

Propuesta de modificaciones

TITULO II

CAPÍTULO I: CERTIFICADO CATASTRAL

7.2. Inmuebles ubicados en zona rural

Si consideramos lo expresado en este Art. muchos planos registrados con posterioridad al 31 de diciembre de 1968 no cumplimentan los requisitos esenciales como ubicación, superficie, dimensiones y colindancias. Y en el caso particular de los ubicados en zonas rurales no cuentan con georreferenciación hasta hace por lo menos 10 años atrás.

Por lo que debería reverse la fecha de utilización de los antecedentes cartográficos registrados.

7.4. Certificaciones

En este caso en particular debe tenerse en cuenta la normativa vigente al momento de la presentación del plano de mensura debido a que el Departamento Tierras Públicas realiza su propio estudio de títulos a los fines de expedir el informe correspondiente y determina la baja de la visación otorgada si detecta que los dominios citados en el plano han sido transformados a matrículas por imperio de la resolución del Registro General que los transforma de oficio (Citar N° de resolución). Muchas veces desde el momento de la presentación hasta que este departamento emite su informe ha transcurrido más de 2 años por decir un lapso razonable y no se tiene en cuenta las marginales del dominio ni la fecha de presentación de los mismos ni la disposición vigente al momento de la presentación.

CAPÍTULO III: INFORMES

9.2. Juicio de usucapión

El Art. 781 del Código de Procedimientos de la Provincia dispone:

“El tribunal dispondrá se requieran informes:

- 1) A las reparticiones catastrales, de recaudación tributaria y prestatarias de servicios públicos inmobiliarios, **sobre quienes figuren en sus registros como titulares del dominio, contribuyentes o usuarios respecto de los inmuebles afectados por la mensura, y sus domicilios reales o fiscales**, sobre la base de los datos que proporcione la documentación a que se refiere el artículo precedente.

A cuenta de que para la aprobación del plano de Mensura para juicio de Usucapión, según lo dispuesto por el **CAPITULO VII, PUNTO 20.1 REQUISITOS** se solicita al profesional agrimensor un exhaustivo estudio y demostración de los dominios afectados y el agregado al expediente de copias de los asientos de dominio expedidos por el Registro General, se propone la modificación del art mencionado, a los fines de extremar los plazos de expedición del citado informe, habida cuenta de que la Dirección de Catastro ya cuenta al momento de la solicitud del mismo con toda la información proporcionada en el expediente de mensura.

Además en la faz operativa el Departamento Tierras Públicas, hace una errónea interpretación del informe que debe expedir (asumiendo competencias que le corresponden al Registro General en virtud de lo establecido en el Punto 2 del mismo Art. 781 del Código de Procedimientos

2) Al registro de la propiedad inmueble, con los datos sobre la presunta titularidad del dominio que surjan de los informes precedentes, para que confirme o rectifique esa titularidad y, en su caso, informe sobre quiénes son titulares de otros derechos reales que afecten ese dominio y sus domicilios).-

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

12.1. Planos Base

12.1.1. Utilización

Debe estudiarse la continuidad de la vigencia de este artículo y de todo lo dispuesto en relación a los planos base por cuanto va en contrario a lo dispuesto por la Ley Nacional de Catastro, vigente e incorporada al Código Civil.

Además debe observarse que el profesional al momento de utilizar el plano base indefectiblemente corrobora lo expresado en él de la única manera posible que es realizando nuevamente la mensura, motivo por el cual el plano base sólo es un elemento más de la consulta y recopilación de antecedentes necesarios para la realización de la Mensura; razón por la cual no tiene sentido su utilización como tal.

Si atendemos a esta sugerencia los Art. posteriores al citado precedentemente debieran ser eliminados de la presente resolución (12.1.2 a 12.1.5)

12.2.3. Protocolización

Debe estudiarse la continuidad de la vigencia de este artículo y todo lo referido a protocolización de planos en el Registro General de la Provincia.

12.3. Incorporación de Nomenclatura Catastral en los Trabajos de Agrimensura

12.3.1. En el párrafo 2 de este artículo se mencionan los **fraccionamientos en zona rural destinados a formar o ampliar centros poblados** sin especificar cuales son las condiciones que determinan que estos fraccionamientos serán ampliatorios de centros poblados.

12.3.2

Este Art. fija la demora en la entrega de la nomenclatura catastral correspondiente a un nuevo fraccionamiento pero en ningún caso se cumple y tampoco está estipulado la demora ocasionada en los casos en que el trabajo presentado ha sido girado al Departamento Cartografía o al Departamento Tierras Públicas (caso de la prescripciones adquisitivas de loteos estén o no dentro de los límites de algún municipio o comuna)

Además en el párrafo 2 del mismo Art. se menciona que **conjuntamente con el otorgamiento de la nomenclatura provisoria la delegación respectiva o el Departamento Interior harán una compulsión de los datos catastrales consignados en el plano**, pero en ningún momento se menciona que si estos datos no coinciden se reintegrará éste sin la nomenclatura solicitada, lo que sucede en algunas delegaciones catastrales.

12.4. Control técnico en los Trabajos de Agrimensura

12.4.1. Limitación

No se hace mención en este Art. de la responsabilidad profesional de la Dirección de Catastro cuando se realiza una incorrecta visación de los trabajos presentados por diferencias de criterios entre los visadores del Departamento Mensuras, y quién se hace cargo de los gastos ocasionados.

12.4.2. Alcance

Este Art. no debiera existir en la resolución que nos ocupa si la Dirección de Catastro cumple con su función fiscalizadora.

CAPÍTULO II: MENSURA

13.4. Normas Especiales

Instruir a la Mesa de Entradas en el cumplimiento de este Art. en la parte en que se exime de la presentación del plano visado por delegación cuando la parcela ya dispone de nomenclatura catastral.

CAPÍTULO III: SUBDIVISIÓN

14.3. Subdivisiones sucesivas

¿Cómo se interpreta la prohibición de subdividir sucesivamente una parcela para evitar el loteo en el caso de aquellas que han sido subdivididas con anterioridad a la promulgación de la resolución que la implementa? De ser así ¿quedarían en una situación de invariabilidad parcelaria permanente? ¿Cómo se entendería esto?

En algunas Delegaciones, adelantando opinión, el delegado interpreta que queda prohibido toda subdivisión posterior.

Sería conveniente quizás definir con precisión las características de los lotes destinados a vivienda.

15. Fraccionamientos en zona rural

15.2. Ampliación

Definir con precisión **zona de influencia**.

15.6. Declaración Jurada

Es inconstitucional la medida. Con la leyenda respecto a la condición de ejecutar obras de infraestructura en caso de nuevas subdivisiones es suficiente. El titular actual puede transferir cualquiera de los lotes resultantes del plano de división y no le cabe responsabilidad sobre lo que puede disponer el comprador del inmueble.

CAPÍTULO VII: MENSURA PARA USUCAPIÓN

20.1. Requisitos

a) Los límites de la posesión mensurada deberán encontrarse materializados en todo su perímetro. Debe dejarse en claro que materialización implica que una línea entre mojones está perfectamente materializada.

d) ¿Cuál es el límite para el estudio de título en el caso de no hallarse el dominio afectado si no se determina a través de los colindantes?

20.2. Parcelas con destino rural

¿Cuáles son las circunstancias especiales del caso que ameritarían la presentación en un solo plano?

20.3. Lotes Urbanos

Si la voluntad del Poseedor es usucapir dos lotes contiguos en forma separada ¿cuál es la objeción u observación de la Dirección de Catastro para que así sea y en qué está fundamentada?

20.3.1.

Esta intervención deberá realizarse luego de la presentación formal del expediente y no durante la presentación para la asignación de nomenclatura catastral, demorando la entrega de la misma. Lo mismo sucede con la intervención del Departamento Tierras Públicas.

CAPÍTULO VIII: MENSURA PARA PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA

21.1. Requisitos

a) Los límites de la posesión mensurada deberán encontrarse materializados por **cerramientos** en todo su perímetro, excepto cuando colinden con dominio público,...

En este caso se hace un distingo con la prescripción adquisitiva y sería conveniente unificar criterios.

CAPITULO IX: DISPOSICIONES APLICABLES A LOS PLANOS DE MENSURA PARA USUCAPIÓN Y PRESCRIPCIÓN ADMINISTRATIVA.

22.2. Acta de Mensura

El profesional habilitado deberá confeccionar el Acta de Mensura, en la que hará costar las formalidades del acto, un detalle pormenorizado de lo actuado y **la constatación de la existencia de una ocupación exclusiva y excluyente, debiendo dejar constancia en la misma de los elementos que permitan inferir el hecho posesorio**

La tarea profesional de la Agrimensura para este tipo de trabajos consiste, en un informe al Juez de la causa, respecto a la ubicación de la parcela, la forma, el o

los dominios afectados, si estos lo son en forma parcial o total, croquis de interpretación pericial de la ocupación, la nomenclatura catastral de los inmuebles afectados, la nueva nomenclatura catastral, pero no podemos opinar si es **exclusiva y excluyente**, excepto, que cuando se está trabajando en la parcela, alguien nos impida realizarlo, aduciendo que ese terreno le corresponde, debiendo tomar nota del altercado, pero jamás, opinar sobre el mismo, esa función corresponde al juez, que es el profesional, en decidir la validez del reclamo. Por tanto, esa tarea debe ser excluida en nuestra presentación ante la Dirección de Catastro.

CAPÍTULO XXII: MENSURA COLECTIVA

25.4. Parcelas rurales

Se hace mención a requisitos especiales fundados en cuestiones técnico-jurídicas que quedan a juicio de la Dirección. ¿Cuáles son? ¿De qué o de quién dependen?

CAPITULO XIV: PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS DE AGRIMENSURA

30.1. Requisitos

b. Nota de rogación del/los titulares registrales o su representante solicitando visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos del artículo 28 de la Ley N° 6657 (sic) de Procedimiento Administrativo, ...

La ley a que hace referencia es la N° 6658; la que en su Art. 28 establece: “Todo escrito por el cual se inicie una gestión ante la Administración Pública, deberá contener los siguientes recaudos:

- a) Nombres, apellidos, indicación de identidad y domicilio real del interesado.
- b) Domicilio constituido de acuerdo con el artículo 25.
- c) Relación de los hechos y, si se considera pertinente, del derecho en que funda su petición.
- d) La petición, concretada en términos claros y precisos.
- e) Ofrecimiento de toda prueba de que ha de valerse, acompañando la documentación en que funde su derecho el peticionante o, en su defecto, su mención con la individualización posible, expresando lo que de ella resulte y designando el archivo, oficina pública o lugar donde se encuentren los originales.
- f) Firma del interesado o apoderado.”

La certificación de firmas sólo está estipulado al pie del Anexo XVII a que hace referencia la Normativa.

e. Copia del asiento dominial inscripto, expedido por el Registro General de la Provincia con una antelación no mayor de **noventa** días corridos a la iniciación del expediente, firmada por los Profesionales

Haciendo una correlación de tareas exigibles previas a la iniciación del trámite ante las oficinas catastrales habilitadas se puede diagramar una tarea de la siguiente manera:

Tareas previas.

URBANAS

En el estudio previo a la iniciación de las tareas de campaña se debe contar con el o los dominios correspondientes a la parcelas intervinientes.

- 1) Estudio y recopilación de antecedentes dominiales y gráficos.
- 2) Elaboración del plan de trabajo, determinación de instrumental a utilizar
- 3) Tarea de campaña, elección de los puntos del levantamiento, Medición
- 4) Tarea de Gabinete, cálculo y dibujo
- 5) Tarea de Campaña, replanteo de los límites de las parcelas resultantes
- 6) Presentación ante oficinas catastrales para obtener la nomenclatura catastral (Municipalidad de Córdoba – Delegaciones)
- 7) Presentación ante el Colegio Profesional
- 8) Presentación ante la Municipalidad
- 9) Subsecretaría de Recursos Hídricos
- 10) Correcciones
- 11) Nuevas copias
- 12) Nueva presentación ante la Municipalidad
- 13) Presentación ante la Dirección General de Catastro

RURALES

- 1) En el estudio previo a la iniciación de las tareas de campaña se debe contar con el o los dominios correspondientes a la parcelas interviniente
- 2) .Estudio y recopilación de antecedentes dominiales y gráficos.
- 3) Elaboración del plan de trabajo, determinación de instrumental a utilizar
- 4) Tarea de campaña, elección de los puntos del levantamiento, Medición
- 5) Tarea de Gabinete, cálculo y dibujo
- 6) Tarea de Campaña, replanteo de los límites de las parcelas resultantes
- 7) Presentación ante oficinas catastrales para obtener la nomenclatura catastral (Delegaciones)
- 8) Presentación ante el Colegio Profesional
- 9) Subsecretaría de Recursos Hídricos
- 10) Correcciones

- 11) Presentación ante Vialidad Provincial o Nacional
- 12) Presentación ante el Ministerio de Agricultura
- 13) Presentación ante la Dirección General de Catastro

A continuación se presenta un organigrama con las secuencias de tiempo, en la realización de las tareas de Agrimensura normales en zonas Urbanas y Rurales, demostrando que el tiempo fijado para la validez de los títulos es insuficiente

Otro análisis que hay que hacer, es que los 90 días corridos equivalen a 60 días hábiles. Si a este plazo agregamos el tiempo, que lleva la encomienda profesional: recopilación y estudio de antecedentes, elaboración del plan de trabajo, tarea de campaña, tarea de gabinete, replanteo, se insumen 25 días hábiles, quedando para la tramitación total del expediente ante oficinas públicas 35 días hábiles, nos arroja que en cada una de ellas debería resolverse el trámite en 7 días hábiles. La práctica nos está marcando que esto es de una realización ideal, por no decir imposible

Este razonamiento es válido si la atención en los entes públicos no está interrumpida por algún reclamo sindical, o por recesos de feriados o vacaciones o receso por enfermedad del agente público.

Por lo tanto este lapso debe ser incrementado para darle un cumplimiento posible.

Como es sabido, para iniciar las tareas de agrimensura de cualquier índole de las contempladas por esta Resolución Normativa es necesario el previo estudio de títulos correspondiente a las parcelas involucradas en la tarea y de sus colindantes, lo que ocasiona que los tiempos de expedición del Registro General de la Provincia, como los de todas las reparticiones públicas que además intervienen en la visación de un plano hasta su efectiva presentación ante la Dirección de Catastro, hacen que se torne bastante dificultoso presentar un estudio de títulos con la antelación que fija el articulado citado en el artículo que nos ocupa (no mayor de noventa días corridos).

Si además consideramos que, generalmente, toda presentación ante esta Dirección tiene la finalidad de ser protocolizada ante el Registro General de la Provincia y que en muchas ocasiones esa presentación se hace con un transcurso de tiempo que supera ampliamente el lapso estipulado, se debería ampliar el mismo para que los vencimientos no operen durante el período de tramitación, o en el caso que correspondiere este Registro será el encargado de rechazar el trámite por existir un motivo jurídico que lo amerite.

En el caso particular de las Mensuras para Posesión estos tiempos establecidos no tienen relevancia en lo absoluto si se considera que la inscripción del inmueble se hará a través de una orden judicial, previo oficio y estudio de títulos realizado en el momento oportuno por el letrado que entienda en la causa. Es posible que al momento de la presentación ante el juez, el o los inmuebles afectados a la usucapión hayan cambiado de titularidad registral y el plano aprobado por la Dirección de Catastro no se correspondería con la realidad jurídica del inmueble. Si puntualmente consideramos una solicitud de informe registral emanada del Registro en el día de hoy, mañana mismo puede estar siendo marginada por una venta, un embargo o por cualquier otra inhibición o gravamen, mientras es visado o aprobado un plano que tenga como objeto cualquier tarea de agrimensura sobre

ese inmueble, y tanto el profesional actuante como la Dirección de Catastro ignorarán esta situación. En caso de parcelas poseídas que afectan loteos, donde los asientos dominiales se solicitan por cientos, los gastos se multiplican al tener que solicitar nuevamente los informes debido a la perención del tiempo de vigencia de la emisión de los mismos, muchas veces generada por la demora en la expedición de los mismos por parte del Registro General de la Provincia, por las demoras en la visación en los entes municipales, por los tiempos que implica la visación en la Subsecretaría de Recursos Hídricos o en la Dirección de Vialidad, y así podríamos citar las demás reparticiones públicas que tienen ingerencia en los trámites previos a la presentación en la Dirección de Catastro; siendo que esta eventualidad en realidad no afecta el resultado final de la tarea por lo expuesto anteriormente.

Por los motivos enunciados precedentemente es que consideramos que los tiempos estipulados como vencimiento para la vigencia de los estudios de títulos correspondientes a las tareas de agrimensura debieran ampliarse, y en el caso específico de las mensuras realizadas para cumplimentar requisitos de un Juicio de Usucapión estos lapsos debieran ser aún más amplios si se considera que los tiempos estipulados no redundan en beneficio de nadie y entorpecen el trámite de presentación ante esa Dirección.

g. Copia de plano visada por la Subsecretaría de Recursos Hídricos si correspondiera (mensuras con colindancia con cursos de agua, naturales o artificiales)

u. En los casos en que se solicite la modificación de un plano ya visado, **que puedan ser protocolizados directamente** deberá presentarse:

- Nota solicitando nueva visación con las formalidades previstas en el punto b) del presente, en la que el titular manifieste bajo forma de declaración jurada que el plano no ha sido utilizado para transferencias.”

El punto b) al que hace referencia expresa: “Nota de rogación del/los titulares registrales o su representante solicitando visación o aprobación del expediente y autorizando al/los profesional/es actuantes con todos los requisitos del artículo 28 de la Ley N° 6657 (sic) de Procedimiento Administrativo, ...”

La ley a que hace referencia es la N° 6658; la que en su Art. 28 establece: “Todo escrito por el cual se inicie una gestión ante la Administración Pública, deberá contener los siguientes recaudos:

- a) Nombres, apellidos, indicación de identidad y domicilio real del interesado.
- b) Domicilio constituido de acuerdo con el artículo 25.
- c) Relación de los hechos y, si se considera pertinente, del derecho en que funda su petición.
- d) La petición, concretada en términos claros y precisos.
- e) Ofrecimiento de toda prueba de que ha de valerse, acompañando la documentación en que funde su derecho el peticionante o, en su defecto, su mención con la individualización posible, expresando lo que de ella resulte y designando el archivo, oficina pública o lugar donde se encuentren los originales.
- f) Firma del interesado o apoderado.”

Atento a las normativas vigentes se hace notar a esa Dirección que **no se hace mención** en ninguna de ellas **a la certificación de firmas** del titular de la presentación.

En la redacción no dejar dudas sobre el concepto y la aplicación de los conceptos de “parcela urbana” y “parcela rural” por el Art. 2 de la ley Prov. de Catastro.

Unificar y definir o diferenciar términos o vocablos como

“**parcelas**” urbanas o rurales (1.1)

“**fracciones**” urbanas o rurales (12.2.1)

“**zona**” urbana o rural (7.2, 15, cap. VI)

“**destino**” urbano o rural (20.2)

“**valuación**” urbana o rural

“**a los fines de designación catastral...**” urbanas o rurales (12.3.1)

“**inmuebles**” urbanos o rurales (12.2.2)

“**parcelas sin designación**”

Unificar la designación oficial de la Subsecretaría de Recursos Hídricos, pues se la menciona como Dipas (13.4.c, 15.1 etc.)

Mencionar los nombres de leyes no sólo por su número sino también aclarando si son “nacionales” o “provinciales”

Cambiar texto “Resol. 1/07” por “1/09” en punto. 13.4.2

Punto 13.5.f agregar mención a la ley provincial de Expropiación, no sólo a la Nacional.

Punto 30.1.b cambiar ley “**6657**” Procedimiento Administrativo por “**6658**”