



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

VIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

San Luis, 18 al 21 de agosto de 1971

DESPACHO N° 6

TEMA IV

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO PARCELARIO; SUS RESPECTIVOS ÁMBITOS Y FINES ESPECÍFICOS. VINCULACIÓN ENTRE AMBOS ORGANISMOS.

VISTO:

El proyecto de recomendación presentado por la Comisión designada por esa Asamblea con el especial asesoramiento del Agrimensor Juan Manuel Castagnino; y

CONSIDERANDO:

I.— ÁMBITO FUNCIONAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Que de conformidad con la modificación introducida al art. 2505 del Código Civil por la Ley Nacional N° 17.711, la adquisición o transferencia de derechos reales sobre inmuebles solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, no siendo oponibles a terceros mientras no están registrados.

Que, por consiguiente, para la eficacia de la oponibilidad de los derechos reales frente a terceros, a los requisitos de título y modo se ha agregado el de la inscripción en los registros inmobiliarios, es decir, en los registros de la propiedad inmueble.

Que, por ello, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, y la Ley Nacional N° 17.801, las funciones propias de los Registros de la Propiedad Inmueble son netamente diferenciadas de cualesquiera otras dentro de la actividad jurídica del Estado, inclusive de las funciones propias de los organismos administrativos de catastro territorial.

II.— ÁMBITO FUNCIONAL DEL CATASTRO TERRITORIAL



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que doctrinariamente, la actividad del Estado denominada catastro territorial es necesaria a fin de realizar la registración de los documentos de actos de levantamiento territorial con fines civiles y cuya naturaleza es agrimensural. Dichos actos genéricamente tienen por objeto de conocer, determinar y medir el espacio de una región y sus características, con el fin principal de trasladarlos en forma figurada a documentos cartográficos que los representen con identidad y semejanza, dándoles existencia virtual registrable, simultáneamente con el ser real que físicamente tengan por su materia.

Que en los mencionados actos de levantamiento territorial se determinan, modifican, comprueban y aniquilan las unidades virtuales registrables de naturaleza cartográfica denominadas parcelas, relativas al estado de hecho de determinadas extensiones territoriales continuas y en relación a fundamentos jurídicos que concurren a producir su estado de derecho, e igualmente las denominadas parcelas económicas.

Que, por consiguiente, el catastro territorial es esencial para matricular las parcelas y parcelas económicas, establecer el consecuente estado parcelario y regular su desarrollo conforme a las limitaciones administrativas al dominio, de acuerdo a la política parcelaria del Estado.

Que además, doctrinariamente, el catastro territorial es base de la tributación de las cosas inmuebles correspondientes a las parcelas y parcelas económicas matriculadas.

Que por ello, sin ser limitativa esa enumeración, el catastro territorial es esencialmente una actividad registral, cual fundamento inseparable de su mismo ser, para producir la publicidad del estado parcelario y de los avalúos territoriales con fines tributarios.

Que siendo así, las funciones propias de los organismos administrativos de catastro territorial son netamente diferenciadas de cualquiera otra en la actividad reglada del Estado, inclusive de las funciones propias de los Registros de la Propiedad Inmueble.

III.— VINCULACIÓN FUNCIONAL DE AMBOS ORGANISMOS

Que no obstante la necesaria independencia entre los registros de la propiedad inmueble y los organismos administrativos de catastro territorial, surge doctrinariamente una evidente relación recíproca, pues los primeros deben concordar



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

la determinación y especialidad de las cosas inmuebles que registran, con las respectivas parcelas matriculadas según el estado parcelario vigente en los segundos; y estos últimos deben concordar su estado catastral sobre los fundamentos jurídicos y personas titulares de las parcelas matriculadas, con el estado registral en vigor en aquéllos.

Que respecto de los organismos de catastro territorial en relación a los registros de la propiedad inmueble, citando el capítulo titulado “Recapitulaciones y Conclusiones” del “Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria (Catastro y Registro) en relación con el Desarrollo Económico y Social de la América Latina”, publicación N° 347-S-7295 de la Organización de los Estados Americanos (O.E.A.): “En la totalidad de estos países existen catastros fiscales o empadronamientos de fincas más o menos completos o actualizados, pero, con escasas excepciones, están confeccionados con base en declaraciones de los propietarios ocupantes. Como consecuencia estos catastros aunque cumplieran su finalidad específica de establecer sobre bases justas el sistema impositivo de los respectivos países, lo cual es muy discutible, resultarían inútiles desde el punto de vista de proporcionar base física a los Libros de Registros... y constantemente desactualizados por el movimiento normal de las transacciones inmobiliarias, su información es puro indicio, constituyendo en el mejor de los casos, un inventario aproximado de la riqueza territorial de un país. Lamentablemente es necesario afirmar, además, que la mayor parte de los trabajos catastrales iniciados o proyectados en la América Latina, no contemplan con la atención requerida al aspecto jurídico”.

Que respecto de los registros de la propiedad inmueble en relación a los organismos administrativos de catastro territorial, citando al notario don Rafael Núñez Lagos: “La ley puede crear un derecho y darlo por existente. Pero esto no lo puede hacer con un pedazo de la corteza terrestre. Es posible la existencia en el registro de una finca fantasma. La ley, sin embargo, no puede proteger aquí al tercero creando una finca para él. El registro, repetimos, no puede garantizar los hechos de la realidad jurídica, y si las cosas, a veces, suceden de otra manera, son efectos del catastro más que del registro. Hay que conseguir la exactitud y la integridad de hecho para dotarlas de eficacia jurídica”. (“La integridad de la Fe Pública en los registros de la propiedad”). “Cuadernos Notariales”, de la Universidad Notarial Argentina, págs. 38/39, publicada en “Revista del Notariado”, N° 685.



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

Que, por consiguiente, es ya impostergable actualizar y adecuar la legislación de catastro territorial al régimen de la Ley Nacional N° 17.801, conforme a la recomendación aún incumplida de la VI Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad Inmueble (Mendoza, 1969), celebrada con el auspicio oficial de la entonces Secretaría de Estado de Justicia de la Nación, preservando simultáneamente la recíproca autonomía funcional de ambos organismos.

IV.— NECESIDAD DE LA ADECUADA SANCIÓN LEGISLATIVA DE FONDO

Que, a efectos de actualizar y adecuar la legislación de catastro territorial, antes de la reforma del Código Civil por la Ley Nacional N° 17.711 y de su complementaria N° 17.801, aún era posible considerar a la legislación de catastro territorial con criterios puramente locales como se había hecho hasta entonces, sin perjuicio de la excepción de los arts. 24 y 25 de la Ley Nacional N° 14.159.

Que, por ello, en el tiempo anterior a la citada Ley Nacional N° 17.711 concordaba perfectamente el régimen no registral del dominio según el Código Civil, con regímenes de catastro territorial basados únicamente en el poder de policía inmobiliaria que las provincias reservaron para sí y no delegaron.

Que hoy esos criterios legislativos son insuficientes y no son posibles con la debida eficacia, pues el nuevo régimen jurídico requiere, como consecuencia inexorable, el dictado de una Ley Nacional de Catastro Territorial a la cual deberán adecuarse las legislaciones provinciales para completar en toda la Nación Argentina un régimen inmobiliario de fondo el cual comprende tanto el estado jurídico o de derecho de las cosas inmuebles, cuanto el estado de hecho (Catastro) de las mismas en relación al anterior.

LA VIII REUNIÓN NACIONAL DE DIRECTORES DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD

RECOMIENDA:

1) La sanción de una Ley Nacional de Catastro Territorial para establecer con criterio actual:

A) El régimen territorial según normas fundamentales sobre la existencia virtual cartográfica y el ordenamiento del espacio terrestre y de sus características con arreglo a actos de levantamiento territorial con fines civiles;



Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble

B) El régimen uniforme de la autenticidad del contenido de las constancias catastrales según los actos de levantamiento territorial con fines civiles, de acuerdo a un régimen catastral que asegure la continuidad registral interrumpida,
y

- a) Los principios rectores de la coordinación interregistral externa de catastro territorial en relación a los registros inmobiliarios (Ley Nacional 17.801) y los organismos administrativos para la percepción de las rentas fiscales.
- b) Las pautas rectoras de la coordinación interregistral externa de catastro territorial en relación a la Carta Topográfica Regular de la Nación Argentina (Ley Nacional 12.696);
- c) La coordinación elemental entre la actividad catastral y las actuaciones judiciales y la usucapión en particular (Decreto-Ley Nacional N° 5.756/58 sustitutivo del art. 24 de la Ley Nacional N° 14.159).

C) El régimen esencial de la valuación territorial con fines tributarios, para producir perecuación interna y externa interjurisdiccional.

2) La vinculación entre los registros de la propiedad inmueble y los organismos administrativos de catastro territorial deberá precisarse según leyes locales que preserven recíprocamente la autonomía funcional de cada uno, evitando la interdependencia, no obstante la necesaria coordinación de sus respectivas funciones específicas.