

PUBLICIDAD INMOBILIARIA

- Planos.
- Certificado Catastral.
- Estado Parcelario.

Provincia de Buenos Aires.
Año 2009



Publicidad Inmobiliaria

Instituciones

- Catastro Territorial.
- Registro de la Propiedad.

Especialistas

- Agrimensor.
- Notario.
- Registrador.

Instituciones Roles	Catastro Territorial	Registro de la Propiedad
1. Qué es	<ul style="list-style-type: none"> - Registración Estado de Hecho - Publicidad Formal. Material. 	<ul style="list-style-type: none"> - Registración Estado de Derecho. - Publicidad Formal. Material.
2. Qué Proporciona	Información Integral para: <ul style="list-style-type: none"> a) tráfico inmobiliario. b) política impositiva. c) control ordenamiento. d) desarrollo económico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Titularidad dominial. - Medidas cautelares - Anotaciones personales.
3. Qué Pretende	<ul style="list-style-type: none"> - Ordenamiento territorial. - Equidad impositiva. - Seguridad negocios inmobiliarios. - Desarrollo económico armónico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Seguridad jurídica (fe pública registral). - Índice patronímico.
4. Unidad Registración	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela 	<ul style="list-style-type: none"> - Inmueble

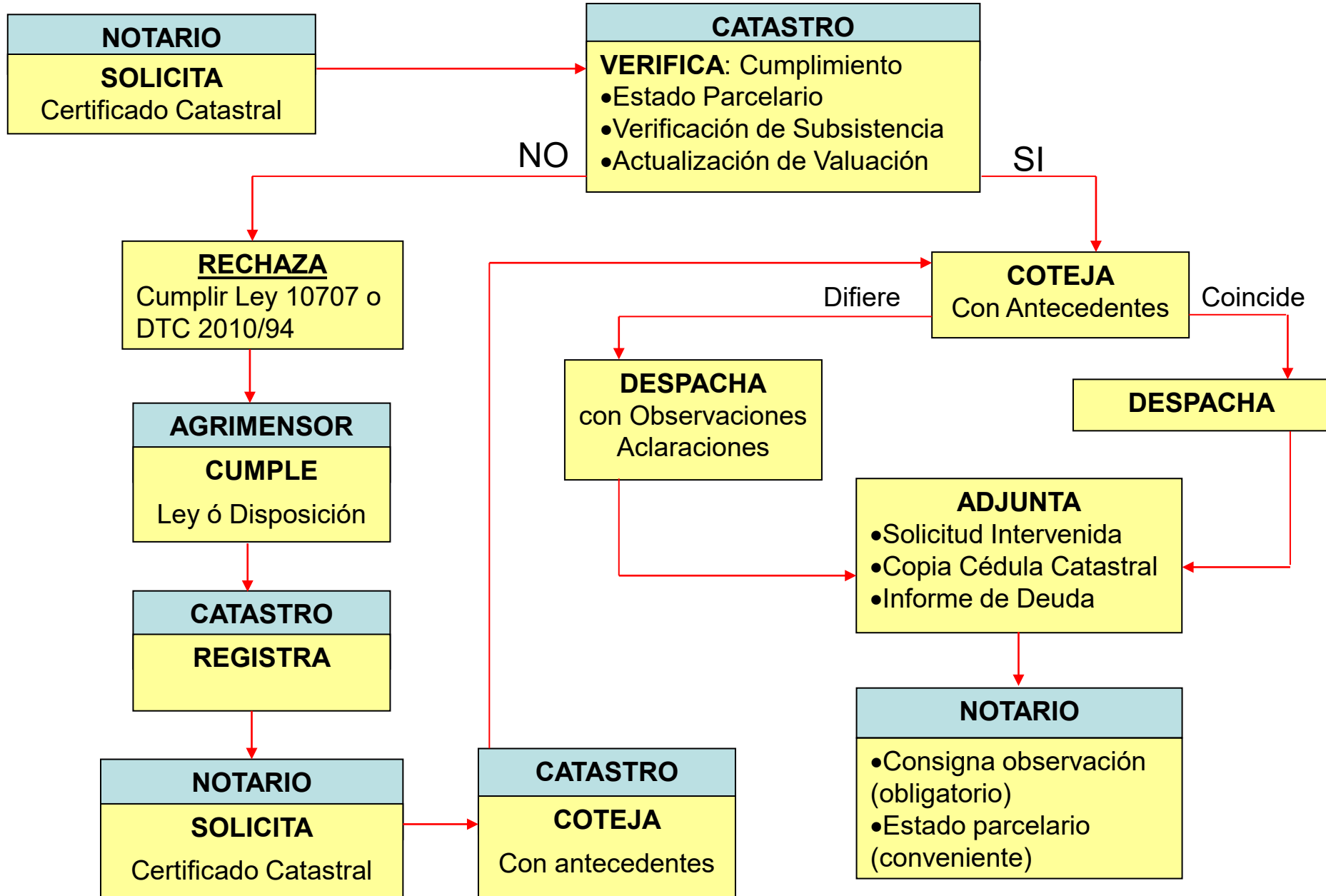
Planos

1. Qué son	<ul style="list-style-type: none">- Documentos gráficos.- Propiedad (título) Posesión.-Mosaico parcelario (Registro Grafico). <p>Clases: Regulares e Irregulares.</p> <p>Importancia: Moissés de Espanés – Sarubo. Villaro – Congreso la Rioja (1984) O.E.A.</p>
2. Qué proporcionan	Datos esenciales para principio de Determinación o Especialidad.
3. Qué pretenden	<ul style="list-style-type: none">- Consolidar y Perfeccionar Asiento Dominial.- Controlar el ordenamiento territorial.- Otorgar equidad fiscal.
4. Evolución normativa	Hasta año 1935. Registro de la propiedad. A partir de 1935. Geodesia Catastro. Tierra.

Certificado Catastral

<p>1. Qué es</p> <p>1.1 Clases.</p> <p>1.2 Importancia.</p> <p>1.3 Carácter</p>	<ul style="list-style-type: none">-Presupuesto Básico Régimen Catastral-Documento de Intercambio Institucional-Certificaciones-Informes-Dr. Vaccarelli-Instrumento Público Administrativo-Constitucionalidad-Obligatorio. Compulsivo
<p>2. Qué proporciona</p>	<ul style="list-style-type: none">-Información Constancias Catastrales<ul style="list-style-type: none">-Particulares (Interés Legítimo)-Oficial (Tributaria - Recursos Naturales - Ordenamiento Territorial)
<p>3. Qué pretende</p>	<ul style="list-style-type: none">-Otorgar Seguridad Jurídica al Tráfico Inmobiliario-Correcta Individualidad Inmobiliaria-Realidad Catastral = Realidad Física
<p>4. Evolución Normativa</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ley 4331- Decreto s/n 1937- Ley 5738- Ley 5124- Ley 9350- Ley 10707
<p>5. Flujograma</p>	<ul style="list-style-type: none">-Circuito Administrativo- Profesional-Catastro-Agrimensor Notario

CIRCUITO DEL CERTIFICADO CATASTRAL



Estado parcelario

1. Qué es	-Acto Agrimensural -Obligatorio (Básico. Complementario. Impositivo)
2. Qué proporciona	-Situación del Estado de Hecho -Generación Unidad Registración Catastral
3. Qué pretende	-Actualizar las Constancias Catastrales -Concatenar la Realidad Física a la Registral.
4. Cómo se conforma	-Constitución o Determinación -Verificación de Subsistencia -Actualización Valuatoria Fiscal
5. Evolución Normativa	-Decreto. Ley 20 440/7 (Nacional) -Ley provincial 9350/79 -Ley Provincial 10 707/88

Estado Parcelario (Ley 10707)

CONSTITUCION, VERIFICACION Y ACTUALIZACION.

INMUEBLES		ACTO (Vigencia)			
Clase	Estado	Constitución	Verificación de Subsistencia	Actualización de valuación	
				Venta (transmisión)	Otros
Urbano	Baldío	2 años	2 años	NO	NO
Urbano	Edificado	6 años	6 años	3 años	1 año
Rural y Subrural		12 años	12 años	3 años	1 año
Prop. Horizontal	Planta Baja	6 años	6 años	3 años	1 año
Prop. Horizontal	Otras Plantas	12 años	12 años	3 años	1 año
Vigencia (Cómputo)		A partir de su registración en Catastro Territorial.	A partir del vencimiento del plazo de vigencia de la Constitución o de la Verificación.	Dentro de los plazos de Vigencia de la Constitución o de la Verificación, y una vez transcurrido los plazos arriba consignados.	
Documentos Básicos		- Cédula Catastral. - Formulario de Valuación A(901).	- Coincide: simple ratificación. - No coincide: Nuevo Estado Parcelario.	- Formulario A(901) de valuación.	

Minuta de Dominio

<p>1. Qué es</p> <p>1.1 Clases</p> <p>1.2 Importancia</p>	<ul style="list-style-type: none">-Síntesis Documentos Inscribibles.-Manual. Electrónica.-Registral. Interactual.
<p>2. Qué proporciona</p>	<p>-Información Fehaciente para:</p> <ul style="list-style-type: none">→ Control Dominial→ Base de Datos→ Control Impositivo <p>-Prueba Supletoria Instrumental.</p>
<p>3. Qué pretende</p>	<ul style="list-style-type: none">-Conocer la Realidad Negocial-Instrumentar la Fe Pública Registral-Sustentar la Coordinación Registral Catastral
<p>4. Qué normas las regulan</p>	<ul style="list-style-type: none">-Ley Registral 1276 de 1879-Ley Registral 2378 de 1890-Decreto Provincial 591/915-Leyes Catastrales: Duplicado de Minutas.
<p>5. Utilización</p>	<ul style="list-style-type: none">-Provincia: Catastro Territorial<ul style="list-style-type: none">Registro de la PropiedadRentas Provincial-Municipal: Catastro Jurídico.

Sistemas Registrales

Causa	Clase	País	Característica
País de Origen ó Cuna	Consensual	Francia	<ul style="list-style-type: none"> - Basta sólo consentimiento, que se expresa en la escritura - No hay tradición - Registración, transcripción de títulos - Transmisión directa con el título
	Registración convalidante	<p>Alemania</p> <p>Austria</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es eminentemente registral - No se considera el negocio jurídico - Premisa: Negocio abstracto de disposición. Se presume que el derecho le pertenece - Inscripción convalidante. Si se aprueba la inscripción. - Ídem Alemania: pero inscripción convalidante después de 3 años de vigencia

Causa	Clase	País	Característica
País de Origen ó Cuna	Convalidante y Legitimadora "Sistema Torrens"	Australia	<ul style="list-style-type: none"> - Estado sanea (fondo de reserva 2 %) - Transmisión = Ficción = Legitimación - Registro integral: aspectos jurídico, notariales geodésicos y catastrales. Matriculación: especie de juicio de mensura, citación por edictos - Producto final: Certificado de Inscripción (Título) <p style="text-align: right;">1º Etapa: Endoso Actualmente: no se Endosa, debe Inscribirse</p>
	Romana: Título y modo	Países del Imperio Romano	<ul style="list-style-type: none"> - Título: causa fuente o causa jurídica - Tradición: actos maternales y publicidad (o sea que cubre el doble aspecto)
	Perfeccionadora (Sistema Autóctono)	Argentina	<ul style="list-style-type: none"> - Título y modo (Ídem romanista) - Registración perfeccionadora - Convalidante ≠ Legitimadora
Funcionalidad	Declarativos	Francia España Argentina	<ul style="list-style-type: none"> - Reconoce la pre-existencia del Derecho Real - Se nutre de cuerpos notariales que proveen documentación autentica
	Convalidantes	Germanos y Australia	- Asiento de Inscripción igual purga vicios

REGULACIÓN DOMINAL URBANA

Ley Nacional 24374

ETAPAS		Aspectos básicos
Nº	Acción	
1	ACOGIMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> • Solicitudes • Documentos Probatorios • Evaluación Notarial
2	ACEPTACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Apertura de expediente • Iniciación pago de Contribución (1% Val. Esp.)
3	VERIFICACIÓN Jurídico- catastral	<ul style="list-style-type: none"> • Informe de Dominio • Informe Catastral • Otras Constancias Oficiales
4	RELEVAMIENTO (In Situ)	<ul style="list-style-type: none"> • Grupo conviviente • Mejoras • Ubicación física del inmueble (parcela)
5	PUBLICIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Edictos • Emplazamiento • Control de Legalidad • Recepción de oposiciones

REGULACIÓN DOMINAL URBANA

Ley Nacional 24374

ETAPAS		Aspectos básicos
Nº	Acción	
6	OPOSICIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Sustentación
7	CIERRE NOTARIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Solicitud de Información Registral • Dictamen pre-escriturario • Fijación fecha Escrituración – Citación Beneficiarios • Control pago total Contribución
8	ESCRITURACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Actas (Inciso e) • Escritura traslativa de dominio (Inciso h)
9	ESCRITURACIÓN INSCRIPCIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Estado – Beneficiario • Testimonio – Minuta – Matrícula <p>Entrego testimonio inscripto a beneficiario</p>

REGULACIÓN DOMINIAL RURAL

FORMA	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	PROVINCIA O PROPONENTE
ACTA DE NOTORIEDAD	<ul style="list-style-type: none">• Ley de Cooperativas (Modif. a nivel Nacional)• Posesión y Explotación (Mínima 4 años)• Plano de Mensura – Levantamiento simplificado• ACTA DE NOTORIEDAD• Publicidad	Escr. LUTHY Y SING
PRESCRIPCIÓN REDUCIDA	<ul style="list-style-type: none">• Acortar plazos Prescripción Código Civil• Posesión: pública, continua y animo de dueño 5 años• Declaración Judicial = Sucesor Presunto• Otras posesiones: 10 años• SENTENCIA PRESCRIPTIVA: Título de Propiedad perfecto e incontestable	<ul style="list-style-type: none">• CORDOBA• Colegio de Abogados Capital Federal (Comisión)

REGULACIÓN DOMINIAL RURAL

FORMA	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	PROVINCIA O PROPONENTE
FISCAL	<ul style="list-style-type: none"> • Inscripción Obligatoria de Títulos • Fuertes recargos fiscales por no inscribir • No inscripción. Declaración Judicial reconocimiento Propiedad del Estado (Art. 2342 C.C) • <u>Exención</u> de impuestos • Trámites sucesorios gratuitos (Abogados del Estado) 	<p>Acuña</p> <p>Molinario</p> <p>Carrera</p> <p>Adrogué</p>
EXPROPIACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Declaración de áreas sujetas a expropiación • Privilegia posesión y explotación • Exclusión de áreas por título perfecto • Mensura perimetral y subdivisión en unidades económicas • Resolución de saneamiento puntual (común acuerdo – expropiación) • Reserva de áreas para desarraigados. Creación de fuentes de trabajo 	<p>LA RIOJA</p>

Contacto

Esc. Luis Cesar Marinelli

escmarin@infovia.com.ar

**Tel. (0221) 4241324
(0221) 15 589-5976**