

ING. AGRIM. FERNANDO NASISI
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO Y TIERRAS FISCALES
GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SAN LUIS - ARGENTINA



VINCULACIÓN ENTRE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE



SISTEMA CATASTRAL

Dirección Provincial de
Catastro y Tierras Fiscales
DCyTF

MINISTERIO DE HACIENDA Y OBRAS
PUBLICAS

Correlación simultánea

SISTEMA REGISTRAL

Registro de la Propiedad
Inmueble
RPI

MINISTERIO DE RELACIONES
INSTITUCIONALES Y SEGURIDAD

REGISTROS PÚBLICOS

CATASTRO: es el Registro Público donde se publicita el **estado de HECHO** de la cosa inmueble en relación con el derecho de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Es el organismo encargado de dar estabilidad a los títulos en el territorio, la eficacia del mismo esta medida por la exactitud de los datos físicos que surjan de él.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE: es el Registro Público donde se inscriben la constitución, modificación o extinción de los derechos reales, refleja el **estado de DERECHO** de la cosa inmueble. La finalidad del Registro es proporcionar plena seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario ya que publicita la situación jurídica del bien inmueble y esto lo hace oponible a terceros.



CATASTRO - Inmueble

Estabilidad - Exactitud datos físicos

REGISTRO - Título

Los Catastros **complementan** a los Registros, proporcionándoles la constancia de la *Existencia Real* y *Estado de Posesión* de los inmuebles que son objeto de los actos jurídicos y los Registros **complementan** a los Catastros informándoles de los *Derechos Reales* que puedan llegar a invocarse sobre los inmuebles cuya existencia surge de las mensuras registradas.

REGISTRACIÓN CATASTRAL

Toda modificación del estado parcelario de un inmueble, es aprobada por Catastro, es parte de la Publicidad jurídica de los Derechos Reales

Contenido objetivo
(Inmueble mensurado)

Relaciona los Límites
Jurídicos con los Límites Físicos

La conexión entre ambos se justifica, además, a los efectos del Folio Real que el Registro de la Propiedad estatuye, para lo cual se requiere la precisa identificación y ubicación del inmueble.



NORMATIVA VIGENTE

- ✓ Nivel Nacional: **Ley 17801** (complementaria del CC)

Art. 36: *"... la organización, funcionamiento y número de los Registros de la Propiedad, el procedimiento de registración y el trámite correspondiente a las impugnaciones o recursos que se deduzcan contra las resoluciones de sus autoridades serán establecidos por las leyes y reglamentaciones locales"*.



- ✓ Nivel Provincial: **Ley V-124-2004** (reglamenta la Ley 17801 - procedimiento de inscripción de las escrituras)

Art. 42: *"Los títulos que por su naturaleza deben ser inscriptos en el Registro de la Propiedad, serán presentados directa e indefectiblemente al Registro, donde se les dará y anotará la entrada correspondiente en el libro diario ... a) Recibido el título, el director del Registro lo remitirá de inmediato a la Administración Provincial de Ingresos Públicos Área Catastro (Dirección de Catastro)..." "... prestando su conformidad para la inscripción del mismo o formulando las observaciones que estime pertinentes..."*

Actualmente el Conforme es reemplazado por el Certificado Catastral.



NORMATIVA VIGENTE

✓ **Ley Nacional 26209** Marco normativo al que deberán ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país.



✓ **Ley Provincial V-0597-2004** Modifica sustancialmente el régimen catastral de la Provincia al instituir *conceptos, funciones y finalidades* tendientes a optimizar la administración del territorio a través de un sistema de información basado en la PARCELA.

La Ley implementa un sistema de *registración de inmuebles*, que contribuye a la actualización permanente del catastro y otorga mayor seguridad jurídica al establecer además, el CERTIFICADO CATASTRAL.

✓ **Decreto Reglamentario 945-MHP-2009** Establece la vigencia de la verificación de subsistencia del Estado Parcelario y Certificación Catastral, como así mismo, el modo y plazo a que deberán ajustarse las mensuras para gestionar el título de propiedad por prescripción.



PRINCIPIOS DEL DERECHO

Procedimientos de Inscripción Catastral y Registral

PUBLICIDAD Y ESPECIALIDAD

El principio de **ESPECIALIDAD REGISTRAL**, es el nexo o vinculación necesaria de **CATASTRO** con el **REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**.



ESTADO JURIDICO

Exhibición de los asientos o consultas directas, copias autenticadas, informes y certificados.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD (CATASTRALMENTE)

Limites jurídicos → **MENSURA (físicamente)**
→ **CERTIFICADOS, INFORMES Y ASIENTOS (formalmente)**



CARACTERIZACION DE LA DPC Y TF

Entre las finalidades multifinalitarias del Catastro, la Ley establece:

Art 3: *"... la de 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."* Esta tarea está delegada a los Profesionales que practican la Mensura de mensura



Esta finalidad esta vinculada con el principio de **ESPECIALIDAD** de las relaciones jurídicas, siendo una característica necesaria que atañe al objeto, al derecho y a los sujetos de la misma ya que se aplica a todo *Derecho Real*.



CERTIFICADO CATASTRAL

INSTRUMENTO IDONEO

Da publicidad y exterioriza la situación de los límites jurídicos registrados

Constituye un elemento esencial para perfeccionar el negocio jurídico causal, **bajo el principio de especialidad de la cosa**



•INCERTIDUMBRE EN EL ALCANCE DEL DERECHO QUE EMERGÍA DEL OBJETO, AL MOMENTO DEL NACIMIENTO DEL DERECHO



•GARANTIZA LA SITUACION REGISTRAL ACTUAL

•INTEGRA LAS REGISTRACIONES ANTERIORES A LA MATRICULACIÓN

•NOS DA CERTEZA DE LA UBICACIÓN DEL TITULO EN EL TERRITORIO



CARACTERIZACION DEL RPI

DECLARATIVO El derecho real nace fuera del registro, en sede notarial, judicial o administrativa. El derecho real es válido entre las partes aún cuando no se encuentre registrado. La inscripción se efectúa para publicitarlos y hacerlos oponibles a terceros



NO CONVALIDADNTE (art.4 Ley 17.801) “ La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes”.

REAL Y DE FOLIO REAL (art. 10 y 12 Ley 17.801) matriculación y procedimiento

DE TITULO (Art. 2 Ley 17.801) “... publicidad y oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán...” “... los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales”.

DE INSCRIPCION “... el asiento se practicará sobre la base de breves notas ...” (.art. 12 Ley 17.801)



TECNICAS DE REGISTRACION - PUBLICIDAD DE LAS INSCRIPCIONES

- ✓ **Tomo**: Asiento - Folio – Tomo – Departamento (Ej: Asiento N° 21341 Folio 546 Tomo 36"A" de Capital)
consulta de distintos TOMOS
- ✓ **Cedulón**: Extractos por folios
- ✓ **Folio Real**: Matricula en original y duplicado. Numero correlativo único. Departamento seguido del numero consignado (Ej: III-478)

Matricula:

1 Matricula: 1 - 16057		2 Departamento: Capital Localidad: CIUDAD SAN LUIS		3 Nomenclatura Catastral	
4 Medidas, Linderos y Superficie		5 Antecedente Dominial		6 Titularidad de Dominio	
<p>SUPERFICIE: 595 M2, 85 Dm2., MEDIDAS: En su frente SUR: 8,85 mts.; contrafrente NORTE: 10,15 mts; en su costado ESTE: 65,30 mts y en su costado OESTE: 65,83 mts., LINDEROS: SUR: calle Ayacucho; NORTE: Humberto F. Cal; ESTE: Soc. López Hnos y OESTE: Carlos Sarmiento, OBSERVACIONES: CARECE DE INSCRIPCION DE DOMINIO PLANO: 1/49/03, FECHA: 28/04/2003, AGRIMENSOR: CACACE ROBERTO E., MZNA_PLANO: 32, PARCELA/LOTE_PLANO: 32</p>		<p>Traslados</p>		<p>Asiento 1: CONDOMINIO ALCARAZ, Isabel D.N.I. 4995880 Cull. 27. 4995880- 9 solter/a Argentino.Dom. Ayacucho N° 1150 Ciudad S.L. BUSTOS DE ALCARAZ, Blanca Luisa. D.N.I. 6419938 Cull. 27- 6419938- 8. viudo/a Argentino.Dom. Ayacucho N° 1150 Ciudad S.L. ADJUDICACION JUDICIAL Oficio N° 613, 02 Jun. 2008 JUZZGADO CIVIL COMERCIAL Y MINAS N° 3, San Luis, S.L. Autos: "ALCARAZ ISABEL y BUSTOS DE ALCARAZ BLANCA LUISA C/ LUCERO DE OLMOS ROMULA y/o SUS HEREDERO y/o QUIENES SE CONSIDEREN CON DERECHO s/ USUCAPIC expte 34744/6 Sent.Jud. N° 33, de fecha 12/4/2010 Presentación 13589, 29 Jul. 2010. Inscrp. 13 Ago. 2010 Rep. Lopez Moreno Juliana Ver. Gil Juan Luis</p>	
7 Otros Derechos Reales, Grav., Rest., Inter.		8 Cancelaciones		9 Certifica	
<p>LA PRESENTE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL CERTIFICADO-INFORME N° 102 SAN LUIS, S... DE ENERO... DE 2011</p>		<p>Dra. María Soledad Giboin Verificador</p>		<p>Asiento 1: Presentac 2011, Ebnos Carolina N° 23 (S.L.) Exp. PERMUTA Y DC PROPIEDAD Lote 32, F 669,8m2s2 (derechos Bm: 109946, 109947 109948, 109949</p>	

Folio Informático: ídem anterior pero en soporte magnético



CONVENIO DCyTF - RPI



COLABORACIÓN TÉCNICA QUE PERMITE RELACIONAR EN FORMA INEQUÍVOCA UNA PROPIEDAD INSCRIPTA ANTE EL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES CON SU RESPECTIVA DESCRIPCIÓN GRÁFICA, CORRIENDO LAS INCONSISTENCIAS O ERRORES QUE PUEDAN TENER LOS SISTEMAS.

