criterios que, sin dejar de respetar los básicos conceptos doctrinarios y filosóficos que la Provincia ha impreso a su legislación catastral, le incorporen los nuevos conceptos y herramientas que proyectan al Catastro cómo un eficaz y potente elemento de información territorial.-

Por último el desarrollo del concepto del Catastro como un verdadero "Registro Inmobiliario" que publicita la territorialidad de los derechos reales sobre inmuebles, lleva implícita la puesta en vigencia de pautas registrales básicas y un tratamiento solemne y seguro de la información que se incorpora y que sirve de base para la publicidad, que se materializa en el Certificado Catastral. Sólo estos procedimientos garantizan la fiabilidad e intangibilidad de la información que debe brindar un catastro para el siglo XXI.-

### **ANTECEDENTES LEGISLATIVOS PROVINCIALES-SU CONTENIDO BÁSICO**

Se han recopilado, analizado y consultado, fundamentalmente las últimas legislaciones de jurisdicciones provinciales, en razón que receptan las nuevas posturas doctrinarias y aquellas otras que han incorporado conceptos originales a la problemática catastral que las transforma en antecedentes válidos para el presente proyecto, entre ellas encontramos:

Ley 10.707 de la Provincia de Bs. As. - 1988.-

se consulta y analiza : Finalidades del Catastro ; Poder de Policía; Estado Parcelario y su determinación ; Registro Parcelario ; Registro Gráfico; Legajos Parcelarios; Constancias Preexistentes y su traslado a los Registros ; Individualización y Clasificación Parcelaria ; Régimen Catastral ; Valuación Parcelaria; Valores Básicos ; Actualización de la Valuación Básica ; Determinación de la Valuación ; Normas sobre Valuación y Normas Generales.-

Ley 2217 de la Provincia del Neuquén - 1996.-

Se consulta y analiza: Finalidades del Catastro; Determinación y Registración del Estado Parcelario; Registro Parcelario; Registro Gráfico y Cartas; Legajos parcelarios ; Identificación y Clasificación Parcelaria ; Régimen y Publicidad Catastral ; Constancias catastrales preexistentes ; Actualización y Conservación del Catastro ; De la Valuación Inmobiliaria ; Disposiciones generales ; Determinación de Valores Unitarios Básicos ; Determinación y actualización de la Valuación ; Organo de aplicación : Dirección Provincial del Catastro e Información Territorial ; del Régimen Económico Financiero ; Disposiciones complementarias y/o trasitorias.-

Ley 6339 de la Provincia de Santiago del Estero - 1996.-

Se consulta y analiza : de los Fines del Catastro y del Organismo Técnico de aplicación ; el Estado Parcelario y su determinación; de la inscripción ; de los Actos de Levantamientos Parcelarios Catastrales ; Matriculación de parcelas ; Registro Gráfico Catastral ; Legajos Parcelarios y Listados ; Coordinación del Catastro con otros organismos Provinciales y Municipales ; Publicidad Catastral , Certificaciones e Informes ; Mojones y marcas catastrales, Traslado a los folios catastrales de los documentos

registrados con anterioridad ; de la Valuación Fiscal Parcelaria ; Disposiciones Generales ; Determinación de los Valores Unitarios Básicos ; Avalúos urbanos y suburbanos ; Avalúos rurales y subrurales ; de la Dirección : funciones ; Normas complementarias y transitorias generales.-

Ley 3585 de la Provincia de Catamarca - 1980.-

Se consulta y analiza: de los Fines del Catastro y del Organismo Técnico de aplicación; el Estado Parcelario y su determinación; de la Inscripción; del Ejercicio Profesional del Agrimensor Público ; de los Libros de Mensuras ; de los Actos de Levantamientos Parcelarios de carácter expeditivo; Matriculación de Parcela; Registro Gráfico Catastral ; Legajos Parcelarios y Listados ; Coordinación del Catastro con otros organismos Provinciales y Municipales ; Publicidad Catastral ; Certificaciones e Informes ; Mojoneros y marcas catastrales ; traslados a los Folios catastrales de los documentos registrados con anterioridad ; de la Valuación : disposiciones generales ; Avalúos urbanos y suburbanos ; Avalúos rurales y subrurales.-

Ley 5445 de la Provincia de San Juan - 1985.-

Se consulta y analiza: Finalidades; de la Conservación y Perfeccionamiento del Catastro ; de las Obligaciones de los Propietarios ; de los Actos de Levantamientos Territoriales ; de la Valuación Catastral ; del Organismo Catastral ; de la Publicidad Catastral y el Certificado Catastral ; Disposiciones Complementarias y transitorias.-

Proyecto de ley de la Provincia de Misiones.-

Se consulta y analiza: Fines del Catastro; Estado Parcelario y su Determinación ; Registro Precatastral ; Subsistencia del Estado Parcelario ; Registro Parcelario ; Registro Gráfico; de los Legajos Parcelarios ; Identificación y Clasificación Catastral ; Publicidad

Catastral ; Valuación Inmobiliaria ; Organo de aplicación ; Fondo Catastral ; Penalidades ; Disposiciones Generales.-

Ley 20.440 - Ley Nacional de Catastro - 1973.-

Se consulta y analiza: Finalidades de los Catastros ; del Estado Parcelario y su Determinación ; Registración Catastral ; Certificación Catastral ; Disposiciones Complementarias y transitorias.-

Leyes 2996 y 10.921 de la Provincia de Santa Fe - 1992 y 1995.-

Se consulta y analiza: Objeto y dispisiones generales; el Catastro General Parcelario ; Clasificación, calificación y censo de propiedades ; Normas de Valuación y Jurados de reclamos ; Compilación mecánica, guía de contribuyentes y estadística inmobiliaria ; Conservación del Catastro ; Revaluación de la propiedad ; de los bienes Mostrencos y/o propietarios desconocidos ; Penalidades ; Disposiciones complementarias.-

La ley 10.921 crea el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe y se refiere a: Finalidades; Recursos; Patrimonio ; Personal ; Conducción del organismo; Inhabilidades para la función y coordinación con los Registros Generales de la Propiedad.-

Decreto-Ley 507 de la Provincia de Mendoza - 1963.-

Se consulta y analiza: Parte General; Catastro Físico ; Catastro Jurídico ; Catastro Económico; Régimen Catastral ; Régimen de Tierras Fiscales; Disposiciones Generales ; Cláusulas penales ; Recursos e Imputaciones.-

Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble 17.801.-

Se consulta y analiza: Registro de la Propiedad Inmueble: objeto, documentos registrables; de la Inscripción: plazos, procedimientos y efectos; Matriculación: procedimientos ; Publicidad Registral: certificaciones e informes; Registro de anotaciones personales ; Inscripciones y anotaciones provisionales, preventivas y notas aclaratorias ; Rectificación de asientos ; Cancelación de inscripciones y anotaciones ; de la organización de los Registros y disposiciones complementarias y transitorias.-

**LEGISLACIÓN, REGLAMENTACIONES Y RESOLUCIONES EN LA MATERIA**

**CATASTRAL DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA.-**

Remitida por la Administración General de Catastro de la Provincia y representativa del actual estado de evolución y de las posturas doctrinarias básicas adoptadas por el Catastro y la Agrimensura de Catamarca:

Decreto-Acuerdo N° 566 del 30/04/97 - Creación de la Administración General de Catastro de la Provincia de Catamarca.-

El organismo tiene dependencia funcional de la Subsecretaría de Finanzas Públicas del Ministerio de Hacienda y Finanzas.- La Estructura Orgánica y Funcional de la Administración General de Catastro, aprobada por la Resolución conjunta II y F - CEPRE N° 3026 de fecha 01/09/97, del Comité Ejecutivo para la Reforma del Estado y el Ministerio de Hacienda y Finanzas, tiene el siguiente contenido:

a) Anexo I - A, B, C y D (organigrama funcional de la Administración General de Catastro).-

b) Anexo II - Administración General de Catastro - Objetivos generales y particulares.-

Departamento Informática: División Cálculo, Programación y Control y División



Actualización y Carga.-

Departamento Servicio Administrativo : División Tesorería y División Contabilidad.

Departamento Secretaría General : División Asesoría Legal.-

Dirección de Registro Territorial: Departamento Objetos Territoriales: División Mensuras y División Registro Gráfico.-

Departamento Catastro Económico: División Valuaciones y División Valores Básicos.-

Departamento Publicidad Inmobiliaria: División Registro Original; División Publicidad Formal y División Delegaciones

Dirección de Cartografía: Departamento de Saneamiento de Títulos.- Departamento Técnico: División Estudio e Inspección de Obras y División Cartografía.-

Reglamento para Subdivisiones y Loteos - Decretos HEOP N° 1799 del 15/07/59 y N° 199 del 06/11/63.-

Esta Reglamentación contiene :

- a) Título I : Generalidades.
- b) Título II : Dimensiones mínimas de las Parcelas.-
- c) Título III : Subdivisión en lotes interiores.
- d) Título IV : Loteos.
- e) Título V : Aprobación de Planos.
- f) Título VI : Propiedad Horizontal.-

Normas para la presentación de la documentación referida a Actos de Levantamientos Parcelarios y Trámites para su Inscripción.- Resolución 07/91/DC.-

La norma contiene:

- a) Generalidades.
- b) Capítulo I : Documentación a presentar.
- c) Capítulo II : Normas para la redacción y ejecución del plano de mensura.-
- d) Capítulo III : Instrucciones para el Amojonamiento.-
- e) Capítulo IV : Registración.
- f) Capítulo V : Superposiciones - Tratamiento.-

**INFORME DE LAS ENTREVISTAS EFECTUADAS EN LA PROVINCIA DE CATAMARCA.-**

Con la finalidad de cumplimentar con los objetivos previstos en el Punto 2 incisos a) y b) del Plan de Tareas obrante en el ANEXO I del Contrato, se efectuó la primera de las visitas previstas, con la finalidad de concretar el diagnóstico de situación a través de las entrevistas a funcionarios y profesionales vinculados a la problemática catastral. Esta visita se llevó a cabo de la siguiente manera:

Comisión N° 1

Lugar : San Fernando del Valle de Catamarca

Fecha : 4 de noviembre al 6 de noviembre de 1997.-

Integrantes : Dr. Julio E. Mattar Novelli e Ing. Agrim. Wilfrido D. López Sillero.

El día martes 4/11/97 en horas de la mañana se mantuvo una entrevista con el Sr. Gobernador de la Provincia, acompañados por el Sr. Administrador General de

Catastro, Ing. Agrim. Rodolfo Walther, donde se expusieron al mandatario los objetivos del trabajo contratado y de la visita y se esbozaron los lineamientos generales que se seguirán para la elaboración de la ley, haciendo resaltar la importancia de la legislación vigente y su desactualización por la falta del soporte de una ley nacional y de una reglamentación de la misma.- El Sr. Administrador de Catastro destacó la necesidad de contar con una norma legal acorde a las nuevas técnicas de registración (SIT) y medición (GPS), fotogramétricas, etc. y la importancia del impulso a un saneamiento de títulos de la Provincia, al mismo tiempo que lograr una más justa y equitativa distribución del Impuesto Inmobiliario.-

Posteriormente se realizó una reunión con todos los Profesionales Universitarios que desempeñan tareas en la Administración General de Catastro, en la sede de dicho organismo, calle Vicario Segura N° 835.- El Sr. Administrador realizó un introito sobre la necesidad de contar con una ley y sobre los motivos de la visita que se realizaba, produciéndose un intercambio de opiniones sobre diversos aspectos que debe contener la ley y su reglamentación, para finalmente coordinar reuniones con los diversos Departamentos Técnicos del Organismo. Las mismas se llevaron a cabo según el siguiente detalle:

**a) Departamento Económico.-**

Actualmente el Jefe de este Departamento es el Ing. Agrim. Edgardo Codevilla. La reunión se realizó en horas de la tarde del día 04/11/97, por un período aproximado de 2,30 hs.- Se analizaron las problemáticas valuatorias del Departamento, principalmente la necesidad de normativas precisas que establezcan procedimientos y métodos actualizados de valuación de inmuebles en el ámbito catastral.- Se intercambiaron ideas sobre la valuación de Propiedad Horizontal, el uso de coeficientes

correctores según la ubicación de los departamentos en los edificios de varios pisos o de una sola planta ; la aplicación de coeficientes de depreciación del valor de las mejoras por edad o expectancia, su implicancia en el proceso de cambio ; la falta de una legislación uniforme en materia de subdivisión y uso de la tierra urbana, estando ello en manos de las distintas Municipalidades de la Provincia ; se abordó el tema de subdivisiones transversales y la tributación sobre pasillos comunes y otros casos especiales.- Se tocaron muy sucintamente las valuaciones de Hoteles, Estaciones de Servicios, Industrias y su recepción en general en el proyecto.- Un tema especial fue el referido a la publicidad de los avalúos y reclamos de los contribuyente, lo que mereció dedicarle algo mas de tiempo.- Por último, se trataron las situaciones actuales provocadas por los Cementerios Privados y Clubes de Campo, que ya han acontecido en la Provincia, no contando la misma con legislación de apoyo.-

También se dedicó un tiempo prudencial a la problemática rural, que presenta situaciones muy particulares, máxime con el avenimiento de los diferimientos impositivos, encontrándonos con campos con derecho de riego superficial o por gravedad, público ; zonas de secano y campos con riego por aspersión y por goteo, con grandes plantaciones de cultivos permanentes.- Se abordó el tema de la calidad de los suelos y la falta de un estudio serio en la materia, contando actualmente con cartas de suelos producto de relevamientos y análisis de la década de 1970.- No se cuenta con la determinación de la Unidad Económica Rural.- En el área rural, los campos comuneros y las mensuras de posesión presentan un panorama muy particular de esta Provincia, no solo por los aspectos de los derechos involucrados, sino por la valuación y cobro de impuestos.-

## **b) Departamento Objetos Territoriales.-**

Actualmente el jefe de este Departamento es el Ing. Agrim. Mario Carrizo.- A continuación de la reunión con el Departamento Económico, se realizó la reunión con el Departamento Objetos Territoriales, la que demandó también un tiempo aproximado de 2,30 hs.-

La problemática principal y fundamental de este departamento es la inscripción y registración de mensuras. Al igual que en el caso anterior se produjo un intercambio de ideas sobre distintos aspectos del Acto de Levantamiento Parcelario o Mensura, planteándose diversos temas a, saber: Mensuras de Parcelas Posesorias a fin de tramitar el título por usucapión.- Se consideró desde la publicidad hasta la presentación del plano, los distintos requisitos a cumplimentar por los profesionales en el libre ejercicio y por el organismo catastral.- Mereció especial importancia el problema de los deslindes en este tipo de mensuras y se trató también los posibles criterios de un Registro Especial para estos actos parcelarios.- Publicidad de los Actos de Levantamientos Parcelarios : se coincidió en la importancia y necesidad de dar a publicidad la mensura previo a su ejecución, por diversos métodos y procedimientos, siempre teniendo en cuenta no perjudicar al profesional de la Agrimensura por la demora y/o inconvenientes que se le pudieren presentar, especialmente en inmuebles ubicados a varios cientos de kilómetros de la capital, o por desconocimiento de los titulares de dominio o de sus domicilios.-

Superposición de Parcelas: el problema de los títulos en la Provincia de Catamarca, genera sin dudas una serie de inconvenientes que se ven reflejados cuando se quiere vender o comprar inmuebles o constituir sobre ellos el derecho real de hipoteca. Estos inconvenientes se visualizan más objetivamente cuando se realiza la mensura de los mismos, donde el hecho territorial debe coincidir con el derecho.- Se

agrava aún más el problema, si se tiene en cuenta que parte de la documentación registrada en el Registro de la Propiedad Inmueble de Catamarca, se incendió en el año 1957, destruyéndose en forma total, y la falta de coordinación y fluida transferencia de información entre el Registro de la Propiedad y Catastro, a lo que se suman las imprecisiones normales del Registro Gráfico con que cuenta el organismo catastral.- De ello resulta la frecuencia con que se presentan las superposiciones de mensuras y los inconvenientes que se generan para la certificación catastral.- Se intercambiaron ideas sobre procedimientos para sanear o atemperar estos casos.- Mensuras Expeditivas : en este tema se plantearon las diversas necesidades que pudieran existir para la ejecución de este tipo de mensuras, pero en general se coincidió en que las mismas ya no tienen razón de ser debido al avance tecnológico en materia de medición, como lo son los GPS o la restitución fotogramétrica.- Otro de los puntos que suscitó un prolongado cambio de ideas y opiniones es el referido a la falta de una legislación que permita sanciones o penalidades a los profesionales que en su libre ejercicio no cumplen con los requisitos exigidos para la ejecución de mensuras, falseando en algunos casos, datos o elementos.- Se solicitó que especialmente se contemple la posibilidad de incorporar a la norma a proyectar disposiciones que tengan en cuenta esta problemática.-

El día 5 de noviembre, en horas de la mañana, se continuó con la ronda de reuniones.-

#### **c) Departamento Publicidad Inmobiliaria.-**

El Jefe actual de este Departamento es el Ing. Agrim. Jorge Soria.- La reunión se llevó a cabo en horas de la mañana, demandando un tiempo aproximado de 2hs.- Este Departamento, como su nombre lo indica, es el que expide el Certificado Catastral.- Se analizó el grado de actualización de la información catastral, teniendo en cuenta que

Catamarca tiene aproximadamente unas 150.000 parcelas registradas.- Hasta el momento se están actualizando por censo masivo alrededor de 45.000 parcelas, todas urbanas, ubicadas en centros poblados de la Capital y de tres departamentos que integran la ciudad- Se intercambiaron ideas sobre la emisión de certificados solo para parcelas con mensura, informándose que aproximadamente se expiden 3.500 certificados anuales, con una demora también aproximada de 3 a 4 días, dependiendo ello de la complejidad de la parcela.- En tal sentido se coincidió en que es necesario establecer un periodo de validéz del certificado catastral, que podría coincidir con el que otorga el Registro de la Propiedad Inmueble para los certificados de dominio que expiden a los Sres. Escribanos.- Se analizó también en este Departamento, el tema de las Relaciones de Títulos que presentan los Profesionales cuando ejecutan las mensuras, conviniendo que sería importante que las mismas relacionen un periodo mínimo de 10 (diez) años, con indicación en cada tracto de los elementos esenciales de la parcela, descriptos en las escrituras o sentencias: medidas lineales y superficiales, formas y ubicación.- Por último se consideró el tema referido a quienes son los que pueden solicitar el certificado catastral, es decir, quienes tienen interés legítimo en solicitar dicho documento, sugiriendo la modificación del artículo 91 de la ley 3885.-

Seguidamente, y siempre en horario matutino, se realizó la reunión con el Departamento Técnico.-

#### **d) Departamento Técnico .-**

El Jefe actual de este Departamento es el Ing. Agrim. Dante Omar Leiva Méndez.- El intercambio de opiniones llevó un tiempo aproximado de 2,30 hs. Se trataron en este Departamento diversas problemáticas técnicas, tendientes al mejoramiento de la cartografía, de la vinculación de las mensuras, de mensuras

expeditivas, de normas para Agrimensores, etc.- Se analizó la posibilidad de solicitar la colocación de mojones en zonas rurales a los profesionales que ejecutan las mensuras, proveyendo los mismos el organismo catastral.- Ello permitiría con el tiempo dar coordenadas a dichos puntos y vincular la cartografía actual, mejorando precisiones y escalas.- Se manifestó la necesidad de una norma que diera atribuciones a Catastro para el control de la publicidad cartográfica con distintos fines (turísticos, comerciales, etc.), como así también el dictado de normas para Agrimensores para casos de mensuras especiales, como parcelas ribereñas o linderas con sierras ; procedimientos expeditivos.- A fin de facilitar la acción de los profesionales de la Agrimensura en el libre ejercicio profesional, se manifestó la necesidad e importancia de dar atribuciones a las Delegaciones Catastrales que tiene el organismo en Belén , Andalgala , Recreo , Santa María y Tinogasta, para el control y aprobación previa de mensuras y la resolución de temas menores.- Se consideró también la importancia de implementar un certificado de amojonamiento en el acto de mensura, en el que conste el tipo de mojón y la ubicación de cada uno de ellos.- No quedó fuera el tema de las mensuras de parcelas posesorias, que requieren de una norma especial, pues se han detectado casos de otorgamientos de títulos con mensuras ejecutadas hace mas de 20 años, con los inconvenientes que ello supone.- Finalmente se sugirió también la posibilidad de estudiar la obligación de un "certificado de Replanteo" previo a la ejecución de mejoras, principalmente edificaciones.- Se manifestó asimismo la importancia de establecer un periodo de vigencia para los planos de mensuras.-

### **Consejo de profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Catamarca**

El mismo día miércoles 5, en horario vespertino, se realizó una reunión con los integrantes de la Comisión Directiva del Consejo Profesional de la Agrimensura,



Presidido por el Ing. Agrim. Domingo Carrizo.- Dicha Reunión tuvo una duración aproximada de 4 hs., en razón de que los Profesionales del Departamento de Agrimensura de la Universidad Nacional de Catamarca manifestaron su imposibilidad de asistir.- Con los integrantes del Consejo Profesional se tocaron temas referidos no solo a la ejecución de mensuras, sino también al ejercicio profesional.- En primer lugar se coincidió con la definición de parcela dada por la actual ley , sugiriéndose la incorporación como elementos esenciales de la misma, de otros puntos no contemplados, como la valuación catastral actualizada y las mejoras.- Se manifestó la preocupación por la carencia de tiempo de vigencia de la mensura y la necesidad de establecer un período para la misma.- Este período podría ser distinto para las diferentes clases de parcelas, pero la opinión mayoritaria se inclinó por un único período de diez (10) años, a partir de cual se comenzaría a exigir la verificación de la subsistencia del estado parcelario, suscitando ello un intercambio de opiniones sobre los elementos a verificar , tratando siempre de no entorpecer o dificultar el tráfico inmobiliario en la Provincia.- Estas situaciones serían contempladas en la reglamentación.- Como consecuencia de ello surgió a la discusión el tema de la clandestinidad de la mensura y la necesidad de su publicidad.- Los presentes manifestaron que comparten en principio la necesidad de publicitar el acto de mensura, pero siempre que ello no resulte una dificultad para la ejecución de la mensura, expresando los inconvenientes que se presentarían en inmuebles alejados varios cientos de kilómetros.- Se propusieron distintos procedimientos, coincidiendo que todos serían válidos siempre que puedan ser certificados ante el organismo catastral.- Se propuso y fue receptado satisfactoriamente la implementación en el organismo catastral de un Libro de Actuaciones Profesionales, donde el profesional estaría obligado a informar las mensuras que ejecutará con por lo menos 3 días de anticipación a la fecha

de realización, a efectos de que catastro, si lo considera oportuno, realizar un control de la operación, haciendo uso del Poder de Policía Inmobiliaria del Organismo.-

El día jueves 6 de noviembre, en horario matutino, se realizó una Reunión general con todos los profesionales que se desempeñan en la Administración General de Catastro.- Dicha reunión tuvo una duración aproximada de 3 hs., durante la cual se intercambiaron opiniones e ideas sobre los diversos aspectos del catastro.- Se analizaron entre ellos, las demoras que se producen en la registración de los actos de mensuras debido a los procedimientos internos del organismo y la posibilidad de revertir tales situaciones ; la falta de normativas reglamentarias (Resoluciones) sobre problemas que son resueltos a diario y otros que no se resuelven como consecuencia de ello ; los recursos necesarios para un buen ejercicio del Poder de Policía Catastral ; los inconvenientes producidos por el incendio en el Registro de la Propiedad Inmueble ; la Propiedad Horizontal y los nuevos derechos reales proyectados ; los Cementerios Privados ; las propiedades especiales ; los diferimientos impositivos ; el saneamiento de títulos ; etc.-

#### **Colegio de Escribanos de la Provincia de Catamarca**

Finalmente se realizó una Reunión con el Sr. Presidente del Colegio de Escribanos, Dr. Adolfo Walther y el Sr. Administrador General de Catastro, Ing. Agrim. Rodolfo Walther.- El Ing. Walther expuso acerca de las actuales relaciones del Catastro con el ejercicio profesional del Notariado Catamarqueño y las proyecciones que la nueva legislación tendría en la materia.- El Dr. Walther se interesó en el tema y destacó la necesidad de la mensura y la Publicidad Catastral como condiciones de seguridad del tráfico inmobiliario.- También se habló acerca de las consecuencias generadas por el incendio en el Registro de la Propiedad y las "reinscripciones de los títulos",

acompañados de mensura o certificación catastral.- Se destacó la necesidad de una correcta y fluida comunicación y transferencia de información entre ambos organismos, a prever en la ley, y la imprescindible agilidad en los trámites internos de los mismos, a fin de no trabar el tráfico inmobiliario.- Se trató así también el problema de los campos comuneros y la imposibilidad de llegar a determinar e instrumentar el derecho real de cada uno de los derechos, estimándose que el problema requería una legislación particular, diferente de la catastral, o su tratamiento como simples derechos y acciones posesorios.- Por último se consideraron las necesarias relaciones con otras reparticiones de la Administración Pública local, como los Municipios, Hidráulica , Instituto Provincial de la Vivienda , etc.-

### DIAGNÓSTICO DE ENTREVISTAS Y ANTECEDENTES

I- Como resultado de todas las prolongadas entrevistas efectuadas con los profesionales de los distintos departamentos de la Administración General de Catastro ; del Consejo Profesional de la Agrimensura del Presidente del Colegio de Escribanos y el permanente intercambio de opiniones con el Sr. Administrador General de Catastro, se han recabado en forma particularizada las inquietudes y opiniones acerca de la problemática a tratar en el proyecto de ley y su reglamentación y los objetivos y finalidades que con ambos se persigue.-

Debe destacarse la uniformidad de criterios de todos los sectores entrevistados acerca de los grandes conceptos que deben desarrollarse en la ley, lo que asegura una buena aplicabilidad futura de los mismos.-

Las funciones y finalidades del Catastro , el Poder de Policía Inmobiliario , los Actos de Levantamientos Parcelarios , la Parcela , la Registración y Publicidad Catastral

, Relevamiento de Mejoras y las Valuaciones Masivas , los Registros Catastrales entre otros, han sido temas de notable consideración conceptual.- Debe también destacarse que las opiniones y propuestas formuladas por el responsable del trabajo y su asesoría técnica tuvieron una marcada aceptación, como elementos tendientes a lograr la jerarquización del Catastro, los actos de levantamientos parcelarios y la publicidad catastral, como elementos indispensables de una política inmobiliaria que le de firmeza y publicidad a los derechos reales en su descripción jurídica, territorialidad y representación gráfica y en sus contenidos económicos.- Estos aspectos proyectan al Catastro como la base indispensable del Sistema Provincial de Información Territorial y la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública.-

Se rescata como puntos fundamentales que :

- a) La futura ley debe respetar en lo posible los contenidos generales de la actual ley 3585, eliminando aquellos desarrollos vinculados al Agrimensor Oficial Público, la mensura instrumento público y actuación profesional de la Agrimensura relacionados con estos aspectos.-
- b) Debe mantenerse y completar la publicidad del Acto de mensura, a través de la citación de colindantes y determinar los procedimientos reglamentarios para su materialización que no entorpezcan la ejecución del acto de levantamiento parcelario y el tráfico inmobiliario.-
- c) Debe mantenerse y actualizar los procedimientos para la publicidad catastral, el Certificado Catastral y reglamentar su aplicación con la exigencia previa de la mensura.-
- d) Tratar en lo posible, dentro de una correcta técnica legislativa, adecuar los registros y funciones del Catastro a la actual estructura de la Administración General de Catastro de la Provincia.
- e) Establecer al Catastro como la Base del Sistema de Información Territorial de la

Provincia, propendiendo al uso de la nomenclatura catastral como elemento de identificación parcelaria en todos los Organismos de la Administración Pública de la Provincia, vinculados con la propiedad inmueble.

f) Mantener y ampliar la vinculación y coordinación del Catastro Territorial con otras reparticiones provinciales y Municipales, estableciendo procedimientos de intercambio de información para la actualización permanente de sus registros parcelarios y económicos-valuatorios principalmente.

g) Se debe mantener dentro del ámbito catastral la problemática del saneamiento de títulos, fundamentalmente de los campos comuneros, como reiterada realidad posesoria de la zona rural de la Provincia.-

II - Las legislaciones catastrales provinciales que se toman como antecedentes , poseen una cierta similitud en cuanto a sus contenidos generales, fruto de los mas actuales conceptos doctrinarios del Catastro y sus proyecciones en la realidad jurídica cartográfica y económica de la propiedad inmueble de nuestro país.-

Sin embargo, subsisten diferencias conceptuales, en muchas de las instituciones de la materia catastral, originadas principalmente en las distintas realidades provinciales, que condicionan el desarrollo del Catastro, fundamentalmente en relación con otros sectores o grupos de la sociedad, como el notariado, organismos de tributación inmobiliaria, sectores vinculados al comercio de inmuebles, a la construcción, o fenómenos particulares de cada provincia, como, por ejemplo resultan los diferimientos impositivos en Catamarca, etc.-

Desde este punto de vista, puede encuadrarse a la Provincia dentro del grupo de las más firmes defensoras de los conceptos de la Doctrina Nacional de la Agrimensura.-

III - Se aprecia el interés de plasmar en la ley los siguientes conceptos básicos :

- a) El concepto de Catastro como un verdadero registro formal de la territorialidad de los Derechos Reales sobre inmuebles.-
- b) La publicidad de la Mensura y la citación de colindantes.
- c) La Publicidad catastral Formal y el Certificado Catastral con previa mensura.
- d) Las mejoras y valuaciones catastrales como elemento esencial de la parcela y su publicidad formal.
- e) Los previos y públicos deslindes como requisito para la mensura de parcelas posesorias.
- f) La necesidad de excluir, salvo excepción, las mensuras expeditivas.
- g) El requerimiento para implementar la verificación del estado parcelario transcurrido un tiempo (10 años aproximadamente) desde la ejecución de un acto de levantamiento parcelario.
- h) La imprescindible e insoslayable vinculación con el Registro General Inmobiliario.
- i) La publicidad de los avalúos catastrales, en forma previa a su utilización para el cálculo de impuestos.
- j) La coordinación con otras reparticiones y municipios en temas vinculados a la propiedad inmueble.
- k) La determinación de procedimientos para la incorporación de las constancias catastrales previas.

## BIBLIOGRAFIA

A la fecha se cuenta con la siguiente bibliografía, como apoyo doctrinario de consulta, para la ejecución de los proyectos de ley y reglamentaciones contratados, sin perjuicio de la que durante el desarrollo del trabajo, se consiga y se requiera consultar.-

### **Bibliografía Nacional**

- Esquema para la Registración de los Bienes Inmuebles - CFI - 1961.-
- Panorama de Derechos Reales - Guillermo L. Allende - Editorial La Ley - 1967
- El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria - Juan Manuel Castagnino-  
Consejo de Ingenieros de la Prov. de Santa Fé - 1967
- El Catastro como Registro Público - CFI - 1970.-
- Programa Conjunto de Tributación - OEA/BID - 1971.-
- Agrimensura Legal II - Antonio Lloveras - 1973
- La Obra del Maestro Juan Segundo Fernández - FADA - 1973.-
- Temas de Derechos Reales - Manuel Adrogué ; Alvaro Gutiérrez Zaldívar y  
Mario Arraga Perrido - Plus Ultra - 1979.-
- Relaciones de la Agrimensura con el Derecho - Direc. de Catastro de La Prov  
de La Rioja - 1980.-
- Estudios de Derecho Civil - Alterini ; Bellucio ; Mosset Iturraspe ; Trigo Repre-  
sas ; y otros - Editorial Universidad - 1980.-
- Agrimensura Legal Aplicada - Antonio Bueno Ruiz - 1982.-
- Que es Agrimensura - Ciuro Caldani ; Bianco ; Oddone - Asociación de Profe-  
sionales de Santa Fé - Tomo I - 1983.-
- Tratado de Derecho Civil - Guillermo A. Borda - Editorial Perrot.-

- Teoría de los Sistemas de Información - Borge Langefors - El Ateneo - 1985.-
- Nuevas Formas de Dominio - Elena Highton ; Luis Alvarez Juliá ; Susana // Lambois ; Sandra Wierzba y Marcelo de Hoz - Editorial AD-HOC SRL - 1993
- Sistema Registral Inmobiliario - Luis Moisset de Espanés y Horacio Vaccarella - Ediciones Zavalía - 1994.-
- Derecho Práctico de Propiedad Horizontal - Alberto Aníbal Gabás - Editorial Hammurabi SRL - 1994.-
- El Registro de Actos de Levantamientos Parcelarios - Wilfrido Daniel López Editorial EFU - 1995.-
- Catastro Territorial - Wilfrido Daniel López - Editorial EFU - 1996.-
- Catastro Territorial - Base de la Planificación y Ordenamiento del Territorio.- Editorial EFU – Ing. Carlos Lizana, Ing. Mario O. Arrieta, Dr. Julio E. Mattar Novelli coautores, Wilfrido Daniel López coautor y compilador y otros - 1997.-
- Reglamento de Mensuras de la Provincia de San Juan – Centro de Fotogrametría, Cartografía y Catastro – U.N.S.J.

#### **Bibliografía Americana.-**

- Catastro - Horst Karl Dobner Eberl - Editorial Concepto S.A. - México 1981.-
- Sistemas Catastrales - Horst Karl Dobner Eberl - Editorial Concepto S.A. México - 1981.-
- Geoinformática - Horst Karl Dobner Eberl - Editorial Concepto S.A. México- 1981.-
- Manual de Derecho Civil - Victorio Pescio Vargas - Tomo III -Editorial Jurídica de Chile - 1978.-



### **Bibliografía Europea.-**

- El Catastro en Europa - Jorge Castanyer - Editorial ORYME S.A. - Madrid España - 1990.-
- Urbanismo y Publicidad Registral - Mercedes Fuentes - Ediciones Jurídicas Marcial Pons S.A. - Madrid - España - 1995.-
- Cabida y Calidad en la compra venta de Inmuebles - Manuel Medina de Lemus - Editorial Tecnos S.A. - Madrid - 1989.-

### **Bibliografía y Publicaciones del Dr. Julio E. Mattar Novelli sobre la materia Catastral**

- La Publicidad Catastral y los Principios Registrales - Departamento de Agrimensura de la Universidad Nacional de San Juan - 1983.-
- Excedentes Superficiales en la Propiedad Inmueble.- Colegio de Agrimensores de la Prov. de San Juan - 1985.-
- Líneas de Ribera en Ríos de Régimen Nival - Centro de Fotogrametría, Cartografía y Catastro de la Univ. Nac. de San Juan - 1989.-
- El Poder de Policía Catastral - VI Congreso Nacional de Agrimensura y II Latinoamericano - Carlos Paz - 1992.-

San Juan 12 de diciembre de 1997.-

Dr. Julio E. Mattar Novelli