

SESIONES ORDINARIAS
2006
ORDEN DEL DIA N° 1091

**COMISIONES DE LEGISLACION GENERAL
Y DE JUSTICIA**

Impreso el día 29 de septiembre de 2006
Término del artículo 113: 10 de octubre de 2006

SUMARIO: **Régimen** de Catastro Nacional. (69-S.-2005.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Justicia han considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se establece el nuevo Régimen de Catastro Nacional y se derogan normas complementarias; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

CAPÍTULO I

Finalidades de los catastros territoriales

Artículo 1° – 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.

Art. 2° – Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

Art. 3° – 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 georreferenciación 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.

CAPÍTULO II

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

Art. 4° – 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.

Art. 5° – Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georreferenciada 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.

Art. 6° – La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levanta-

miento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscrita, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 9° – La verificación de subsistencia de estados parcelarios se matizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integridad 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 suscrita de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

Art. 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 integridad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

CAPÍTULO III

Certificación catastral

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

CAPÍTULO IV

Valuación parcelaria

Art. 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.

CAPÍTULO V

Creación del Consejo Federal del Catastro

Art. 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.

CAPÍTULO VI

Disposiciones complementarias o transitorias

Art. 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.

Art. 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.

Art. 18. – Esta ley es complementaria del Código Civil.

Art. 19. – Deróganse las leyes 20.440, 21.848 y 22.287.

Art. 20. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sala de las comisiones, 12 de septiembre de 2006.

Ana M. Monayar. – Luis F. J. Cigogna. – Alberto J. Beccani. – Pedro J. Azcoiti. – Juan J. Alvarez. – Nora N. César. – Oscar R. Aguad. – Roberto I. Lix Klett. – María A. Torrontegui. – Jorge A. Landau. – Rodolfo Roquel. – Dante Camaño. – Graciela Camaño. – María A. Carmona. – Stella M. Córdoba. – José F. Delich. – Eva García de Moreno. – Graciela B. Gutiérrez. – Griselda N. Herrera. – Miguel A. Iturrieta. – Carlos M. Kunkel. – Juliana I. Marino. – Carlos J. Moreno. – Héctor P. Recalde. – Rosario M. Romero. – Carlos F. Ruckauf. – Laura J. Sesma. – Raúl P. Solanas. – Gladys B. Soto. – Alicia E. Tate. – Pablo G. Tonelli. – Jorge R. Vanossi. – Marta S. Velarde.

En disidencia parcial:

Elisa M. A. Carrió.

Fundamentos de la disidencia parcial de la señora diputada Elisa M. A. Carrió

Por los fundamentos que a continuación expondré, presento mi disidencia parcial al dictamen conjunto de las comisiones de Legislación General y de Justicia sobre el expediente 69-S.-05 que establece el nuevo Régimen de Catastro Nacional.

FUNDAMENTOS

El fundamento esencial para oponerme al mencionado dictamen, es que no se ha contemplado en el mismo la cuestión de los derechos de las comunidades indígenas respecto de las tierras que ocupan. El deber de tener en cuenta esta situación surge de la propia Constitución Nacional, que en su artículo 75, inciso 17, establece que corresponde al Congreso “reconocer la preexistencia étnica y cultural de los pueblos indígenas argentinos”, así como también “...reconocer la personería jurídica de sus comunidades, y la posesión y propiedad comunitarias de las tierras que tradicionalmente ocupan; y regular la entrega de otras aptas y suficientes para el desarrollo humano”. Agrega que “...ninguna de ellas será enajenable, transmisible ni susceptible de

gravámenes o embargos...”, y culmina el inciso disponiendo que también corresponde al Congreso asegurar la participación de los pueblos indígenas en la gestión referida a sus recursos naturales y a los demás intereses que los afecten.

Además, la Argentina ratificó el Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes, cuya parte 2 titulada “Tierras”, en su artículo 14 ordena: 1. Deberá reconocerse a los pueblos interesados el derecho de propiedad y posesión de las tierras que tradicionalmente ocupan. Además, en los casos apropiados deberán tomarse las medidas para salvaguardar el derecho de los pueblos interesados a utilizar tierras que no estén exclusivamente ocupadas por ellos, pero a las que hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia. A este respecto deberá prestarse particular atención a la situación de los pueblos nómadas y de los agricultores itinerantes. 2. Los gobiernos deberán tomar las medidas necesarias para determinar las tierras que los pueblos interesados ocupan tradicionalmente y garantizará la protección efectiva de sus derechos de propiedad y posesión.

Tenemos entonces que, en virtud del artículo 75, inciso 17 de la Constitución Nacional y en virtud del artículo 14 del Convenio 169 de la OIT sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes –instrumento de derecho internacional con jerarquía supralegal de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75, inciso 22 de nuestra Carta Magna–, no puede dejar de reconocerse la propiedad comunitaria de los pueblos indígenas ya que aparece como una figura constitucional y debe por ello ser tenida en cuenta por los registros.

Al respecto, resultaría necesario incluir nuevos incisos en el artículo 1° del proyecto de ley, el cual habla de las finalidades de los catastros territoriales. A modo de ejemplo, podrían aparecer dos nuevos incisos a continuación del actual inciso a), disponiendo que los catastros territoriales deberán:

– Dejar constancia, en el caso de tierras ocupadas por una comunidad indígena, de que la posesión es ejercida como ocupación tradicional indígena, y que el título invocado es propiedad comunitaria no susceptible de enajenación, de transmisión ni de gravámenes o embargos.

– Dejar constancia respecto de las tierras que no sean exclusivamente ocupadas por comunidades indígenas, pero a las que éstas hayan tenido tradicionalmente acceso para sus actividades tradicionales y de subsistencia.

Otra cuestión que debería haberse incluido dentro de los incisos que mencionan las finalidades de los catastros, es la de determinar respecto de personas físicas y jurídicas de origen extranjero que posean parcelas: 1. nombre y apellido o razón social; 2. derecho de propiedad o título de posesión

ejercida; 3. país del que provienen; 4. actividad que realizan en las mismas; 5. indicar si las parcelas se encuentran ubicadas en zonas de frontera.

Y otra finalidad de los catastros territoriales que debería haber sido agregada mediante un inciso es la de registrar las tierras fiscales y su estado de ocupación.

Pasando al artículo 7° del dictamen, el cual establece hacia el final que “la registración no convalida los documentos nulos ni subsana los defectos de que adolecieren”, sería conveniente realizar un agregado que obligara a dejar constancia de las parcelas con necesidad de saneamiento y de sus causas y elaborar un “registro único de tierras con necesidad de saneamiento”, esto para no consolidar indefinidamente situaciones irregulares y para que quede especial constancia.

Por último, otra de las cuestiones centrales en las que se basa mi disidencia parcial, es en la creación del Consejo Federal del Catastro de un modo tan general y poco elaborado en cuanto a la determinación de la composición del mismo, modo de funcionamiento, funciones y finalidades. Esto en virtud del funcionamiento irregular del Consejo Federal del Catastro en la actualidad, el cual carece de personería y patrimonio, por citar algunas falencias.

Por lo expuesto, adelanto mi disidencia parcial respecto del dictamen conjunto de las comisiones de Legislación General y de Justicia sobre el expediente 69-S.-05 que establece el nuevo régimen de catastro nacional.

Elisa M. A. Carrió.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Legislación General y de Justicia han considerado el proyecto de ley en revisión por el cual se establece el nuevo régimen de catastro nacional y se derogan normas complementarias; y, por las razones expuestas, aconsejan su sanción.

Ana M. Monayar.

ANTECEDENTE

Buenos Aires, 18 de mayo de 2005.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, Alberto E. Balestrini.

Tengo el honor de dirigirme al señor presidente, a fin de comunicarle que el Honorable Senado, en la fecha, ha sancionado el siguiente proyecto de ley que paso en revisión a esa Honorable Cámara:

El Senado y Cámara de Diputados,...

CAPÍTULO I

Finalidades de los catastros territoriales

Artículo 1° – 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.

Art. 2° – Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

Art. 3° – 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 georreferenciación 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.

CAPÍTULO II

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

Art. 4° – 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.

Art. 5° – Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georreferenciada 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. Fundamentales:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

Art. 6° – 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 suscrita, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

Art. 7° – El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano 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 convalida los documentos nulos ni subsana los defectos de que adolecieren.

Art. 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 o las legislaciones locales.

Art. 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 el tema catastral, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscrita, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

Art. 10. – Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura o 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.

CAPÍTULO III

Certificación catastral

Art. 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.

Art. 12. – Los escribanos públicos, jueces y otros funcionarios que por ley autorizan actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, deberán 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.

Art. 13. – A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 10 en el Registro de la Propiedad Inmueble se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción.

CAPÍTULO IV

Valuación parcelaria

Art. 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.

CAPÍTULO V

Disposiciones complementarias y transitorias

Art. 15. – 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 la justicia tributaria en toda la Nación.

Art. 16. – Esta ley es complementaria del Código Civil.

Art. 17. – Deróganse las leyes 21.848, 22.287, 20.440 y toda otra disposición en lo que se oponga a la presente.

Art. 18. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Saludo a usted muy atentamente.

MARCELO A. H. GUINLE.
Juan Estrada.