

Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad (RICRP) V Conferencia y Asamblea

**“El Principio de Especialidad y su vinculación con el Catastro”
Ciudad Autónoma, 8, 9, y 10 de octubre de 2019**

**Dr. Miguel Angel Luverá
Presidente**

Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

migueluvera@hotmail.com

migueluvera@yahoo.com.ar

Módulo 1

Introducción

Características de la Registración Inmobiliaria en el Sistema Argentino

- **A)** Registro de Inscripción
- **B)** Registro Declarativo
- **C)** Registro no Convalidante

Principios Registrales

.- “El resultado de la sistematización o coordinación técnica del ordenamiento jurídico registral”.-

.- “Serie sistemática de bases fundamentales, orientaciones capitales o líneas directrices del sistema”.-

- .- Principio de Rogación o Instancia
- .- Principio de Prioridad
- .- Principio de Legalidad
- .- Principio de Inscripción
- .- Principio de Tracto Sucesivo
- .- Principio de Publicidad
- .- Principio de Completividad o Integridad.
- .- **Principio de Determinación o Especialidad**

Módulo 2

Principio de Especialidad o Determinación

Características

- .- **Especialidad:** sinónimo de particularidad o singularidad.
- .- **En materia inmobiliaria-registral:** se aplica a los sujetos (titulares registrales), a los derechos que se inscriben (situaciones jurídicas registrables), y al objeto (inmueble).

En cuanto al objeto (inmueble)

- .- “...deberá destinarse a cada inmueble un folio con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo...” **(art.10 Ley 17.801)**
- .- El Registro de la Propiedad Inmueble apoyado en la realidad física (objeto-inmueble), **refleja las relaciones jurídicas con trascendencia real.**
- **Excepción:** inmuebles del dominio público. **(art. 11 ley 17.801)**

Características del Sistema de Folio Real

- .- **Ordenamiento** que se realiza por inmueble.
- .- **El Folio Real:** es la técnica de llevar un registro real, y asignar a cada inmueble una ficha, practicándose los asientos que tienen relación con el mismo, de acuerdo a los documentos suficientes que se presenten para su registración.
- .- **El Folio Real:** contiene todo el historial jurídico de la finca.

Módulo 3

Vinculación con el Catastro

Consideraciones

- **Actores**

- **AGRIMENSOR:** confecciona el plano del inmueble.
- **CATASTRO:** registra el plano del inmueble, y recoge la titularidad sobre el inmueble.
- **FUNCIONARIO AUTORIZANTE:** confecciona el documento, previo examen de su contenido.
- **REGISTRO DE PROPIEDAD:** publicita la titularidad del inmueble, habiendo previamente examinado la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos que ingresan.

XIX Congreso Nacional de Derecho Registral – 2017

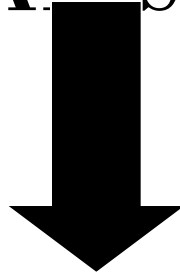
(conclusiones)

- **.- Existe una notable y armoniosa vinculación entre los diversos actores:**
 -
 - **1.- El agrimensor:** determina los límites y representa con planos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión.
 - **2.- El Catastro:** publicita mediante el certificado catastral esos objetos.
 - **3.- El Notario:** interviene en el nacimiento, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios, autorizando las escrituras públicas necesarias para ello.
 - **4.- El Registro Inmobiliario:** publicita los documentos portantes de los derechos reales.
- **.- Adecuado respeto a las potestades locales:** Código Civil y Comercial de la Nación, Ley Nacional de Catastro 26.209 y Ley Nacional del Registro de la Propiedad Inmueble 17801.

Módulo 4

¿donde se materializa el principio de especialidad del objeto?

LEY 26.209/06 – LEY NACIONAL DE CATASTRO



LEYES CATASTRALES PROVINCIALES

**CATASTRO
GRÁFICO**

**CATASTRO
PARCELARIO**

Catastro Gráfico

Serie sucesiva de los planos de mensura que componen la cartografía local

DOCUMENTO MADRE: Plano de Mensura

Catastro Gráfico

Procedimiento del plano para su virtualidad jurídica:

1.- Confección

2.- Aprobación

3.- Registración

4.- Publicidad en el Registro de la Propiedad Inmueble (Coordinación)

5.- Utilización en documento idóneo para constituir o transmitir derechos reales

El Inmueble en el Registro Catastral



LA
PARCELA

Ley Nacional de Catastro Nº 26.209/06

• Artículo 4

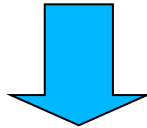
- “A los efectos de esta ley, denominase **parcela** a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral”.

Ley Nacional N° 26.209/06

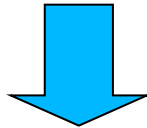
- **ARTÍCULO 5:** “Son elementos de la parcela:
- **I. Esenciales:**
- **a)** La ubicación georreferenciada del inmueble;
- **b)** Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- **c)** Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.
- **II. Complementarios:**
- **a)** La valuación fiscal;
- **b)** Sus linderos.
- Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble”.

Estado Parcelario

ARTICULO 6 Ley 26.209/06: “La **determinación de los estados parcelarios** se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en **actos de mensura** ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales”.



**LA MENSURA ES UN ACTO
REAFIRMADO POR LOS ARTÍCULOS 9º Y 10º**



**LA MENSURA ES UN ACTO MEDIANTE EL CUAL EL AGRIMENSOR
DETERMINA EL ESTADO PARCELARIO, SE LO VERIFICA Y SE
DETERMINAN OTROS OBJETOS TERRITORIALES DE DERECHO
PUBLICO Y PRIVADO**

LA MENSURA - CONCEPTO

EL PRIMER Y PRINCIPAL OBJETIVO DE LA MENSURA ES COMPROBAR QUE EL OBJETO DEL DERECHO TERRITORIAL EXISTE Y QUE ES ÚNICO

No es un mero relevamiento planimétrico de hechos existentes; constituye un método para investigar y determinar la posición real de los límites territoriales

Como se realiza una mensura

- **.- Determinando los límites**
- **.- Los demás elementos esenciales surgen de la geodesia y de la matemática**

Impacto registral de las mutaciones parcelarias

Desmembramiento y Anexión

Ley registral 17.801

Artículo 13

- .- “Si un inmueble se **dividiera**, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada”.
- .- “Cuando diversos inmuebles se **anexaren o unificaren**, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes”.

Importante: Siempre a instancia de la presentación de documento suficiente.

Módulo 5

Verificación de subsistencia de estado parcelario

Ley Nacional de Catastro

Nº 26.209/06

• ARTÍCULO 1

- **.- Los CATASTROS** de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.
- Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:
- a) “Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales, y regular el ordenamiento territorial;” ...

**Operaciones concernientes
al ESTADO
PARCELARIO**

***DETERMINACIÓN DE
ESTADO PARCELARIO***

***CONSTITUCIÓN DE
ESTADO PARCELARIO***

***VERIFICACIÓN DE
SUBSISTENCIA DE
ESTADO PARCELARIO***

ACTO DE VERIFICACION

VERIFICACION DEL ESTADO PARCELARIO

VERIFICA

NO VERIFICA

**VERIFICACION DEL ESTADO DE OCUPACION Y DE
OCUPANTES**

**RELEVAMIENTO DE MEJORAS EDILICIAS NO
EMPADRONADAS**

**VERIFICA SI EL LOTE DEL PLANO QUE ESTÁ CONTROLANDO TIENE
CORRECTAMENTE REPRESENTADOS LOS TRES ELEMENTOS ESENCIALES
DEL ESTADO PARCELARIO (ubicación georreferenciada, límites y medidas),
INDEPENDIENTEMENTE DEL ESTADO DE OCUPACIÓN.**

Módulo 6

Certificado Catastral

***CÉDULA
CATASTRAL***



***CERTIFICADO
CATASTRAL***

Certificación Catastral

26.209/06

• Artículo 11

- “El estado parcelario se acreditará por medio de **certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.** Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia”.



SOLICITUD CERTIFICACION CATASTRAL

Art. 49° Leyes n° 2996/10547
Decretos n° 4972/91 - 1919/95 - 3151/01

ANEXO I



PROVINCIA DE SANTA FE
MINISTERIO DE ECONOMIA

SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACION TERRITORIAL

1	ACTO	NUMERO DE PARTIDA DE IMPUESTO INMOBILIARIO
2	DATOS DEL INMUEBLE A CERTIFICAR	
	UBICACION	
	Distrito :	Zona :
	Localidad :	Calle y N° :
	Entre Calles :	
	LOTE :	MANZANA : SUPERFICIE :
	POLIGONO :	PLANO/AÑO :
ARRANQUE		
Descripción del inmueble según plano o transcripción del inmueble según título, si no existiera plano:		
CUANDO ES PROPIEDAD HORIZONTAL		
		N° DE PLANO DE PH: AÑO :
UNIDAD:	MONOBLOCK:	PARCELAS: UBICADA EN PLANTAS:
SUPERFICIES(m2):EXCLUSIVA:		COMUN: VALOR PROPORCIONAL(%):
Requiere Desglose		
Aclaración :		
3	SOLICITANTE	
	REGISTRO N° :	LOCALIDAD :
	Indicar la Provincia o Cap.Fed. :	
	Domicilio :	
	Tel.:	Firma y Sello del Solicitante
4	OBSERVACIONES	
5	OBSERVACIONES DEL S.C.I.T.	

DEBEN ANULARSE LOS ESPACIOS EN BLANCO QUE NO SE UTILICEN
SI FALTA ESPACIO EN EL RUBRO CONTINUAR EN EL FORMULARIO ANEXO HACIENDO REFERENCIA EN EL RUBRO N° 4

1) Este formulario debe rellenarse a máquina con copia carbónica nítida

2) Para ser válidas, las enmiendas deberán ser salvadas en el rubro 4 "Observaciones" del original y el duplicado con firma del solicitante

OBLIGACIONES DE LOS AUTORIZANTES DEL DOCUMENTO

*Obligación de
solicitud*

*Obligación de tener
a la vista*

*Obligación de
transcripción*

Ámbito de aplicación del cumplimiento del Certificado Catastral

Artículo 12 Ley 26.209

“En todos los **actos** por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá **tener a la vista** la certificación catastral habilitante respectiva y **relacionar su contenido** con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente (...)”

**Excepciones a la
obligación de
solicitar el
Certificado
Catastral**

(según ley 26.209,
art. 12)

*Cancelación de
derechos reales*

*Constitución de bien de
familia (hoy,
afectación a vivienda)*

*Constitución de
usufructo, uso y
habitación*

*Inscripción de
embargos y otras
medidas cautelares*

LV Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble

(Corrientes 22 a 24 de agosto de 2018)

- **Recomienda**

- **Tema III: Certificado Catastral. Vinculación entre Catastro y Registro**
- **1- Que todas las provincias apliquen lo regulado en la Ley N° 26.209, poniendo en práctica el uso del Certificado Catastral.**
- **2- Que los plazos de validez de la verificación de la subsistencia del estado parcelario y de los certificados catastrales, deben ser establecidos por cada provincia en ejercicio del poder de policía que les corresponde.**
- **3- Que la georreferenciación es un elemento esencial de la parcela (Objeto Territorial Legal), conforme lo establecido en el Art. 5 Inc. A, de la misma Ley, poniéndose énfasis en el cumplimiento de dicha norma, tanto en el ámbito Catastral, Notarial, Judicial, Administrativo y Registral.**

Módulo 7

Régimen Catastral Argentino

DOS ASPECTOS A CONSIDERAR PARA
ABORDAR EL RÉGIMEN CATASTRAL
ARGENTINO

***MODELO DE
GESTIÓN
CATASTRAL***

***MODELO DE
VINCULACIÓN CON
EL RPI***

MODELOS DE GESTIÓN CATASTRAL

• *Gestión centralizada*

Un solo Catastro a nivel nacional

A cargo del Estado Nacional

MODELOS DE GESTIÓN CATASTRAL

• *Gestión descentralizada*

*Tantos Catastros como Provincias o
Estados locales existan*

A cargo de la Administración local

Subdivisión del modelo de gestión descentralizada

- *Modelo de gestión autárquica*
- *Modelo de gestión autónoma*

Modelo de vinculación entre la función catastral y la función registral

- *Integración*
- *Colaboración*
- *Coordinación*

EL DESAFÍO ACTUAL DE LA COORDINACIÓN



COMPARTEN EL OBJETO Y EL PRINCIPAL VALOR EN LA
CIRCULACIÓN DE BIENES: LA SEGURIDAD JURÍDICA

Muchas Gracias