



I ° CONGRESO NACIONAL E INTERNACIONAL DEL CATASTRO

EL VALOR DE LA POSESION Y SU TRATAMIENTO EN EL CATASTRO

**CENTRO DE FOTOGRAMETRIA, CARTOGRAFIA Y
CATASTRO**

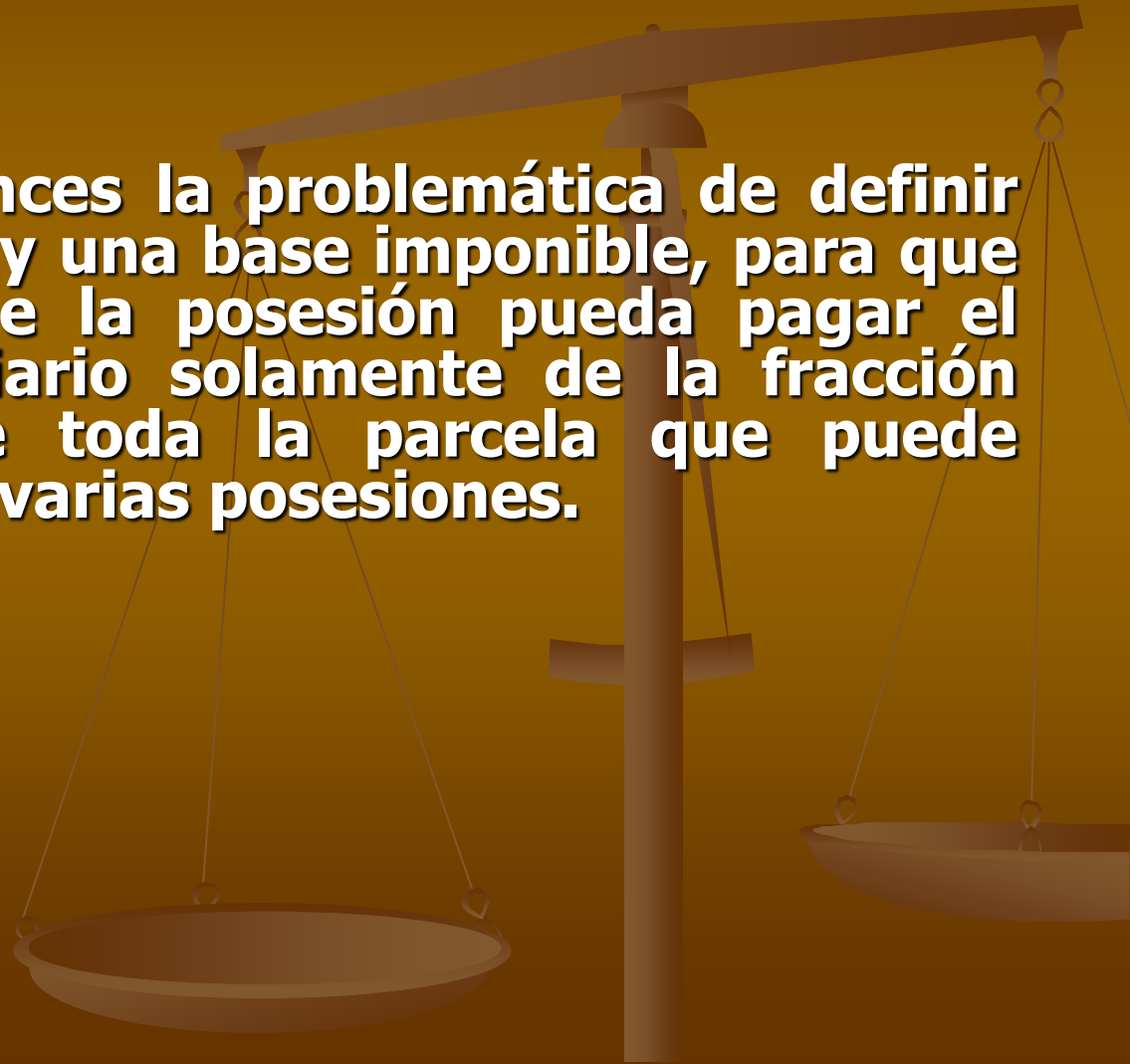
Facultad de Ingeniería

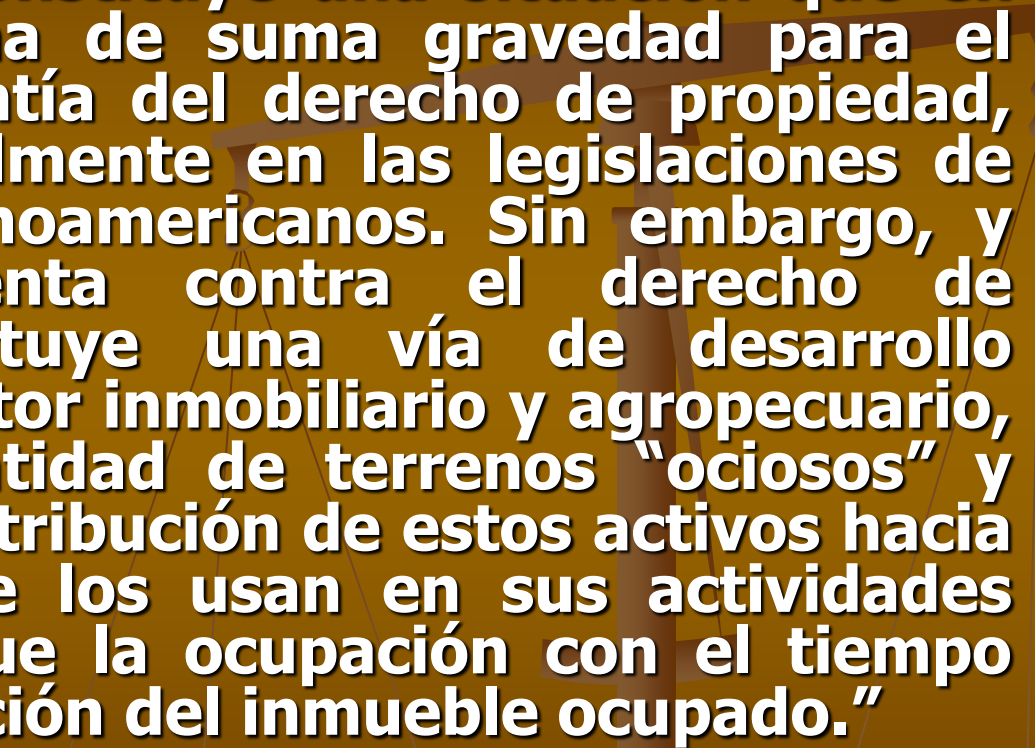
08 – 11 de Septiembre - 2009

Ley Nacional de Catastro 14159

- **“Inciso b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción”.**
- **“Inciso c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan al inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.**

- **Se presenta entonces la problemática de definir un valor catastral y una base imponible, para que el pretendiente de la posesión pueda pagar el impuesto inmobiliario solamente de la fracción poseída y no de toda la parcela que puede contener, además varias posesiones.**

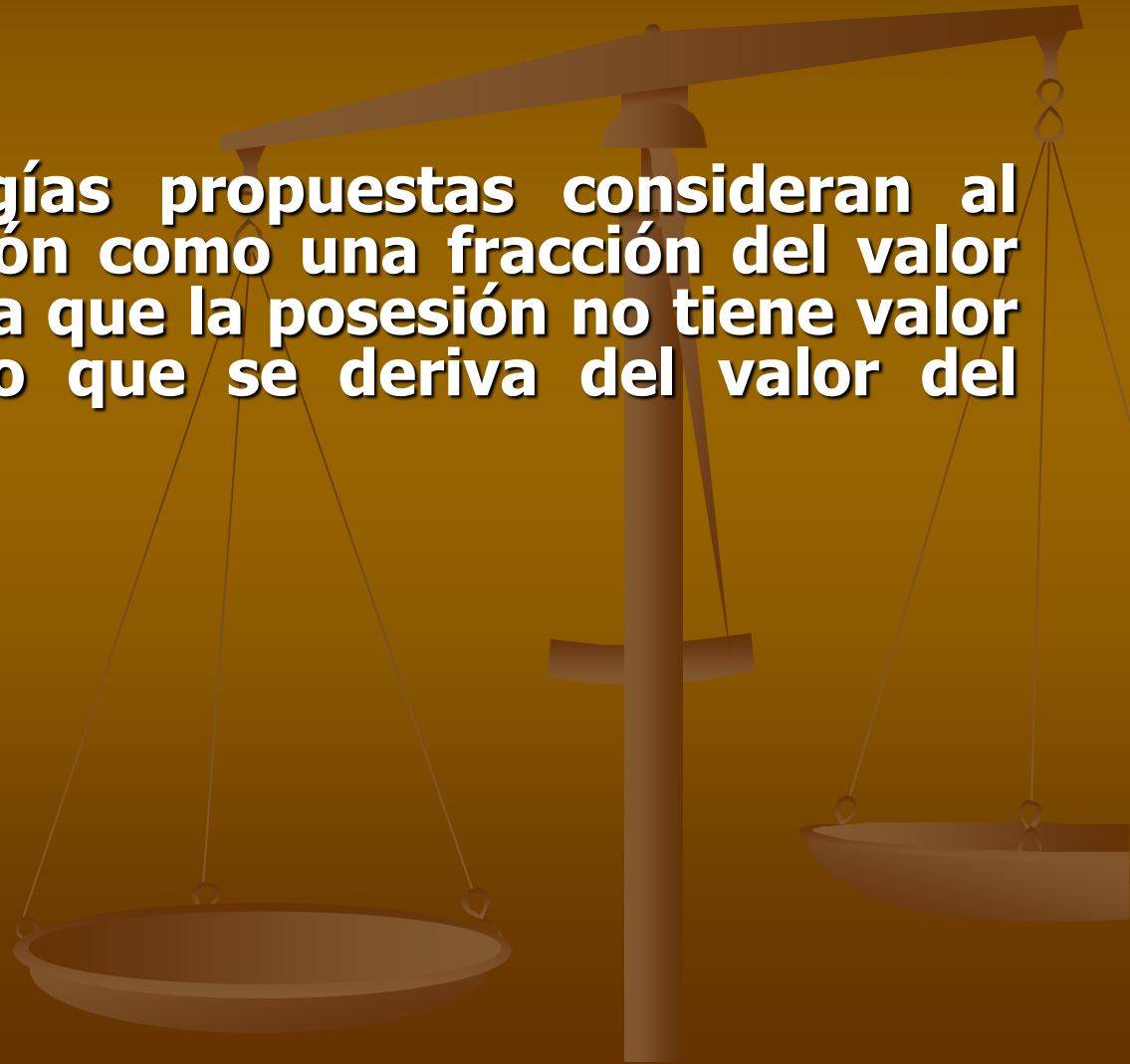


- **Nos dice Leal: “La posesión, tanto en nuestro país, como en el extranjero, especialmente en América Latina, constituye una situación que en ocasiones se torna de suma gravedad para el resguardo y garantía del derecho de propiedad, contemplado igualmente en las legislaciones de varios países latinoamericanos. Sin embargo, y aún cuando atenta contra el derecho de propiedad, constituye una vía de desarrollo económico del sector inmobiliario y agropecuario, reduciendo la cantidad de terrenos “ociosos” y facilitando la redistribución de estos activos hacia los ocupantes que los usan en sus actividades económicas, ya que la ocupación con el tiempo permite la adquisición del inmueble ocupado.”**
- 

Método Leal

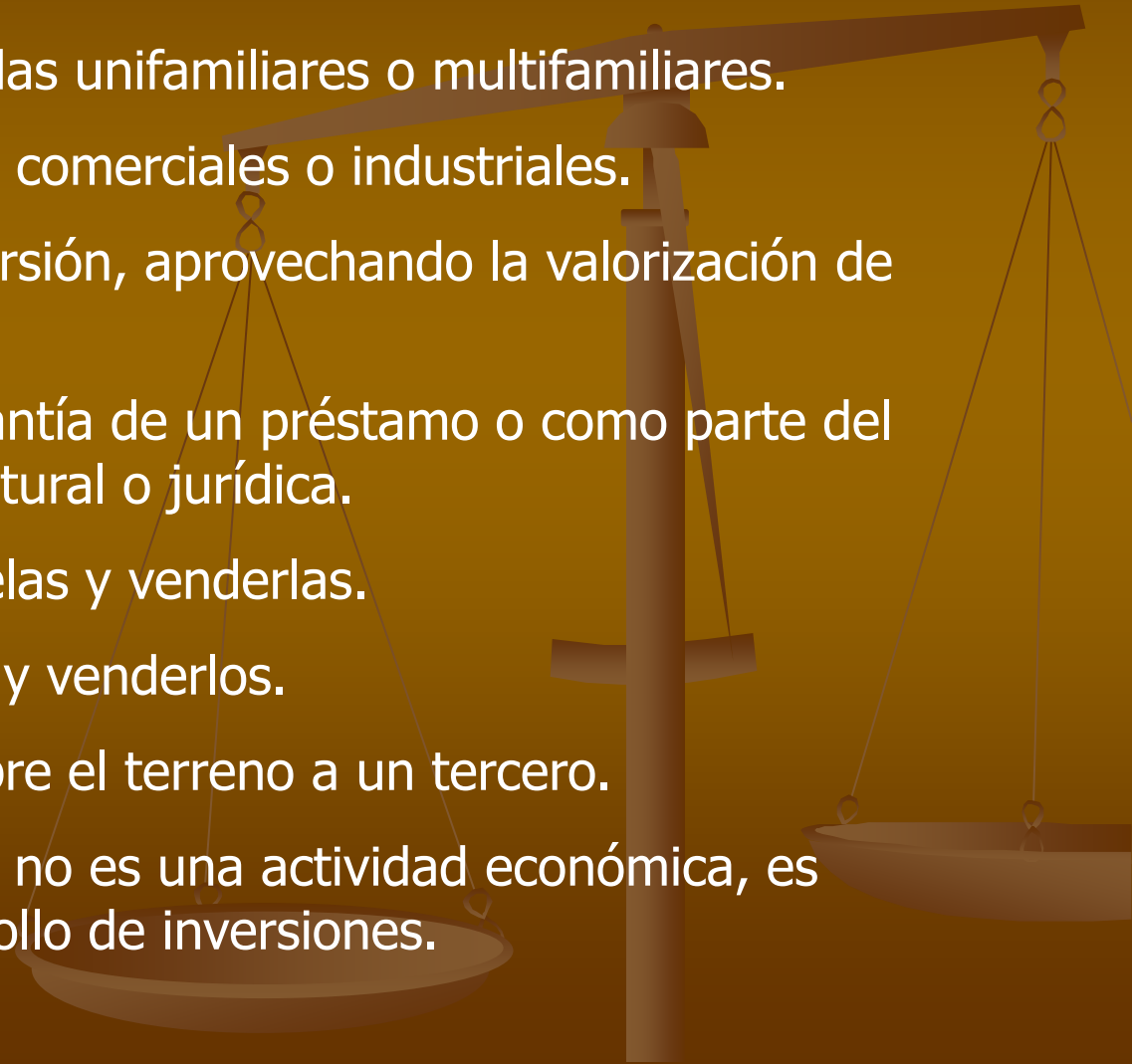
Ponderación Legal

-“Las metodologías propuestas consideran al valor de la posesión como una fracción del valor de la propiedad, ya que la posesión no tiene valor en sí misma, sino que se deriva del valor del terreno.”

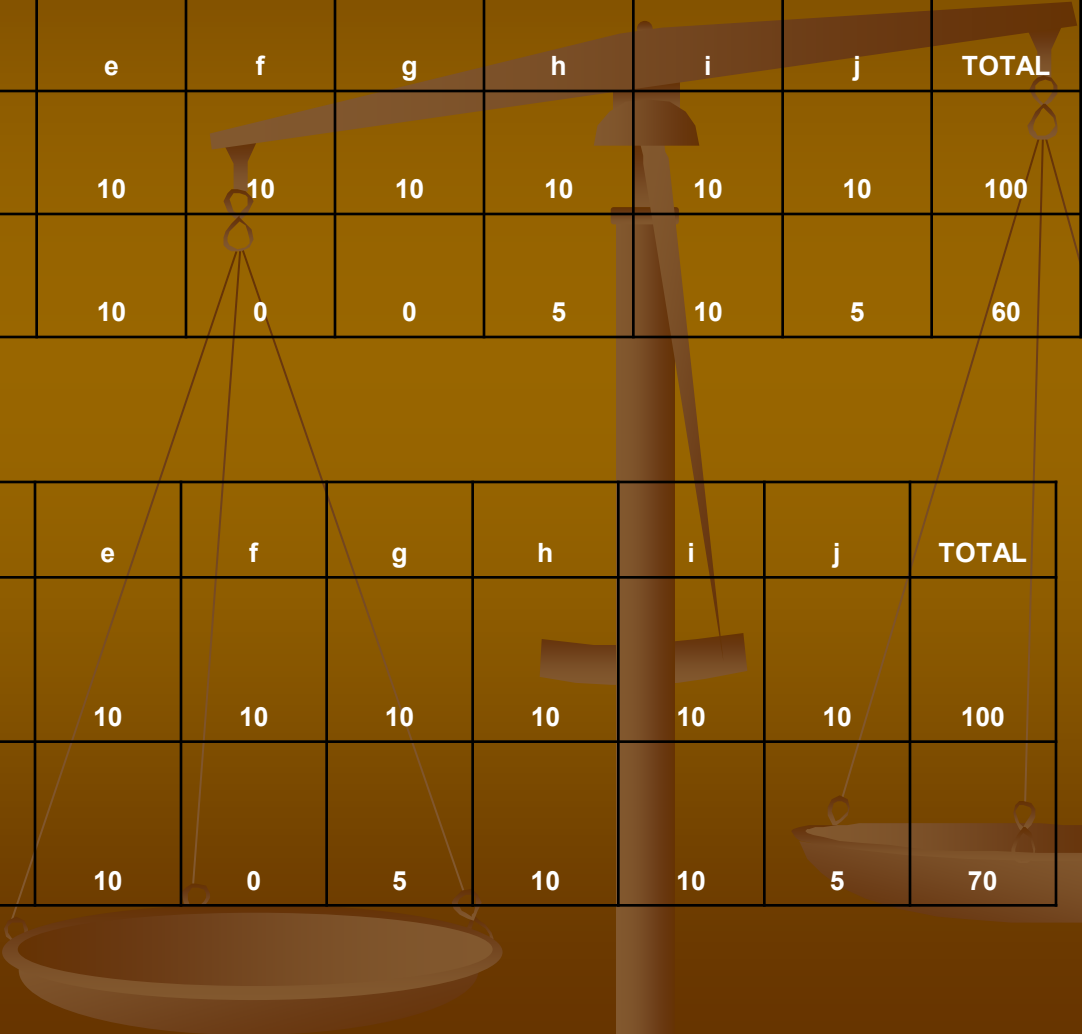


Terrenos Urbanos

- a) Construir y habitar un inmueble residencial.
- b) Desarrollar actividades comerciales o industriales.
- c) Construir y vender viviendas unifamiliares o multifamiliares.
- d) Construir y vender locales comerciales o industriales.
- e) Usar el terreno como inversión, aprovechando la valorización de los mismos.
- f) Usar el terreno como garantía de un préstamo o como parte del capital de una persona natural o jurídica.
- g) Dividir el terreno en parcelas y venderlas.
- h) Dividir el terreno en lotes y venderlos.
- i) Arrendar los derechos sobre el terreno a un tercero.
- j) Respaldo jurídico, aunque no es una actividad económica, es importante para el desarrollo de inversiones.



Cuadros Valoradores

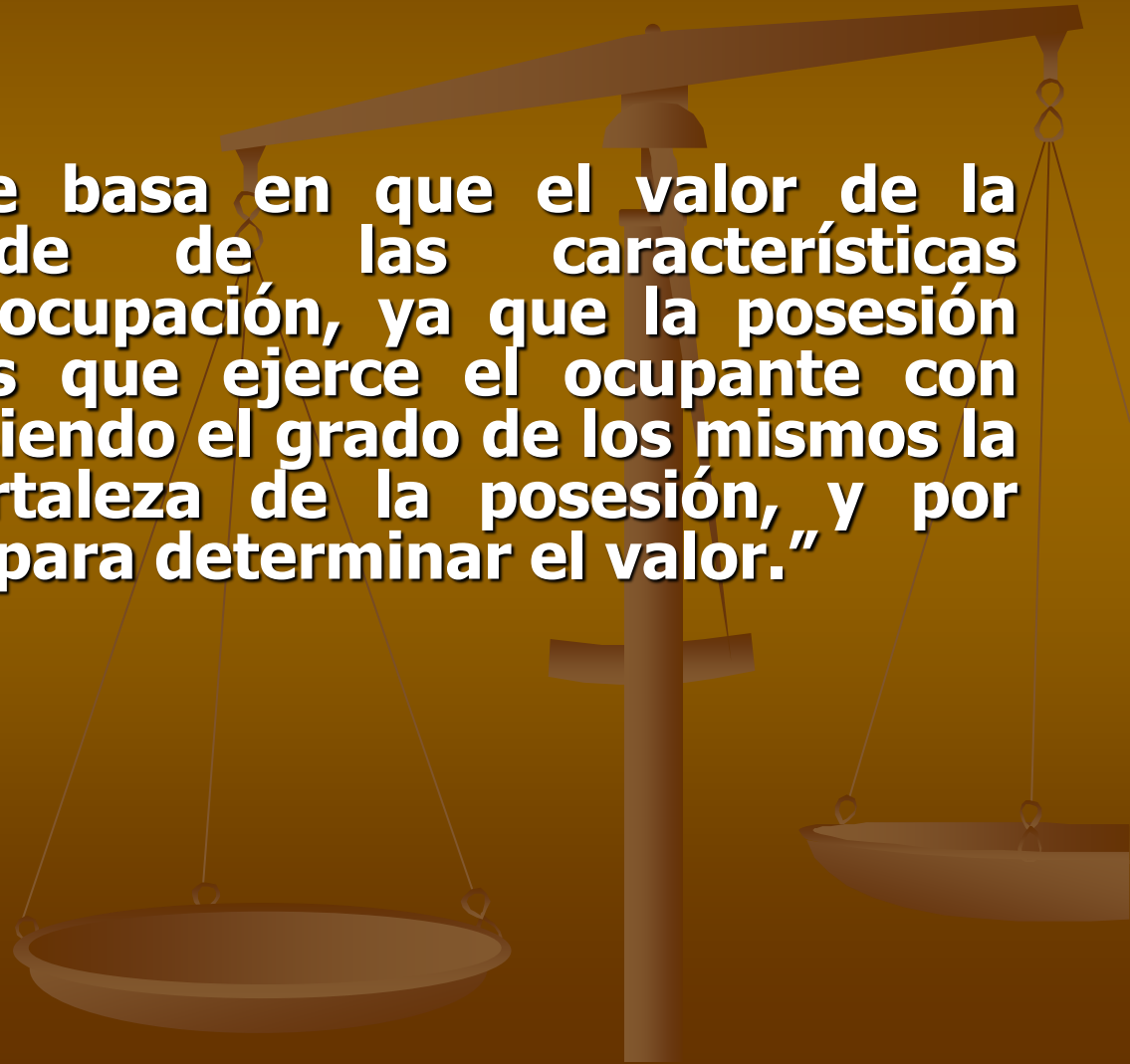


| URBANOS | a | b | c | d | e | f | g | h | i | j | TOTAL |
|-----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| PROPIEDAD | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 100 |
| POSESION | 10 | 10 | 5 | 5 | 10 | 0 | 0 | 5 | 10 | 5 | 60 |

| RURALES | a | b | c | d | e | f | g | h | i | j | TOTAL |
|-----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-------|
| PROPIEDAD | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 100 |
| POSESION | 10 | 10 | 5 | 5 | 10 | 0 | 5 | 10 | 10 | 5 | 70 |

Características de la Ocupación

- “ Este método se basa en que el valor de la posesión depende de las características específicas de la ocupación, ya que la posesión depende de actos que ejerce el ocupante con ánimo de dueño, siendo el grado de los mismos la medida de la fortaleza de la posesión, y por consiguiente guía para determinar el valor.”



Cuadro de las características

| Nº | Característica | Opciones | Peso | Ponderación |
|----|----------------------|-----------------------------------------------|-------|-------------|
| 1 | Tipo de Propiedad | Baldío o Ejido | 1,00 | 15% |
| | | Municipal o Nacional | 0,75 | |
| | | Privado | 0,50 | |
| 2 | Uso y Goce | Afirmativo | 1,00 | 20% |
| | | Negativo | 0,25 | |
| 3 | Delimitación Terreno | Afirmativo | 1,00 | 5% |
| | | Negativo | 0,25 | |
| 4 | Valor Bienhechuría | > 0,75 | 1,00 | 25% |
| | Valor de la Tierra | > 0,50 y < 0,75 | 0,75 | |
| | | > 0,25 y < 0,50 | 0,50 | |
| | | < 0,25 | 0,25 | |
| 5 | Tiempo de Ocupación | > 20 años o 10 años para ocupante de buena fe | 1,00 | 25% |
| | | > 10 años < 20 años | 0,85 | |
| | | > 2 años < 10 años | 0,50 | |
| | | > 6 meses < 2 años | 0,25 | |
| 6 | Documento | Registrado | 1,00 | 10% |
| | | Notariado | 0,75 | |
| | | Ninguno o Doc. Privado | 0,25 | |
| | | | Total | 100% |

Ejemplo del Método

| | Característica | Opciones | Val. | Pond. | Resultado |
|---|---------------------------|--------------------|------|---------------|--------------|
| 1 | Tipo de Propiedad | Privado | 0,50 | 15% | 7,50 |
| 2 | Uso y Goce | Afirmativo | 1,00 | 20% | 20,00 |
| 3 | Delimitación Terreno | Afirmativo | 1,00 | 5% | 5,00 |
| 4 | Val. Bienh. / Val. Tierra | < 0,25 | 0,25 | 25% | 6,25 |
| 5 | Tiempo de Ocupación | > 2 años < 10 años | 0,50 | 25% | 12,50 |
| 6 | Documento | Notariado | 0,75 | 10% | 7,50 |
| | | | | Total: | 58,75 |

Método López

Veamos ahora el método que propongo:

He dividido el análisis en los dos factores mas importantes de la posesión:

- 1) El Tiempo de la posesión.
- 2) Los actos posesorios.

Para el tiempo de la posesión, he definido dos fórmulas: una para cuando la posesión es menor o igual a 20 años y otra para cuando es mayor a 20 años, partiendo de la premisa que el valor mas probable de la posesión es menor que el valor mas probable del dominio.

$$1) \quad CA = 0,20 + 0,02 (n-1) \quad \text{para } n < 20$$

Supongamos dos casos extremos: $n = 1$ y $n = 19$

$$CA = 0,20 + 0,02 (1 - 1) = 0,20$$

Es decir, la posesión vale el 20% del valor del dominio

$$CA = 0,20 + 0,02 (19-1) = 0,20 + 0,36 = 0,56$$

Es decir, la posesión vale el 56% del valor del dominio.

Método López

Pero si la posesión tuviese, por ejemplo, 41 años, tendríamos:

$$CA = 0,20 + 0,02 (41 - 1) = 0,20 + 0,80 = 1$$

Lo cual no es correcto porque ya hemos afirmado que la posesión vale menos que el dominio.

Para poner un límite máximo y no llegar a 1, se analizaron una cierta cantidad de juicios de posesión, y se determinó que entre gastos y honorarios se cubría el 30% del valor de la parcela con título de dominio.

En consecuencia, el CA se acota en 0,70 y tendremos:

$$CA = k/n + 0,70 \text{ ya que}$$

$$\lim_{n \rightarrow \infty} (k/n + 0,70) = 0,70$$

$$n \rightarrow \infty$$

Método López

Para resolver la ecuación es necesario conocer el valor de k . Supondremos entonces un valor de $n=21$ y reemplazando en la fórmula tendremos:

$$CA=0,20 + 0,02 (21-1) = 0,60$$

Con este valor nos vamos a la fórmula (1) y tenemos:

$$0,60 = k/n + 0,70 \quad \text{luego } k = n (0,60 - 0,70)$$

$$k = -2,1$$

entonces nos queda:

$$CA = - 2,1/n + 0,70 \quad \text{para } n > 20 \text{ años}$$

Método López

Veamos un ejemplo: supongamos una posesión de 40 años.

$$CA = -2,1/40 + 0,70 = -0,0525 + 0,70 = 0,6475$$

Es decir, la posesión vale el 65% del valor del dominio.

Hemos obtenido así, dos fórmulas para aplicar:

$$CA = 0,20 + 0,02 (n-1) \quad \text{para } n < 20 \text{ años}$$

$$CA = -2,1/n + 0,70 \quad \text{para } n > 20 \text{ años}$$

Método López

La fórmula empírica que tiene en cuenta lo señalado es la siguiente:

$CAP = 1 + 0,05 (m-1)$ siendo m la cantidad de actos posesorios que podemos acotar como sigue: $1 < m < 5$

Por ejemplo: si considero que la posesión tiene 5 actos posesorios, tendré:

$$CAP = 1 + 0,05 (5-1) = 1 + 0,20 = 1,20$$

Es decir, que el valor de la posesión se incrementa en un 20% por tener 5 actos posesorios.

Método López

La fórmula final para la Valuación de una parcela Posesoria es entonces:

$$\underline{V_{pp} = V_b \times \text{Sup.} \times CA \times CAP \times O_c}$$

Ejemplo: Posesión de 10 Has., con 18 años de posesión y 3 actos posesorios y un valor básico de $V_b = \$/\text{ha. } 10.000$

$$CA = 0,20 + 0,02 (18-1) = 0,20 + 0,34 = 0,54$$

$$CAP = 1 + 0,05 (3-1) = 1 + 0,10 = 1,10$$

$$V_{pp} = \$/\text{ha. } 10.000 \times 10 \text{ Ha.} \times 0,54 \times 1,10 = \$59.400$$

Mg. Ing. Wilfrido D. López