



LEY DE CATASTRO DE LA REPUBLICA ARGENTINA Y LA AGRIMENSURA

AUTOR: ING. GFO. NORBERTO FRICKX
COLEGIO DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA DE SANTA FE
ROSARIO – ARGENTINA
TEL 54-341-4931416
EMAIL: frickxagrimensura@gmail.com

OBJETIVO DEL TRABAJO

Tiene como objetivo del presente trabajo hacer conocer sintéticamente la realidad catastral argentina y el impacto que la sanción de la Ley nacional de Catastro 26209 incorporada al Código Civil está teniendo sobre la actividad de la agrimensura.

INTRODUCCION

En la República Argentina la concepción catastral ha ido variando en su corta vida como nación. Luego de la independencia de España, en la presidencia unitaria de Rivadavia tenemos el primer registro catastral de profunda connotación jurídica, ya que la creación del Departamento Topográfico cuya primera autoridad fuera el creador del himno nacional Vicente López, registraba no sólo los planos de mensuras sino también a los propietarios de las mismas. Similares instituciones fueron establecidas en otras provincias, como en Córdoba y en Santa Fe en 1862, las que además tenían finalidad fiscal.

Si bien la independencia de España se declara en 1816, recién en 1853 se consolida la nación con el dictado de la Constitución, la cual organiza al país como una república federal. Si bien las provincias mantuvieron su autonomía, delegaron en la Nación alguno sus poderes originales, entre ellos el de dictar los Códigos Civil y Comercial, Aduanero, Minero, Penal, entre otros.

La sanción del Código Civil en 1871 y la negación respecto a los registros de títulos que hace Vélez Sarsfield en su nota al artículo 3198, producen una declinación de la función registradora que tienen esas oficinas catastrales y con el tiempo dicha función es asumida por los Registros de la Propiedad Inmueble que se van creando en las provincias, pero que son sólo registradoras de títulos a la propiedad.

Así los catastros van concentrando su actividad en la función tributaria, lo que hace que en la primera mitad del siglo XX, la característica económica del Catastro prevalezca sobre la jurídica.



LA AGRIMENSURA Y EL CATASTRO

En 1958 nacen dos instituciones que tendrán fuerte trascendencia en los cambios catastrales de la República Argentina: La Federación Argentina de Agrimensores, que reúne a las instituciones gremiales de esta profesión y el Consejo Federal del Catastro, que cobija en su seno a los organismos provinciales catastrales.

La reforma al Código Civil producida en 1968 y la ley 18701 que da cobertura constitucional a los Registros de Títulos existentes en las provincias, producen un movimiento doctrinario en la agrimensura haciendo ver la necesidad de cubrir el principio de especialidad registral, esto es la determinación del objeto de la transferencia inmobiliaria: la parcela. La sanción de la Ley Nacional de Catastro 20440 en 1973 aunque suspendida en 1978 resulta un hito fundamental en la concepción jurídica del catastro.

Si bien esta suspensión privó la generalidad, muchas provincias mantuvieron sus principios, aunque en otras la finalidad exclusivamente tributaria de los catastros se mantuvo.

La República Argentina no fue ajena al proceso de globalización y en la década de los noventa hizo que fuera incluida en la política del banco mundial de actualización catastral. Los créditos eran orientados sin duda a la característica económica del catastro, y si bien en la mayoría de los casos el principal beneficiario fue la empresa privada, los créditos permitieron la modernización de la tecnología para el manejo y procesamiento de datos no sólo alfanuméricos sino también gráficos.

La agrimensura argentina dirigida por la Federación Argentina de Agrimensores junto al Consejo Federal del Catastro, distanciados a veces, lograron sobre comienzos del nuevo siglo compatibilizar un proyecto de ley nacional de catastro. Autoridades de ambas instituciones caminaron el Congreso de la Nación explicitando durante los cuatro años en que duró el debate los beneficios de contar con esa legislación, en donde no pocas veces se escuchó de boca de legisladores frases como "...yo no sabía que el catastro servía para tanto..."

El proyecto fue aprobado por unanimidad en el Senado, como Cámara origen presentado por los senadores de San Juan José Luis Gioja y de Catamarca Eduardo Brizuela del Moral. La Cámara de Diputados le hizo algunas modificaciones por lo que debió volver al Senado y en el mes de diciembre de 2006 logró sanción definitiva siendo promulgada como ley 26209 en enero de 2007.

LEY NACIONAL 26209

La ley dispone que los organismos de aplicación sean las instituciones catastrales de cada provincia, los cuales tendrán como función la administración de datos de objetos territoriales y transformarse en registros públicos de datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de cada jurisdicción.

Las múltiples funciones y finalidades que establece transforman a las viejas concepciones del catastro en un catastro multifuncional, donde se destaca también la asignación de un rol importante en el proceso de transferencias de propiedades inmobiliarias.



Los inmuebles, según esta ley, son registrados en el Catastro mediante su representación cartográfica, a la que denomina “parcela”. La misma representa en realidad el derecho real de dominio y/o condominio del Código Civil. Otros derechos reales, bienes públicos, afectaciones administrativas, jurisdicciones, deben ser registrados como “objetos territoriales legales”.

Un inmueble dominial que es representado por un plano inscripto en el organismo catastral pasa a tener “estado parcelario”. El estado parcelario se debe realizar por actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura.

La ley prohíbe que un inmueble se transfiera si no posee estado parcelario constituido y además dispone que pasado cierto tiempo deberá “verificarse” ese estado parcelario si se desea constituir o modificar algún derecho real sobre el mismo. El tiempo debe fijarlo cada una de las provincias.

CONCLUSION

Tal vez el artículo más importante sea aquel que dispone a la ley como complementaria del Código Civil argentino. Esto hace que la ley deba ser aplicada en todo el país, aunque la propia norma da libertad a las provincias en su aplicación paulatina.

Nos encontramos en 2013 con provincias que la están aplicando, otras que aplican parte de la misma, otras con proyectos de leyes locales reglamentarias de ciertos aspectos y algunas jurisdicciones, las menos, sin movimiento trascendente pese a los esfuerzos y gestiones de instituciones catastrales y especialmente de agrimensores con el apoyo de la Federación Argentina de Agrimensores.

No obstante a medida que esta ley es reglamentada en cada una de las provincias, los agrimensores tienen una actividad muy grande, por lo cual la Agrimensura en la República Argentina se ha transformado en una actividad de gran significación social, contribuyendo directamente con el ordenamiento territorial y la seguridad jurídica.

Rosario, agosto de 2013.

BIBLIOGRAFIA:

Boletín Oficial de la República Argentina del 18-01-2007 texto ley 26209 cuya copia se anexa al presente trabajo

BOLETIN OFICIAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA Nº 31.076 – 18 DE ENERO DE 2007

LEY NACIONAL DE CATASTRO Ley 26.209

Marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país. Finalidades de los catastros territoriales. Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales. Certificación catastral. Valuación parcelaria. Creación del Consejo Federal del Catastro. Disposiciones complementarias. Deróganse las Leyes Nros. 20.440, 21.848 y 22.287.

Sancionada: Diciembre 20 de 2006

Promulgada de Hecho: Enero 15 de 2007

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de Ley:

CAPITULO I

Finalidades de los catastros territoriales

ARTICULO 1º — 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. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;
- g) Determinar la valuación parcelaria;
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.

ARTICULO 2º — Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

ARTICULO 3º — El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;
- c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;
- d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones;
- g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;
- h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;
- i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;
- j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

CAPITULO II

Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales

ARTICULO 4º — 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.

ARTICULO 5º — Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georeferenciada 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.

ARTICULO 6º — 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.



ARTICULO 7° — El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5° de la presente ley y lo que establezcan las legislaciones locales. La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos.

ARTICULO 8° — Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley.

ARTICULO 9° — La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

ARTICULO 10. — Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

CAPITULO III

Certificación catastral

ARTICULO 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.

ARTICULO 12. — En 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. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.

ARTICULO 13. — A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.

CAPITULO IV

Valuación parcelaria

ARTICULO 14. — Los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales. Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal. Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva, y las mejoras que contenga.

CAPITULO V

Creación del Consejo Federal del Catastro

ARTICULO 15. — Créase el Consejo Federal del Catastro, el que estará integrado por todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el objeto de cumplir con las finalidades establecidas en la presente ley, quienes dictarán sus normas para su organización y funcionamiento.

CAPITULO VI

Disposiciones complementarias o transitorias

ARTICULO 16. — Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán a través del Consejo Federal del Catastro, contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, a la administración del territorio, al gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable, en concordancia con el rol que compete al catastro como un componente fundamental para la infraestructura de datos espaciales del país.

El Consejo Federal del Catastro contribuirá a coordinar las metodologías valuatorias con la finalidad de unificar criterios, destinados a informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la Nación.

ARTICULO 17. — Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración, serán de aplicación gradual y progresiva según lo determinen los organismos catastrales de cada jurisdicción.

ARTICULO 18. — Esta ley es complementaria del Código Civil.

ARTICULO 19. — Deróganse las Leyes 20.440, 21.848 y 22.287.

ARTICULO 20. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONGRESO ARGENTINO, EN BUENOS AIRES, A LOS VEINTE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL SEIS.

— REGISTRADA BAJO EL N° 26.209 —
ALBERTO E. BALESTRINI. — JOSE J. B. PAMPURO.
— Enrique Hidalgo. — Juan H. Estrada.