

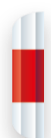


**II Jornada Nacional sobre regulación de la riqueza  
inmobiliaria. Registros y Catastro su vinculación  
con la actividad notarial y agrimensural**  
Santa Fe, 23, 24 y 25 de agosto de 2018

**Declaración y Documento Final  
(Conclusiones)**



COLEGIO DE ESCRIBANOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
1º CIRCUNSCRIPCIÓN



COLEGIO DE PROFESIONALES DE LA  
AGRIMENSURA  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE  
DISTRITO NORTE



Gobierno  
de Santa Fe

**REPERCUSIONES OFICIALES:**

La Cámara de Senadores de la Provincia de Santa Fe DECLARA de su interés, la “II Jornada Nacional sobre Regulación de la Riqueza Inmobiliaria. Registros y Catastro. Su vinculación con la actividad notarial y agrimensural” a realizarse los días 23, 24 y 25 de agosto del corriente año en la Ciudad de Santa Fe. Sala de Sesiones, 09 de agosto de 2018.

La Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe DECLARA de su interés, la “II Jornada Nacional sobre Regulación de la Riqueza Inmobiliaria. Registros y Catastro. Su vinculación con la actividad notarial y agrimensural” a realizarse los días 23, 24 y 25 de agosto del corriente año en la Ciudad de Santa Fe. Sala de Sesiones, 09 de agosto de 2018.

El Señor Gobernador de la Provincia de Santa Fe, Ingeniero Miguel Lifschitz, saluda, acompaña y augura éxitos para la “II Jornada Nacional sobre Regulación de la Riqueza Inmobiliaria. Registros y Catastro. Su vinculación con la actividad notarial y agrimensural”, que se llevará a cabo en la Ciudad de Santa Fe, los días 23, 24 y 25 de agosto de 2018, en nota de fecha 22 de agosto de 2018.

**COMISIÓN HONORARIA**

**Ing. Miguel LIFSCHITZ**

**Gobernador de la Provincia de Santa Fe**

**Dra. Cristina ARMELLA**

**Rectora de la Universidad Notarial Argentina**

**Dr. Matías FIGUEROA ESCAURIZA**

**Secretario de Gestión Pública del Gobierno de Santa Fe**

**Ing. Geógrafo Norberto FRICKX**

**Presidente de la Academia Nacional de Agrimensura y Administrador del Catastro de la Provincia de Santa Fe**

**Agrimensor. HUGO GATICA**

**Presidente del Consejo Federal del Catastro.**

**Dr. Miguel Angel LUVERA**

**Presidente del Consejo Federal de Registros de la Propiedad Inmueble**

**Ing. Geodesta Armando STESINA**

**Miembro de la Academia Nacional de Agrimensura**

**Not. Javier Ignacio TRUCCO**

**Presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe – 1ª Circunscripción**

**Agrimensor Ariel VELAZQUEZ**

**Presidente del Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe – Distrito Norte**

**Agrimensor Lucas ZANELLA KOHLI**

**Presidente de la Federación Argentina de Agrimensores**

### **COMISIÓN EJECUTIVA**

**PRESIDENTE: Dra. Cristina ARMELLA**

**VICEPRESIDENTE: Not. Javier Ignacio TRUCCO**

**VICEPRESIDENTE: Agrimensor Ariel VELAZQUEZ**

**SECRETARIO: Not. Federico Jorge PANERO**

**SECRETARIO: Agrimensor Mariano ERRECAR**

### **RELATORES**

**Dr. Juan José GUARDIOLA** (Juez de la Cámara Civil y Comercial de Junín, Provincia de Buenos Aires – Docente UNLZ y UNNOBA)

**Agrimensor Lucas ZANELLA KOHLI** (Presidente de la Federación Argentina de Agrimensores)

### **ORGANISMO E INSTITUCIONES REPRESENTADAS**

**Universidad Notarial Argentina**

**Consejo Federal de Catastro**

**Academia Nacional de Agrimensura.**

**Federación Argentina de Agrimensores.**

**Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe 1ª Circunscripción**

**Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe 2ª Circunscripción**

**Colegio de Profesional de la Agrimensura de la Provincia de Santa Fe – Distrito Norte**

**Subsecretaría de Asuntos Registrales de la Provincia de Santa Fé.**

**Colegio de Profesionales de la Agrimensura de la Provincia de Entre Ríos.**

**Colegio Notarial de la Provincia de Chaco.**

**Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.**

**Colegio Profesional de Agrimensores de la Provincia de Misiones.**

**Colegio de Agrimensores de la Provincia de Río Negro.**

**Consejo Profesional de Agrimensura de jurisdicción nacional y Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

**Colegio de Agrimensores de la Ciudad de Buenos Aires.**



**Administración General de Catastro de la Provincia de Tucumán.**

**Registro General de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Tucumán**

**Colegio de Agrimensura de la Provincia de Catamarca**

**Colegio de Agrimensura de la Provincia de Mendoza.**

**Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Neuquén.**

**Dirección Provincia de Catastro de Catamarca.**

### **EXPOSITORES y TEMARIO**

**Dra. Cristina ARMELLA, Conferencia de apertura):** “Registros y Catastro. Su vinculación con la actividad notarial y agrimensural”

**Agrimensor Jorge Luis SORIA:** “El certificado catastral en la publicidad inmobiliaria”

**Ing. Geógrafo Norberto FRICKX y Dr. Matias FIGUEROA ESCAURIZA:** “Relación Catastro-Registro en la Provincia de Santa Fe”

**Agrimensor Ariel VELAZQUEZ, Agrimensor Santiago PESTARINI e Ing. en Sist de Información Fernando MILESI:** “Acto de mensura: vinculación electrónica”.

**Dra. Mirta Graciela GIMENEZ:** “Interacción entre el Catastro Territorial, el Notario y el Registro. Principio de determinación. Situaciones particulares a calificar por el registrador: servidumbres, pasillos, ochavas y sobrantes”

**Magíster Sebastián SABENE:** “Rasgos característicos de la Función Catastral y de la Función Registral en Argentina. Verificación de subsistencia de estado parcelario. Reglamentación de la Ley Nacional 26.209 en las Provincias”, y “Enfoque catastral y registral de la usucapión”.

**Dra. Maria Gabriela ROLANDI y Agrim. Graciela CÁRDENAS:** “Relación Catastro-Registro en la Provincia de Tucumán”.

**Ing. Geógrafo Norberto FLICKX:** “Determinación y registro catastral del objeto de Derechos Reales Inmobiliarios: superficie, servidumbre, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios”

**Dr. Claudio KIPPER:** “Algunos problemas entre la publicidad registral y la publicidad posesoria. Usucapión”.

**Dra. Zulma DODDA:** “Relación Catastro-Registro. Vinculación con la seguridad jurídica”.

**Dr. Juan José GUARDIOLA:** “Derecho Real de Superficie”

**Not. Marcelo URBANEJA (Conferencia de clausura):** “Derechos reales de Usufructo, Uso, Habitación y Servidumbre”.

### **COORDINACIÓN GENERAL Y MODERACIÓN:**

**Dra. Cristina ARMELLA**

**Ing. Geodesta Armando STESINA**

**SECRETARIOS:**

Notario Federico Jorge PANERO.

Ing. Agrimensor Mariano ERRECAR

**COMISIÓN REDACTORA:**

Esta Comisión quedó integrada por la totalidad de los Miembros de la Comisión Ejecutiva y por los Relatores designados. Sus nombres se dan en ese espacio por íntegramente reproducidos.

***PROEMIO***

En la convicción que todo “Sistema Inmobiliario” se articula sobre la base de tres componentes (Registros de la Propiedad Inmueble, Registros Notariales y Organismos Catastrales) que deben funcionar en forma interdependiente, armónica e interrelacionada en miras a alcanzar la seguridad jurídica en la dinámica jurídica-inmobiliaria, la Jornada se desarrolló en un clima de profundo respeto, armonía y sincero debate de los novedosos y actuales temas que integraron su convocatoria.

El nivel académico y la experiencia de los expositores convocados, que con total apertura concurren, contribuyó sobremanera al éxito alcanzado, éxito este que gira, sencillamente, en el especial ámbito de diálogo franco y abierto generado entre todos los participantes, teniendo siempre presente el interés general. El análisis multi e interdisciplinario de toda esta amplia y rica temática constituye una verdadera bisagra en las relaciones entre el notariado y la agrimensura, permitiendo transitar un camino común.

La herramienta tecnológica, por supuesto, fue especial objeto de análisis y estudio no solo por los expositores sino por todos los participantes, en la seguridad que se debe avanzar sin pausa alguna en la generación de plataformas al servicio del funcionamiento de registros ágiles y modernos, garantizando a los usuarios economía de tiempo y dinero.

Todo ello nos habilita a someter a la consideración de este plenario las siguientes declaraciones y conclusiones a las que adherimos en forma conjunta:

**DECLARACIONES:**

- Se reafirma el criterio de la ley nacional 26209, en el sentido que “los Catastros son los orga-

nismos 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”; y que, por ello, igualmente forman la base de todo “Sistema Inmobiliario, en los aspectos tributarios, de policía y de ordenamiento administrativo del territorio” (art. 1°);

-Que pese a responder Catastro y Registro, a la existencia de funciones histórica, sociológica y ontológicamente diferenciadas, se impone, para consolidar la seguridad jurídica en la dinámica inmobiliaria, una eficaz y eficiente tarea de amplia colaboración entre ambos organismos del Estado, con la primordial participación en estas acciones, de todos los actores, profesionales y funcionarios, vinculados con la problemática. La vinculación entre Catastro y Registro puede canalizarse a través de un modelo de integración, de colaboración o de coordinación. La elección de alguno de estos modelos por el legislador local debe respetar prolijamente el régimen de transmisión de los derechos reales inmobiliarios establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación;

-Que para mantener y aumentar la vinculación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro en cada demarcación, debe promoverse el dictado, en todo el territorio nacional, de legislaciones locales que prevean expresamente que en la documentación pública que constituya o exteriorice de cualquier forma los derechos reales inmobiliarios, además de describirse conforme títulos antecedentes, los inmuebles se describan conforme los principios catastrales, que surgirá de la constitución o verificación del estado parcelario realizado y exteriorizado por las vías más ágiles, eficientes y económicas que pudieren fijarse conforme las características de cada demarcación territorial;

-Que la herramienta tecnológica, utilizada con los máximos niveles de seguridad que el actual desarrollo informático permite, debe constituirse en una imprescindible vía para arribar a la coordinación permanente y simultánea anhelada, además de contribuir con los actuales procesos de modernización y despapelización emprendidos por el Estado en todos sus niveles;

-Que el plano de mensura constituye la herramienta necesaria para consolidar el principio de especialidad o determinación del inmueble, entendiendo por tal, en palabras del Maestro Hugo Alsina, jurista especializado en Derecho Procesal, como “la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno y trazando su forma geométrica sobre un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas”.



-Que los usuarios, la comunidad toda, es la verdadera destinataria y protagonista en el derecho notarial, el derecho registral y el derecho catastral, constituyendo un compromiso común el de brindar, todos los actores del “sistema inmobiliario” un servicio eficaz, ágil y a bajo costo;

-Que la propia Unión Europea, estableció 12 principios comunes en materia catastral-registral, afirmando que el Catastro debe existir como Sistema de Información Territorial en todo el ámbito continental, constituyendo un bien de interés público, siendo su objetivo básico la parcela, que debe contar con un identificador único e inalterable que la distinga de cualquier otra, suministrando además de los normales datos de propietarios, superficie y linderos, las características del suelo, su zonificación y circunstancias medio-ambientales integrales (infraestructura, servicios, etc.), gestionándose como bases de datos abiertas, en coordinación permanente y actualizada con el Registro de la Propiedad, utilizando medios informáticos y telemáticos que garanticen la adecuada agilidad en el tratamiento y acceso a la información y permitiendo la colaboración de la iniciativa privada;

-Que la amplia y riquísima temática abordada en este evento científico, a saber: Publicidad de los Derechos Reales. Principio de Especialidad. Relación Catastro/Registro. Derechos Reales sobre partes materialmente determinadas de la cosa inmueble: Disfrute, Garantía y Superficie. Usucapión, aportó importantes reflexiones y conceptos para el análisis y debate que, sin duda alguna colaborarán en la profundización y mejoramiento de todos los actores en este tema de tanta trascendencia para el interés general. Así, corresponde mencionar, entre otros, los siguientes conceptos y afirmaciones de los distintos disertantes:

**1. Dra. Cristina N. Armella:**

-Revisten significativa importancia institucional todas las conclusiones del Tema II del XIX Congreso Nacional de Derecho Registral, Mar del Plata, octubre de 2017, en especial las Conclusiones 1 y 2 que hacen relación al trabajo armónico de los sectores involucrados en la publicidad en la dinámica de los derechos reales inmobiliarios.

-En este trabajo conjunto y armónico de los cuatro actores involucrados, a saber: notariado, agrimensores, Catastros y Registros Inmobiliarios, se debe bregar para que todos los Catastros y todos los Registros de la Propiedad Inmueble de las Provincias se comporten y adopten “conductas homogéneas” en los temas a su cargo;

-El Catastro, los Registros Inmobiliarios, el notariado y los agrimensores están necesariamente vinculados entre sí en virtud de la organización de nuestro sistema jurídico;

-Se impone una capacitación permanente de todos los actores mencionados para tender en todo momento a la consolidación de la Seguridad Jurídica en sus fases estática y dinámica.

**2. Ing. Agrimensor Jorge L. Soria:**

-La ley nacional 26.209 generó una revolución similar a la generada, también en el ámbito inmobiliario, por la ley nacional registral 17.801, ambas complementarias del Código Civil y Comercial de la Nación. Necesariamente debemos aggiornarnos y aplicar íntegramente las disposiciones de sus normas;

-El certificado catastral es el elemento esencial del Catastro. Constituyen sus funciones: 1. Dar a conocer la situación física del inmueble; 2. Dar a conocer la situación económica del inmueble; 3. Proteger al adquirente del inmueble; 4. Dar transparencia a las transacciones, al mostrar el estado posesorio; 5. Velar por los intereses fiscales y profesionales; 6. Contribuye a la seguridad jurídica y protege al crédito;

-La verificación de subsistencia del estado parcelario puede, eventualmente, servir de base para iniciar un proceso de saneamiento y/o convalidación de títulos;

-Además, la verificación de subsistencia del estado parcelario, por acto de mensura, protege al adquirente de un derecho real ante un eventual caso de invasión de linderos, ayudando a la buena fe contractual, constituyéndose en un acto preventivo que ayuda al cumplimiento de la tradición, constatando la perfecta correlación entre lo que indica el título y la realidad física;

-Hoy la mayoría de las descripciones literales de los inmuebles del país carecen del don de "ubicuidad". Los linderos quedan petrificados en el tiempo. No se cumple con la completa y necesaria individualización exigida por la ley registral nacional;

**3. Dr. Matías Figueroa Escauriza e Ing. Geógrafo Norberto Frickx:**

-La actual coordinación Catastro y Registro en la Provincia de Santa Fe, iniciada en el año 2016, tomó como base de desarrollo la experiencia existente en la Provincia de Tucumán;

-Desde el mismo año todas las Disposiciones Técnico-Registrales, son dictadas en forma conjunta por ambas circunscripciones del Registro de la Propiedad Inmueble. Lo mismo ocurre en el ámbito catastral;

-En la Provincia de Santa Fe existe una comisión de enlace permanente formada por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Catastro, la Administración Provincial de Impuestos y los Colegios Profesionales correspondientes. Previo al dictado de normas reglamentarias, se consulta con todos sus miembros. En ocasiones de incluye al Poder Judicial;

-Se tomó la decisión política de no imprimir más matrículas en soporte papel: la documentación comienza a tener como único soporte el digital, con las garantías correspondientes;

-Se creó el denominado "Pre Certificado Catastral", que contiene la misma información que el certificado catastral y puede ser petitionado por el corredor inmobiliario al momento mismo del inicio de la negociación inmobiliaria, con ánimo de agilizar las operaciones inmobiliarias;



-La verificación del estado parcelario, además de lo ya expuesto, incluye, sólo en soporte digital, informaciones complementarias como por ejemplo electroductos, afectaciones, servidumbres, reservas y/o restricciones, etc.

**4. Agrimensor Ariel Velazquez, Ing. Agrimensor Santiago Pestarini e Ing. en Sistemas de Información Fernando Milesi:**

-Presentaron un novedoso sistema informático, de utilización obligatoria para todos los profesionales de la agrimensura, que permite acreditar, frente al Colegio de Agrimensores de la Provincia de Santa Fe, que el profesional estuvo efectivamente en el lugar de ubicación de la mensura o de verificación de la subsistencia del estado parcelario. Se utiliza para ello un teléfono móvil, sistema android, con tecnología GPS e identificación con huella digital.

**5. Dra. Mirta Graciela Giménez:**

-El Registro de la Propiedad Inmueble de Santa Fe se encuentra actualmente en proceso de paso al sistema de Folio Real Electrónico;

-Actualmente, en el marco de la aplicación de la ley 26.209 se encuentran con una serie de problemas a resolver, entre los que destacó: Las servidumbres, especialmente aquellas no descriptas en el título y las forzosas del artículo 2166 CCCN; los pasillos, bajo las distintas denominaciones que constan en los instrumentos que se presentan para su registración. En este punto, se dictó una DTR con carácter transitorio, disponiendo que se inscribirán en el sistema en el cual constaban originariamente inscriptos; Ochavas; y Sobrantes. En este último caso, destacó que no hay en su Provincia, normas administrativas semejantes a las de la Provincia de Buenos Aires.

**6. Magister Sebastián Sabene:**

-Todo el sistema funciona esencialmente por la coordinación en el funcionamiento de los tres Registros (de la propiedad inmueble, catastro y notario). Esta trilogía esta reafirmada en el actual Código Civil y Comercial de la Nación. Que cada uno haga lo que la ley le ordena, pero que ninguno haga lo que la ley no le ordena;

-No se puede explicar esta relación entre Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble sin el notariado, que es el vehículo movilizador de la información. El Registro Catastral no es un Registro Jurídico, es un Registro Físico, un registro del estado de hecho de la cosa inmueble. A su vez, el Registro Inmobiliario no es un registro de derechos, sino de títulos;

-Que exista aprobado y registrado un plano en Catastro, de ninguna manera provoca una modificación ni en el derecho real ni en sede registral: se requiere la intervención del Notario, quien protocoliza el plano con motivo de un acto o negocio jurídico dispositivo inmobiliario,

con vocación registral;

-El plano se debería utilizar solo para cuando se modifica el objeto del derecho real (anexión, unificación, subdivisión, parcelamiento, etc.). Para cualquier otra cuestión (ejemplo, nuevas mejoras), no resulta necesario la confección de nuevo plano. Considera una exorbitancia la exigencia mendocina de nuevo plano para cada transferencia dominial;

-Al adquirente de un derecho real inmobiliario le asiste el derecho de conocer el estado constructivo del inmueble que adquiere. Las vías existentes para conocer su alteración son: 1. Denuncia del propio titular; 2. Denuncia de un tercero; 3. Determinación de oficio; 4. Verificación de subsistencia del estado parcelario (que, en Provincia de Buenos Aires, vincula cedula catastral con certificado catastral).

-En su opinión, la reglamentación de los plazos de vigencia del estado parcelario, en virtud de constituir una autentica restricción de derechos, debería disponerse por ley provincial, aunque reconoce que existe también el criterio que considera que mediante Decreto provincial es suficiente para su implementación;

-La legitimación para disponer constituye materia propia del notario en la dinámica inmobiliaria y se materializa en el cuerpo de la escritura pública en el denominado “corresponde”;

-La calificación del registrador en materia de certificado catastral, debe limitarse a constatar que el notario relacionó el mismo en el cuerpo de la escritura, en forma íntegra, y que lo acompaña al trámite inscriptorio.

#### **7. Dra. María Gabriela Rolandi y Agrim. Graciela Cárdenas:**

-Que, en el marco de la armonización y coordinación entre Catastro y Registro Inmobiliario, resulta indispensable que ambos organismos tengan igualdad en rango jerárquico y una misma unidad de organización. El hecho de pertenecer a distintos ministerios o poderes, podría generar conflicto en este objetivo. Se impone una buena relación formal entre los integrantes de ambas reparticiones;

-La herramienta informática en todo el proceso catastral y registral, debe utilizarse con exigentes niveles de seguridad, habiéndose implementado el folio real electrónico con firma digital certificada y homologada por la O.N.T.I.;

-La coordinación de la actualización e intercambio de información entre el Catastro, “realidad física” y el Registro de la Propiedad Inmueble, “realidad jurídica”, en Tucumán, es en tiempo real y en forma digital.

#### **8. Ing. Geógrafo Norberto Frickx:**

-Debemos pensar el territorio como un lugar espacial. Bajo esta perspectiva, tanto la propie-

dad horizontal común como la propiedad horizontal especial, todo lo que no es privativo es de propiedad común. Desde un punto de vista espacial, podría decirse que los espacios privativos están inmersos en el gran espacio común, comprendiendo el suelo, subsuelo, espacio aéreo y todas las áreas comunes;

-En la propiedad horizontal especial la propiedad se extiende hacia arriba y hacia abajo, no tiene el límite de las losas o techos de la propiedad horizontal común, extendiéndose tanto como el derecho real de dominio;

-La servidumbre, especialmente la de paso, es también volumétrica y debe estar representada en un plano;

-Entender la geometría de los objetos territoriales legales ayuda a comprender su concepto.

#### 9. Dr. Claudio Kiper:

-Todo derecho real que se ejerce por la posesión, se adquiere con título y modo suficiente que, en éste último caso, es la tradición, más la publicidad para su oponibilidad a terceros;

-La prescripción adquisitiva larga es un modo originario de la adquisición del derecho real;

-La posesión debe ser continua, pacífica, ostensible y no interrumpible, si bien el Código suprimió esta causal. No obstante, al mantener el Código la prescripción de la acción posesoria en un año, indirectamente exige esta calidad en la posesión;

-La buena fe consiste en estar convencido, sin duda alguna, que adquirí en forma correcta un bien. Si lo adquirí por boleto de compraventa –inmueble- no puedo tener buena fe, toda vez que sería un error de derecho, no excusable, no saber que mediante boleto de compraventa –instrumento privado- no tengo título suficiente para adquirir el dominio;

-El dominio fiduciario únicamente sería posible adquirirlo por la prescripción corta; el condominio puede adquirirse por ambos tipos de prescripción, igual que la propiedad horizontal. Se generan dudas, atento a algunos fallos judiciales, si un copropietario puede adquirir por prescripción larga, un espacio común, o, a la inversa, si el consorcio de copropietarios puede adquirir parte o toda una unidad privativa. Usufructo, uso y habitación también pueden adquirirse por éstas vías. Al ser la servidumbre un derecho real principal, por imperio del art. 2565 CCCN, puede adquirirse por prescripción la servidumbre positiva, constituyendo el primer uso (art. 1892 CCCN) el inicio del plazo de la misma. El derecho real de sepulcro y el derecho real de tiempo compartido, aunque en forma excepcionalísima, podrían adquirirse por ésta vía;

-Cita un caso de una demanda de usucapión acogida favorablemente por el Tribunal pese a no haberse presentado inicialmente el plano de mensura que exige la legislación, al haberlo considerado un exceso de rigor formal al estar precisamente determinado el inmueble objeto de la misma.

**10. Magister Sebastián Sabene:**

- Que el certificado catastral, como elemento vinculante entre ambos organismos del Estado, cumple una vital función en la publicidad inmobiliaria;
- La verdadera usucapión es la prescripción larga, donde no hay título, toda vez que la prescripción corta consolida el dominio ya adquirido;
- El ejercicio posesorio constituye un elemento causal de la parcela, razón por la cual, en ocasión de aprobar o registrar el plano de usucapión, corresponde asignar una nueva nomenclatura catastral al inmueble delimitado, aun cuando las medidas coincidan con las del título inscripto;
- Cuando el cedente de acciones y derechos posesorios hubiera tramitado el plano de mensura a su nombre, el referido documento planimétrico servirá al cesionario para plantear judicialmente la prescripción adquisitiva, pues existe un vínculo jurídico acreditable entre quien luce en la carátula del plano de usucapión y el usucapiente;
- No siendo la anotación de litis una medida cautelar, por cuanto el juez no puede someterla al examen de la verosimilitud en el derecho y peligro en la demora, no exigir contracautela, sino decretarla de oficio en ocasión de disponer el traslado de la prescripción adquisitiva, no resulta aplicable el artículo 37, inciso b. de la ley 17.801, razón por la cual su asiento registral solo se extinguirá por cancelación;
- La prescripción adquisitiva no es materia mediable, motivo por el cual corresponde, en aquellas demarcaciones que tengan regulada la mediación civil obligatoria, la declaración judicial de inaplicabilidad o inconstitucionalidad de la ley, según corresponda;
- En la prescripción adquisitiva entre condóminos o coherederos, el objeto del proceso judicial es la cosa;
- El plano de mensura en el proceso de usucapión es una cuestión de forma y no de fondo, en el marco de la ley nacional 14.159 y la ley nacional 26209.

**11. Notaria Zulma Dodda:**

- Los principios registrales de especialidad y publicidad vuelven más evidente la necesidad de una vinculación adecuada entre los registros de la propiedad inmueble y los organismos catastrales locales que asumen el cumplimiento de las funciones atribuidas actualmente por la ley nacional 26.209;
- El certificado catastral, como elemento vinculante entre ambos organismos del Estado, cumple una función vital en la publicidad inmobiliaria;
- La ley nacional 26209 eleva a requisito de fondo para el notario y demás funcionarios públicos, la solicitud del certificado catastral previo para autorizar los actos dispositivos exclusivamente

- exigidos, debiendo las directivas de las legislaciones locales respetar este mandato;
- Es necesario, en el tráfico jurídico inmobiliario, contar con un Catastro actualizado toda vez que contribuye adecuadamente con el cumplimiento del principio de determinación, elemento esencial para la seguridad jurídica;
  - Es realmente imprescindible una adecuada relación entre Catastro y Registro, con sus bases de datos vinculadas;
  - Conforme lo dispone el artículo 9 de la ley 26209, la verificación de subsistencia del estado parcelario, no modifica ni constituye uno nuevo;
  - Es de buena técnica notarial advertir a los otorgantes de los distintos actos jurídicos todo aquello que nos advierte el trabajo del agrimensor, en observaciones al profesional;
  - Destacó como antecedente de la ley nacional 26209 el proceso catastral en la Provincia de Buenos Aires a partir del año 1994 con el dictado de la ley 10.707, señalando que las preven- ciones iniciales que con su dictado se formularon, resultaron injustificadas.

**12. Dr. Juan José Guardiola:**

- Al incorporar en su regulación el Código Civil y Comercial de la Nación el derecho de superficie, lo hace sin cometer los defectos en que incurre respecto de los otros nuevos derechos reales (conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados);
- Acertadamente distingue las distintas fases o planos que el derecho comprende: la del dere- cho de superficie y la de propiedad superficiaria, sin perjuicio de que pueda nacer directamen- te en el ultimo, sobre lo ya existente (art. 952 C.C. Italiano). Siguiendo el criterio mayoritario, encuadra el mismo según se trate como un derecho real sobre cosa ajena o sobre cosa propia (art. 1888 CCCN), y las normas supletorias aplicables –acordes a su estructura- la del usufructo y la del dominio resoluble (art. 2127 y 2128). Queda claro también que como ius edificandi o plantandi su objeto es un bien en sentido estricto (art. 1883 CCCN), no el espacio (art. 225 CCCN), al margen de la importancia que tiene la delimitación física inicial para su emplaza- miento. Bien se ha previsto que el mismo puede ser sobre la rasante, suelo o subsuelo, y al igual que otros derechos reales, pueda recaer sobre una parte material del inmueble (art. 2116 y 1883 CCCN), comprendiendo además todo lo que sea útil para su aprovechamiento y evitan- do la proliferación de gravámenes;
- Que en materia de derecho real de superficie sobre parte materialmente determinada de un inmueble, en lo que hace a su representación gráfica y matricidad, se comparte la postura de la DTR 21/2016 de la Provincia de Buenos Aires, de la derogada DTR 3/2015 de C.A.B.A., y la XVIII Jornada Notarial Cordobesa 2015 punto 12, XXXVIII Jornada Notarial Bonaerense 2013 y XIX Congreso Nacional de Derecho Registral, Mar del Plata 2017 ( como siempre existe un cor-

te ya vertical ya horizontal el art. 2125 habla de “las dos parcelas”), claro está que simplificando los trámites geodésicos y de Catastro para no entorpecer el tráfico inmobiliario;

**13. Not. Marcelo Urbaneja:**

-Comenzó su exposición con un homenaje al Dr. Raúl Rodolfo García Coni, verdadero impulsor de la enseñanza del derecho registral a partir del estudio de los principios registrales, uno de ellos, el principio de especialidad, de significativa importancia para un correcto funcionamiento del Catastro territorial, registro físico de la cosa inmueble;

-Con el actual Código, el uso y la habitación recuperan su gravitación en la vida jurídica de la Nación, en especial porque el usufructo es actualmente un derecho real subastable, lo que no ocurre con la habitación. Respecto del uso, se plantea la posibilidad, en determinados casos, de ejecutar los frutos;

-En las servidumbres, por regla, su objeto recae sobre parte material de la cosa, aunque en forma excepcional puede comprender toda la cosa;

-La determinación de parte material del inmueble en los derechos reales de disfrute (usufructo, uso y habitación) se encuentra cumplida mediante croquis;

-Respecto de la servidumbre, podría no existir documento cartográfico alguno pues el Código Civil y Comercial de la Nación brinda pautas para la determinación de la parte material, más allá que en muchos supuestos el croquis contribuya a la certidumbre. Conforme lo que dispone el art. 2181 CCCN claramente no se necesita plano para constituir servidumbre, más allá de su conveniencia;

-Conforme lo dispone la ley nacional 26.209, para constituir servidumbre debo solicitar certificado catastral respecto de todo el inmueble. Ninguna de sus normas exige la confección de plano de mensura para determinar el inmueble sirviente que constituirá su objeto;

-Argentina posee un altísimo porcentaje de inmuebles inscriptos en el Registro Inmobiliario, comparado con otros países. Prácticamente la totalidad de los inmuebles de la Nación. Ello es el resultado de lo que disponen las leyes notariales locales que imponen al notario la obligación funcional de inscribir los títulos que autorizan.

**CONCLUSIONES:**

**Primero:** La cosa inmueble, tanto por naturaleza como por accesión física, constituye el punto de confluencia de la actividad que en forma armónica y coordinada desarrollan los cuatro sectores que intervienen en la dinámica de los derechos reales inmobiliarios y su correspondiente publicidad, ejemplo en el mundo entero: el agrimensor (sector privado), el Catastro (sector



público), el notario (sector público y privado) y el Registro Inmobiliario (sector público).

**Segundo:** El certificado catastral, elevado a requisito de fondo para el notario y demás funcionarios públicos autorizantes de actos por los que se constituyan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, constituye el elemento vinculante entre el Catastro Territorial y el Registro Inmobiliario de los Estados locales, cumpliendo así una función vital en la publicidad inmobiliaria.

**Tercero:** La transcripción integral de su contenido colabora con la transparencia en las relaciones jurídica reales. Particular importancia reviste, en los tiempos actuales, consignar su georreferenciación y los elementos complementarios de la parcela, en particular la existencia de otros objetos territoriales legales de derechos público y privado que afecten al inmueble, como por ejemplo electroductos, canales, bosques nativos, datos ambientales e infraestructura de servicios, especies arbóreas, distritos de zonificación, servidumbres, restricciones y afectaciones administrativas, riesgo hídrico y otros.

**Cuarto:** Debe apoyarse con firmeza toda política pública que inste a todas las Provincias de la Nación a que ajusten su normativa local, a la brevedad posible, a las disposiciones de la ley nacional de catastro 26.209, así como que logre que todos los inmuebles del país tengan estado parcelario constituido mediante plano de mensura.

**Quinto:** La mensura, como acto técnico agrimensural, se constituye en el elemento vital para la constitución y modificación del estado parcelario, permitiendo mantener una adecuada coordinación entre la descripción del inmueble según título suficiente y conforme la realidad física existente. El resultado final de la mensura, de igual modo que toda alteración o variación que surja de sucesivos relevamientos planimétricos, solo tendrá efectos jurídicos en la medida que sean recogidos en un documento notarial, toda vez que los derechos reales inmobiliarios solo pueden ser creados o modificados mediante su instrumentación en escrituras públicas.

**Sexto:** Considerando que el estado parcelario tiene permanencia en el tiempo y el estado de ocupación del inmueble es dinámico, la verificación de su subsistencia permite comprobar eventuales cambios en el inmueble, producidos por la acción cultural del hombre. Permite representar objetos territoriales legales no determinados, ni catastrados ni registrados que afectan a los inmuebles. Los plazos y modalidades de su realización son de estricta competencia local, debiendo fijarse en un marco de razonabilidad y diálogo entre todos los sectores comprometidos.

**Séptimo:** Las significativas modificaciones introducidas a la legislación de fondo por el Código Civil y Comercial de la Nación y la creación de los nuevos derechos reales, hacen necesaria una revisión integral de toda la normativa registral y catastral vigente, con la amplia participación de todos los sectores.

**Octavo:** El Catastro, el Registro Inmobiliario, el notariado, la agrimensura y todos los restantes actores vinculados entre sí en la regulación de la riqueza inmobiliaria de la Nación por la organización de nuestro sistema jurídico, tienen el deber de interactuar en forma permanente en un marco de cordialidad y respeto mutuo, permitiendo homogeneizar criterios y normas, apaciguando la heterogeneidad actualmente existente. Periódicas reuniones de mesas de enlace y consultas previas de las normativas a dictar por los distintos organismos públicos, constituyen pruebas acabadas de su cumplimiento en beneficio de los usuarios, verdaderos destinatarios y protagonistas del servicio público que prestan.

**Noveno:** Para la consecución de los objetivos trazados, debe avanzarse decididamente en la implementación de las nuevas tecnologías en materia catastral, registral y notarial, en un marco de estricta observancia de todas normas de seguridad que resguarden la inalterabilidad de los documentos generados por vía digital, así como de respeto a la legislación vigente en materia de infraestructura de firma digital.