

**Jornada Nacional sobre regulación de la riqueza inmobiliaria: Registros y Catastro.**  
**Principios de publicidad y especialidad. Perspectivas pública y privada.**

***PROEMIO***

**Dentro de un clima de fecunda interacción calificados expositores, representando diferentes disciplinas pero identificados con el objetivo central que le dio sentido a esta convocatoria, nos brindaron una secuencia ininterrumpida de conceptos técnicos y jurídicos del más alto nivel.**

**Se sumaron las valiosas intervenciones con las que los asistentes fueron jalonando el desarrollo de esta Jornada. Todo ello nos habilita a someter a la consideración de este plenario las siguientes declaraciones y conclusiones.**



e-mail: [jornadabariloche@cparrn.com.ar](mailto:jornadabariloche@cparrn.com.ar)



## ***DECLARACIONES EN PERSPECTIVA***

**PRIMERA:** Ratificar la totalidad de las declaraciones y conclusiones aprobadas en el XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL celebrado en la ciudad de Mar del Plata en el mes de Octubre de 2017, abordando el tema: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL, cuyos términos serán íntegramente reproducidos en el Anexo final.

**SEGUNDA:** Confirmar que la concepción volumétrica de los inmuebles hoy está representada planimétricamente con arreglo a lo que establece el Art. 4º de la ley 26.209, identificando a la parcela como el objeto territorial cuya registración le compete al organismo catastral.

**TERCERA:** Revalidar que la aludida determinación de la parcela es dependiente de haberse observado las normas sobre fraccionamiento dispuestas en las vigentes reglamentaciones locales, ello así conforme lo prevé el segundo párrafo in fine del Art. 228 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN).

**CUARTA:** Resulta de toda evidencia que la “*determinación y verificación del estado parcelario*” se llevará a cabo a través de actos de levantamiento parcelario –actos de mensura-, único procedimiento legalmente admitido, que se ejecutarán y de los que se responsabilizarán los profesionales con incumbencia en la agrimensura, ajustándose a la forma y condiciones que establezcan las regulaciones locales.

**QUINTA:** La cosa inmueble se integra, junto a su titular, en la estructura primaria de los derechos reales, en tanto poder jurídico que éste ejerce sobre aquel de acuerdo con los términos del Art. 1882 del CCCN.

**SEXTA:** El amojonamiento es la herramienta que permite la materialización de los límites del inmueble y la visualización del estado parcelario determinado.

**SEPTIMA:** La *determinación*, condición de resultado indispensable para alcanzar la especialidad en cuanto al objeto cosa inmueble, constituye un recaudo que también se reclama respecto del sujeto e inclusive respecto de la causa, entendida esta última como hecho o acto jurídico voluntario y lícito potencialmente apto para la constitución o transmisión de un derecho real.

**OCTAVA:** Los requisitos del título y el modo continúan siendo legalmente necesarios y exigibles para la transmisión y adquisición de los derechos reales que se ejercen por la posesión. Se mantiene el efecto declarativo de la inscripción registral por lo que, para su oponibilidad a terceros interesados, los respectivos títulos suficientes otorgados por los sujetos legitimados deben alcanzar registración inmobiliaria definitiva.

## ***DECLARACIONES EN PROSPECTIVA***

**PRIMERA:** La existencia de objetos territoriales legales interferidos por disposiciones dictadas a los fines de resguardar el desarrollo sustentable, el contralor del uso razonable de los recursos naturales y el cuidado del medio ambiente, entre otras circunstancias vinculadas con las limitaciones para evitar el uso abusivo de la tierra y su adecuada explotación, constituye un desafío que convoca a todos quienes participan en la determinación de la cosa inmobiliaria y de su inserción en el tráfico negocial.

**SEGUNDA:** A los efectos de alcanzar aquellas finalidades y mediando la adopción de los pertinentes actos administrativos, las distintas esferas de acción de gobierno, en ejercicio de las incumbencias que les son propias, se ocuparon de materializar las interferencias estableciendo diferentes restricciones para áreas determinadas, lo que trae aparejado innovar en cuanto al contenido de las normas que regulan la formulación de los ordenamientos territoriales y predicar sobre el recto y cabal alcance del carácter absoluto del derecho real de dominio sobre la cosa inmueble.

**TERCERA:** En orden a aquellas interferencias cabe mencionar, entre otras, las que conciernen a la fijación de áreas de protección forestal, hídrica, paisajística, histórica, turística y zonas de seguridad de frontera. Esas áreas son las que se corporizan en los aludidos objetos territoriales legales sometidos, en toda su extensión, a las normas jurídicas que nos proveen sus respectivos conceptos.

**CUARTA:** La registración y publicidad de tales objetos territoriales legales constituye un imperativo que subyace en la ley nacional de Catastro 26.209, lo que debe concretarse, para su exteriorización publicitaria, en oportunidad de la expedición del Certificado Catastral. Corresponderá establecer si este tipo de registraciones debe trascender al ámbito del organismo registral inmobiliario en relación con las parcelas involucradas.