

JORNADAS NACIONALES Y TALLER VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DE ESTADO PARCELARIO

Córdoba, 9 y 10 DE NOVIEMBRE DE 2017

CONCLUSIONES

Dada la importancia de las Conclusiones del XIX Congreso Nacional de Derecho Registral, Tema: Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Territorial que al final se transcriben, las entidades miembros de la FADA constituidas en la ciudad de Córdoba los días 9 y 10 de noviembre de 2017 y convocadas con el objeto de unificar criterios, conceptos, finalidades, mecanismos de ejecución, registración y publicidad de los actos de verificación de subsistencia del estado parcelario establecidos en la legislación de fondo, concluyen:

1.- Visto que una de dichas conclusiones expresa: *“Debe apoyarse toda política pública que tienda a que todos los inmuebles de la República Argentina posean estado parcelario constituido, a fin de ajustar y adecuar, con la mayor exactitud posible, la realidad jurídica a la realidad fáctica”*, es necesario que la Ley Nacional de Catastro N° 26209, se aplique de manera integral en todas las jurisdicciones del país.

2.- El acto de verificación es una herramienta fundamental para garantizar la publicidad inmobiliaria, que en la República Argentina es de carácter declarativo, porque contribuye a la tarea de brindar mayor seguridad jurídica afianzando el principio de fe pública de los registros.

3.- Visto que otra de las conclusiones expresa: *“El plazo de vigencia del estado parcelario corresponde que sea fijado por las reglamentaciones locales en un marco de razonabilidad y atendiendo a las características físicas del inmueble”* y en relación al punto dos, recomendamos que esa razonabilidad de los plazos se materialice en tiempos acordes a la dinámica que tienen los hechos culturales y materiales que el hombre realiza continuamente sobre el territorio, los cuales modifican el estado de hecho y de derecho de los inmuebles y merecen ser publicitados en los actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales.

4.- La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realiza mediante actos de mensura, ejecutados por profesionales con incumbencia para ello, quienes resultan responsables de la documentación suscripta.

5.- Realizada la tarea por la cual se verifican los elementos esenciales de la parcela, límites, medidas y ubicación, se considera que subsiste el estado parcelario cuando: a) Se verifique que los elementos esenciales de la parcela no hayan sufrido modificaciones,. b) Existan diferencias en las magnitudes técnicamente admisibles; c) Se detecten errores materiales o datos faltantes susceptibles de ser corregidos o subsanados en oportunidad de verificarse la subsistencia conforme lo establezca la reglamentación, d) Existan modificaciones del estado de hecho del inmueble que no afecten los elementos esenciales, debiendo en tal caso ser informados para su publicidad en el Catastro Territorial Provincial, y e) Aunque de la verificación surja que existe una ocupación de o a linderos.

6.- El elemento esencial *“ubicación georreferenciada”* verifica con la determinación de coordenadas relacionadas al marco de referencia global, e incluso con cualquier relacionamiento a otro marco de referencia catastral local que permita ubicar al inmueble.

7.- El estado parcelario no verifica cuando en el acto de verificación se comprueba error en alguno de los elementos esenciales de la parcela que se está verificando.

8. La vigencia del plano no caduca sino el estado parcelario conforme lo establezcan las legislaciones locales.

9.- Manifestamos acuerdo con la declaración del Consejo Federal del Catastro en la reunión ordinaria llevada a cabo en Ushuaia en marzo de 2017, que expresa:

La Verificación del Estado Parcelario se realizará por Actos de Mensura. En estos actos se deben verificar los límites y demás elementos del estado parcelario y se los debe contrastar con las materializaciones que hacen al estado de ocupación del inmueble, todo a efectos de su publicidad en oportunidad de emisión del certificado catastral. Se sugiere que el Certificado Catastral incluya el estado de ocupación determinado en el acto de verificación.

10.- Manifestamos coincidencia con las Conclusiones del XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL, TEMA II: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL, que expresa:

1. *La seguridad jurídica en la dinámica de los derechos reales exige actualmente una adecuada y actualizada coordinación entre el Región de la Propiedad Inmueble y el Catastro Territorial*

2. *En el sistema de publicidad de Derechos Reales argentino, ejemplo en el mundo entero, confluyen esfuerzos de la actividad pública y privada de una manera armoniosa y eficaz. El agrimensor (sector privado) determina los límites y representa con planos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. El Catastro (sector público) publicita mediante el catastral esos objetos. El Notario (sector público y privado) interviene en el nacimiento, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios autorizando las escrituras públicas necesarias para ello. Y el Registro Inmobiliario (sector público) publicita los documentos portantes de los derechos reales.*

3. *La tecnología disponible actualmente facilita notablemente el anhelo de complementariedad y colaboración entre el registro inmobiliario y el catastral, especialmente el avance y desarrollo exponencial de las TIC (Tecnologías de la Información y las Comunicaciones).*

4. *Tanto el Código Civil y Comercial de la Nación, como la Ley Nacional de Catastro 26209 y la Ley Nacional del Registro de la Propiedad Inmueble 17801, complementarias del primero, establecen un adecuado respeto sobre las potestades locales, derivando en las autoridades jurisdiccionales numerosos aspectos reglamentarios. Se toma necesario que aquellas Provincias que aún no ajustaron sus normativas a la ley nacional de catastro, lo hagan a la brevedad posible en resguardo de una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.*

5. *Todo plano, como representación gráfica de la cosa inmueble, corresponde que se encuentre exclusivamente archivado, luego de su visación, en el Catastro Territorial Provincial, que deberá brindar la suficiente publicidad utilizando los medios tecnológicos adecuados y actualizados*

6. *Toda modificación del objeto del derecho real inmobiliario como resultado de un plano no generará cambio alguno en la publicidad registral, hasta tanto ingrese una escritura notarial o resolución judicial o administrativa, según legalmente corresponda, que lo contenga.*

7. *El certificado catastral constituye el elemento básico para la publicidad de los objetos territoriales registrados en el Catastro, a partir de la registración de los planos de mensura. Existiendo en sede catastral plano que determine el objeto conforme artículos 4 y 5 de la Ley Nacional de Catastro y constituido el estado parcelario, para*

la expedición del certificado catastral no resulta necesario la exigencia de un nuevo plano.

8. El plazo de vigencia del estado parcelario corresponde que sea fijado por las reglamentaciones locales en un marco de razonabilidad y atendiendo a las características físicas del inmueble.

9. Debe apoyarse toda política pública que tienda a que todos los inmuebles de la Republica Argentina posean estado parcelario constituido, a fin de ajustar y adecuar, con la mayor exactitud posible, la realidad jurídica a la realidad fáctica.

10. Los procesos de protocolización de planos deben ajustarse estrictamente a las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, en salvaguarda de la seguridad jurídica en la dinámica de los derechos reales inmobiliarios.

11. Solamente cuando el objeto de un derecho real inmobiliario recaiga sobre parte material determinada, se recomienda, de acuerdo al principio de determinación, que se efectúe la descripción con las precisiones y características propias de un documento cartográfico registrado en el organismo catastral.

12. La constitución y registración del derecho real de superficie sobre la totalidad del inmueble no requiere nuevo plano, excepto que no posea estado parcelario vigente.

13. Atento a la amplia variedad de supuestos que pueden presentarse en los casos de negocios causales portantes de una anexión de parcelas, deberá dictarse la correspondiente normativa que la regule y que determine los aspectos a calificar notarial y registralmente.

14. En los casos de constitución de propiedad horizontal especial, la normativa urbanística y de ordenamiento territorial, de exclusiva competencia provincial, debería dictarse en un marco de respeto y equilibrio con las normas de fondo contenidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.^o

15. Los nuevos derechos reales creados el Código Civil y Comercial de la Nación, hacen necesario que se estudie una revisión integral de las técnicas de registración y del contenido del folio real.

Manuel Fernández
Secretario

Carlos Gustavo Diez
Presidente