



# X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA

*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

16 al 18 de Agosto de 2.017  
Asunción - República del Paraguay



# Catastro como **Registro Público**.

Dos aspectos en la acepción “registro público”:

1. La **registración** como actividad administrativa de orden público mediante la cual se lleva a cabo la publicidad.
2. El **Registro** como forma de organización de métodos y procedimientos para hacer efectivas las inscripciones y anotaciones.

En un caso estamos ante la función y en el otro ante los medios para cumplirla.

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



# Catastro como Registro Público.



Procesos Catastrales



Oficina inventario



Profesionalización de la  
Función Catastral



Marco Jurídico



Procesos  
Registrales



Órgano registral  
constitutivo

- ✓ Derecho Catastral
- ✓ Derecho Administrativo
- ✓ **Derecho Registral**

Derecho Registral: «Conjunto de principios y normas que tienen por objeto regular los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas».

*Molinario, Alberto – Curso de derecho registral inmobiliario.*

# Agenda

- ✓ Ámbitos jurisdiccionales catastrales en Argentina.
- ✓ Publicidad General Inmobiliaria en Argentina.
- ✓ Registro Público y Catastro.
- ✓ Naturaleza registral del Catastro.
- ✓ Acciones de instrumentación en Río Negro.
- ✓ Corolario: Catastros Interactivos.

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



# ÁMBITOS JURISDICCIONALES CATASTRALES EN ARGENTINA

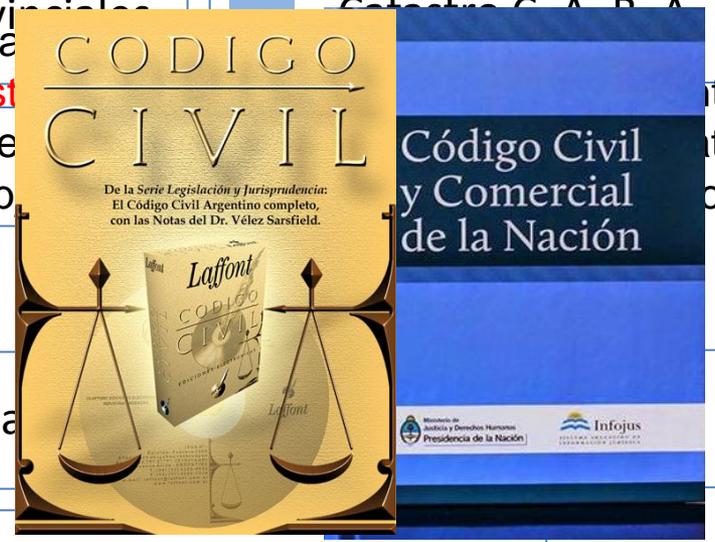


## Ley Nacional de Catastro N° 26.209

■ Catastros Provinciales  
Art. 1º Ley Nacional de Catastro N° 26.209  
**organismos administrativos**  
a objetos territoriales  
concernientes a objetos  
público y privado de

■ Leyes Provinciales

■ Cartas Orgánicas  
18 de Enero de 2007 Agosto de 2015



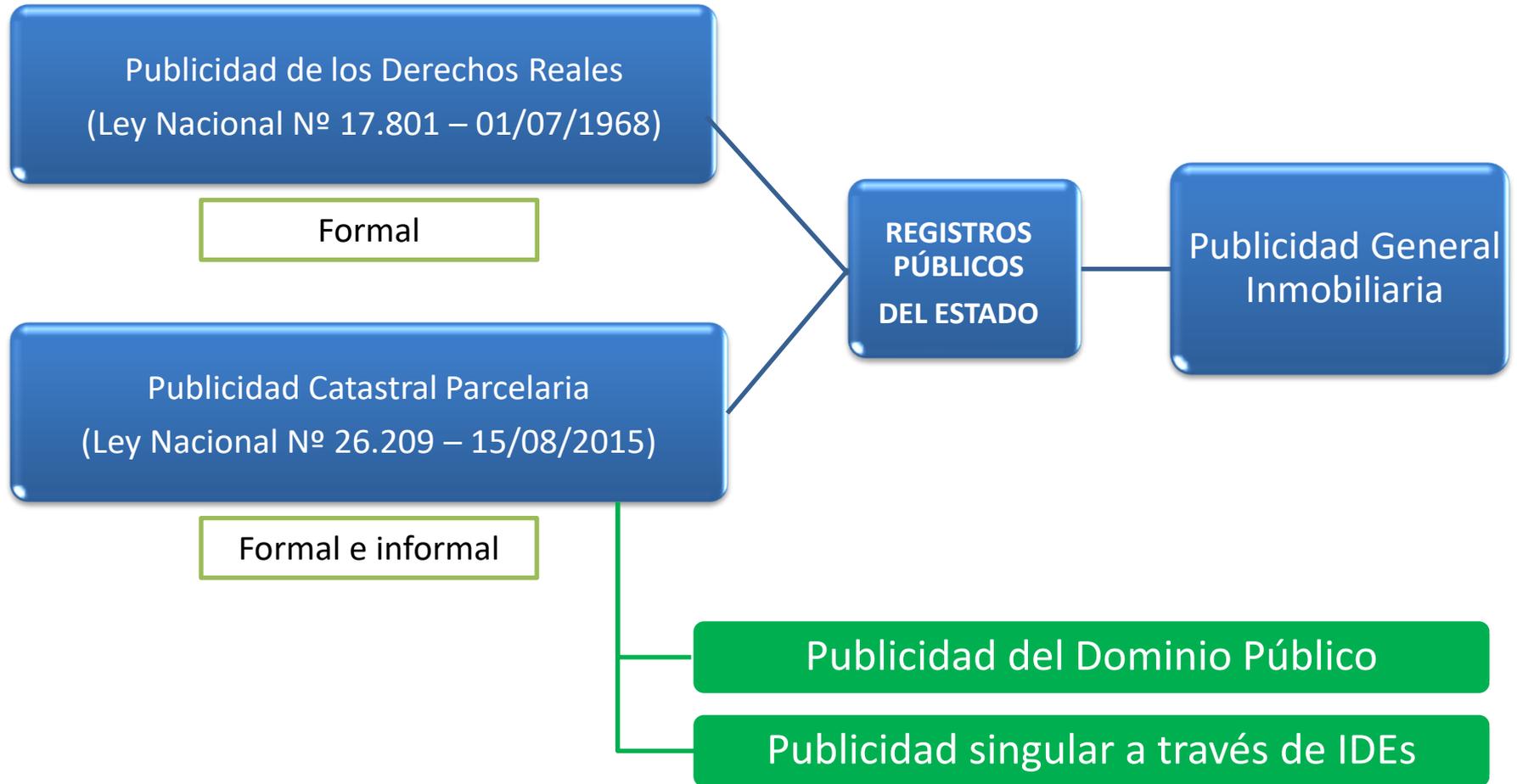
# PUBLICIDAD GENERAL INMOBILIARIA EN ARGENTINA

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



# PUBLICIDAD GENERAL INMOBILIARIA EN ARGENTINA



# PUBLICIDAD GENERAL INMOBILIARIA EN ARGENTINA

**Ley N° 17.801**

Escribanos



Acto jurídico  
(derecho)



Registro de la  
Propiedad Inmueble



**Escribanos**

&

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL**

&

Constituir el acto jurídico

Presentar la inscripción al R.P.I.

**Ley N° 26.209**

Agrimensores



Especialidad  
del objeto



Registro  
Público Catastral

**GARANTÍA DE SEGURIDAD EN LA  
CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES**

# REGISTRO PÚBLICO Y CATASTRO

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



# **REGISTRO PÚBLICO** Y CATASTRO

**INSCRIBIR**

Mensura

**REGISTRAR**

Plano

**ANOTAR**

Parcela / Inmueble

**PUBLICAR**

Límites

**CADUCAR**

Estado parcelario

**ANULAR**

Folio / Cédula

# **REGISTRO PÚBLICO** Y CATASTRO

**INSCRIBIR**

Mensura

**REGISTRAR**

Plano

**ANOTAR**

Parcela / Inmueble

**PUBLICAR**

Límites

**CADUCAR**

Estado parcelario

**ANULAR**

Folio / Cédula



- **Ley E Nº 3.483 – Río Negro – Argentina.**

Artículo 2º - El poder de policía inmobiliario catastral....

b) **Registrar mensuras** y otros actos de levantamiento territorial.

Artículo  
element  
**registra**

Artículo  
constan  
catastra

Artículo  
provisori  
**parcela**

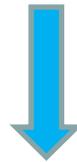
Artículo  
**registro**  
mensura...

encia y  
**e mensura**

nciales  
organismo

o  
fluidas en

DERECHO CATASTRAL



COHERENCIA LEGISLATIVA

¡Garantizar una cabal interpretación de las normas!

documentos portadores del acto de

Artículo 31º - Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deberá efectuarse y **registrarse** en el organismo catastral un **acto de verificación** de su subsistencia,..

# ¿Qué registra Catastro en Argentina?



**Limite jurídico**  
(ideal)



**O.T.L.**  
(materialización)  
(Acto de levantamiento parcelario)



**Parcela / Subparcela**  
(representación)  
(Acto de mensura)



**Estado parcelario**  
(registración)

## Objeto Territorial Legal

Art. 1º Ley N° 26.209: Los catastros son... registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.

**¡CATASTRO REGISTRA LIMITES JURÍDICOS DEMARCADOS!**

## Parcela

Declaración N° 3 del CFC: Porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituida por una o más parcelas. denominase parcela a la representación de la cosa inmueble (constitución jurídica de un espacio parcelario) especialidad de la cosa jurídico.

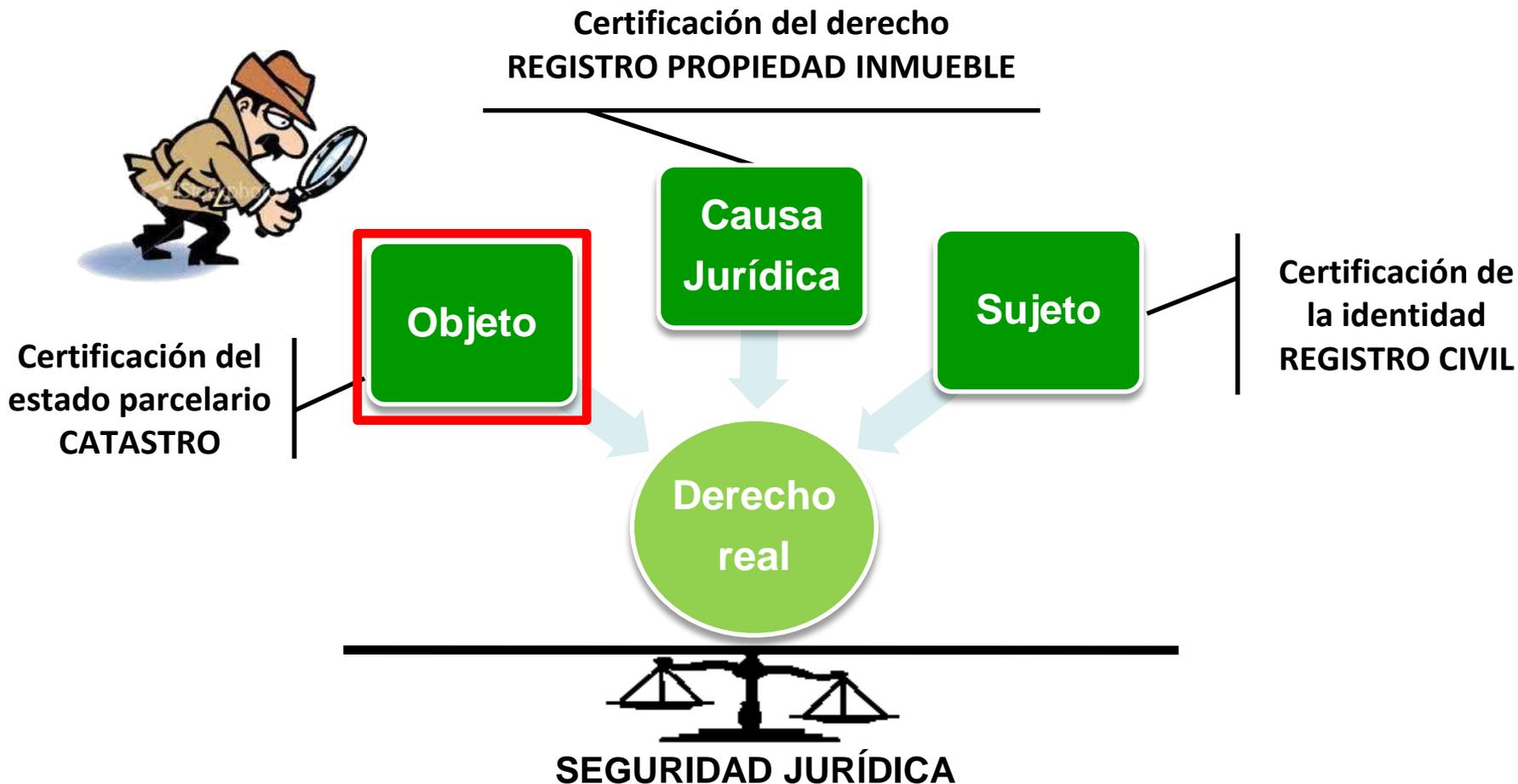
## Estado parcelario

Exterioriza la relación:

Art. 5º - Ley N° 26.209: Son elementos de la parcela: I) Esenciales: a) la ubicación georreferenciada, b) los límites en relación a las causas, c) las medidas; II) Complementarios: a) la valuación fiscal y b) sus linderos.

Dichos elementos (La mensura es un medio para adquirir derechos) constituyen el estado parcelario de inmueble.

# ¿ ASPECTO JURÍDICO DEL CATASTRO TRADICIONAL ARGENTINO ?



Garantía pública de seguridad en la **ESPECIALIDAD** del objeto por la registración de sus **LÍMITES JURÍDICOS DEMARCADOS**

# NATURALEZA REGISTRAL DEL CATASTRO

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



# ASPECTOS REGISTRALES - CONTENIDOS MÍNIMOS A TRATAR

Estructura organizativa

Nueva misión y funciones adaptadas a la técnica registral y publicitaria de un registro público.

Conceptos registrales

Incorporación de los caracteres constitutivo, real, no convalidante y presunción de legitimidad de la registración.

Procedimiento registral

Requisitos instrumentales para las inscripciones, el asiento registral, la reserva de prioridad, bloqueo registral, plazos de caducidades, anulaciones y cancelaciones, etc.

Formulaciones características

Principios aplicables que expresan las características básicas de la función registral catastral.

Matrícula registral

Asegurar que exista un identificador con secuencia correlativa cronológica cerrada, coincidente o no con la nomenclatura catastral.

Responsables registrales

Creación de la figura del Agrimensor Registrador que ejerce la función calificadora. Sus atribuciones, limitaciones y sanciones.

# PERSPECTIVA DEL **DERECHO REGISTRAL**

Principios registrales cuyas aseeraciones resultan atinadas a la función catastral

- 1.- **Tracto Sucesivo:** correlato entre OTLs.
- 2.- **Legalidad:** contralor de mensura – calificación extrínseca.
- 3.- **Instancia:** mutación registral por petición de parte interesada.
- 4.- **Fe Pública:** fe pública restringida del Estado (no convalidante).
- 5.- **Inscripción:** dar a conocer. Carácter permanente y no permanente (VEP).
- 6.- **Especialidad:** identidad e individualidad del OTL (nomenclatura).
- 7.- **Legitimación:** efectos *erga omnes* dada por la registración.
- 8.- **Prioridad:** preferencia de las inscripciones según fecha de acceso al registro.
- 9.- **Publicidad:** material y formal. Aplicabilidad territorial del derecho.

# LEGALIDAD - FE PÚBLICA - LEGITIMACIÓN



Fe pública



Legitimación



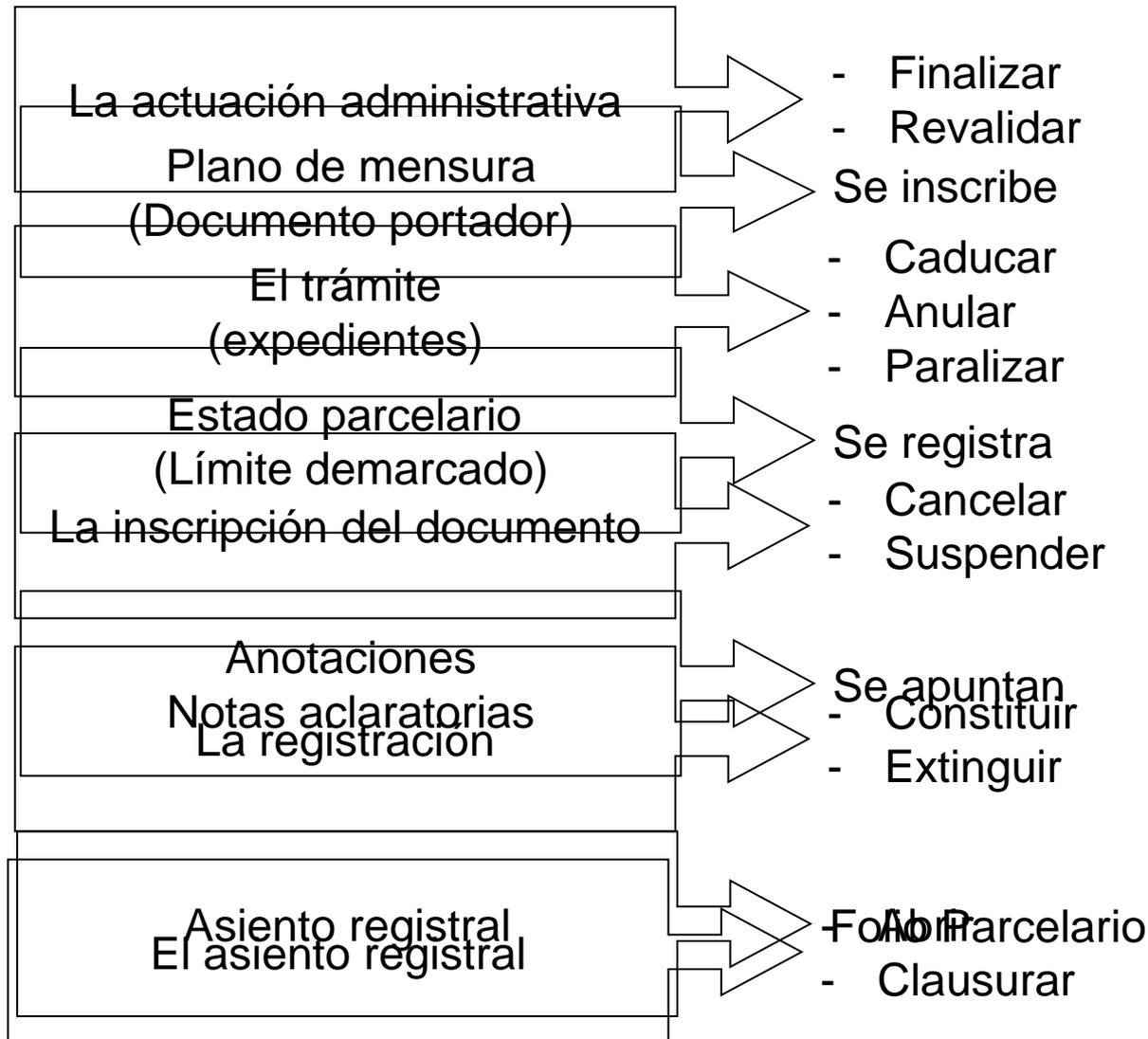
No constitutivo



**CATASTRO  
RÍO NEGRO**  
AGENCIA RECAUDACIÓN TRIBUTARIA

Constitutivo  
No convalidante

# COHERENCIA TERMINOLÓGICA REGISTRAL



# ACCIONES DE IMPLEMENTACIÓN EN RÍO NEGRO

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



# Reformulación de la Misión y las Funciones

## AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA DE RÍO NEGRO

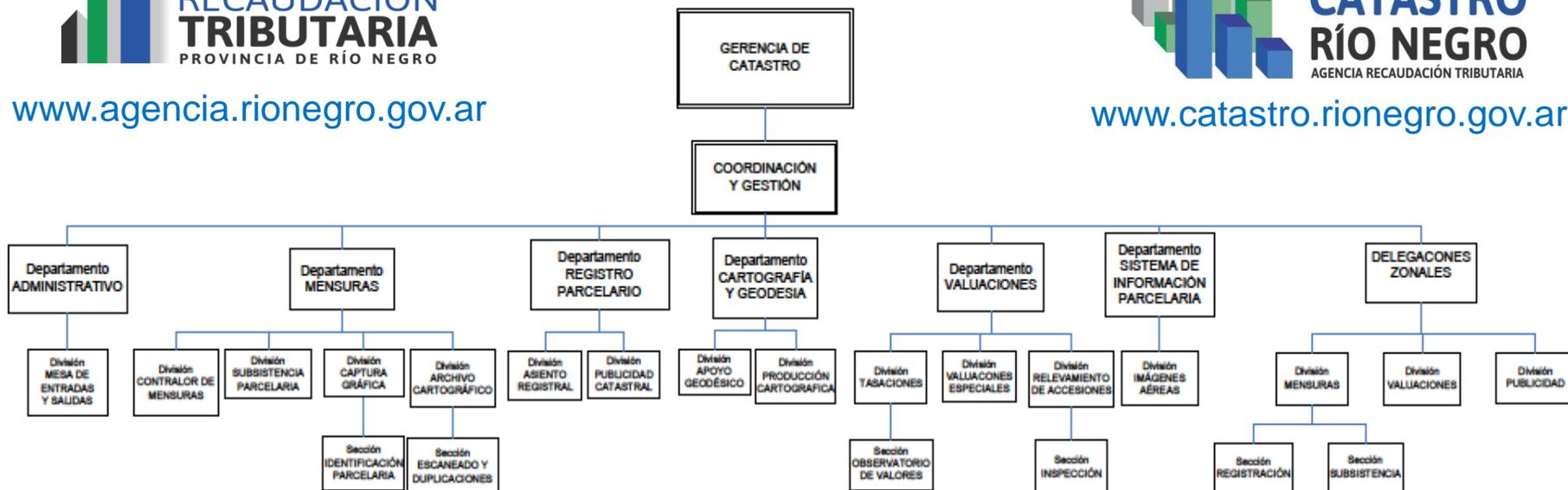
### GERENCIA DE CATASTRO



[www.agencia.rionegro.gov.ar](http://www.agencia.rionegro.gov.ar)

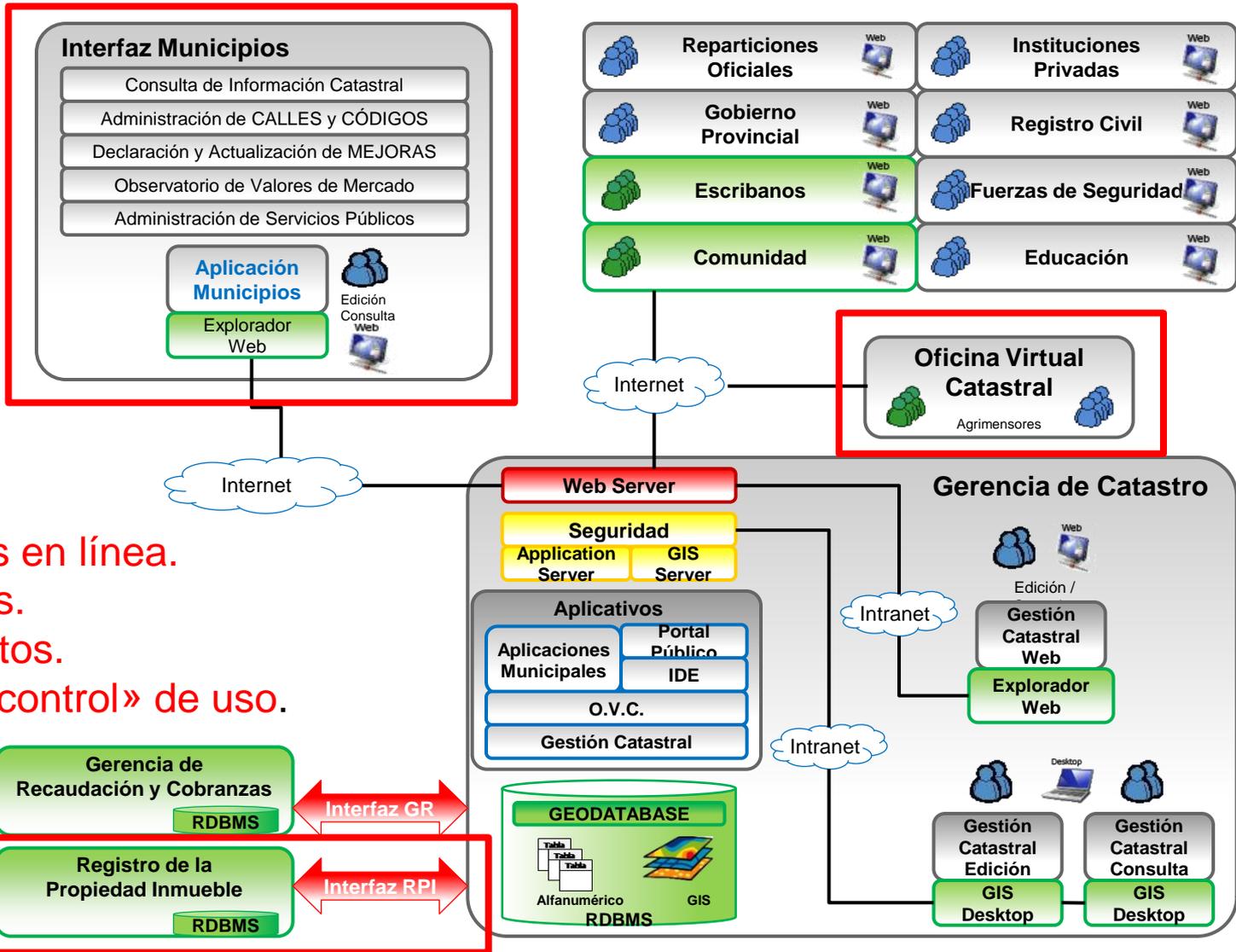


[www.catastro.rionegro.gov.ar](http://www.catastro.rionegro.gov.ar)



# Reformulación de los procedimientos

## SISTEMA DE INFORMACIÓN PARCELARIA (SIPa) RIO NEGRO



- ✓ Datos en línea.
- ✓ Libres.
- ✓ Abiertos.
- ✓ Sin «control» de uso.

## Reformulación de la Ley Provincial de Catastro

### Proyecto de Ley Provincial de Catastro

Expediente N° 014.557-ART-2016

- ✓ Reglamento Provincial de Mensuras.
- ✓ Reglamento de Calificación Registral.
- ✓ Normas Técnicas General para la actuación administrativa.
- ✓ Normas Técnicas Particulares para PH y PHE.
- ✓ Normas para la Publicidad Catastral.
- ✓ Términos de Uso y Reglamento de Servicios Web.

500  
Artículos

# Conclusión

Río Negro



Procesos Catastrales



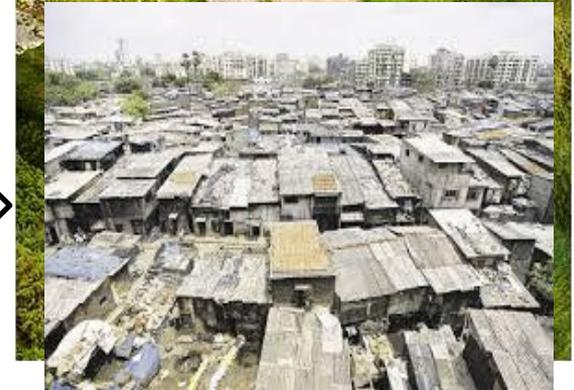
Constituir los Catastros Argentinos  
como Registros Públicos

No es una alternativa

Ni un privilegio discrecional

**ES UN PRECEPTO EXPRESO**

**QUE DEBE SER OBSERVADO**



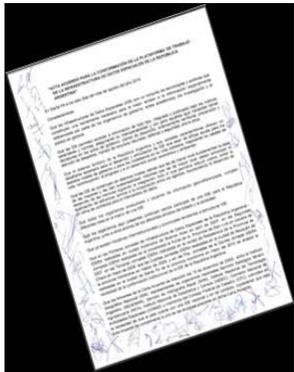
# COROLARIO: CATASTROS INTERACTIVOS

X SIMPOSIO SOBRE EL CATASTRO EN IBEROAMÉRICA  
*“Catastro, herramienta fundamental para el progreso de las ciudades”*

Asunción - 16 al 18 de Agosto de 2.017  
República del Paraguay



**COROLARIO**



**Limite jurídico**  
(ideal)



**O.T.L.**  
(materialización)  
(Acto de levantamiento parcelario)



**Parcela / Subparcela**  
(representación)  
(Acto de mensura)

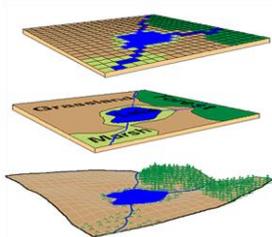


**Estado parcelario**  
(registración)

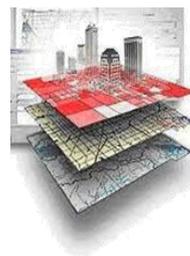
Son entidades esenciales de modelación de la realidad jurídica aplicada en el espacio geográfico  
**¡CATASTRO REGISTRA LÍMITES JURÍDICOS DEMARCADOS!**  
(ordenamiento geoespacial)

Son unidades mínimas de modelación urbanística (planificación)  
(abstracción jurídica → espacialidad → especialidad de la cosa)

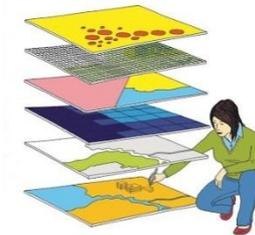
**Geografía Física**



**Geografía Económica**



**Geografía Humana**



# CATASTRO PROVINCIAL & MUNICIPALES



## Catastro Provincial

Poder de policía parcelaria



## Catastros Municipales

Poder de policía urbanístico y edilicio

**¡ PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DEL DESARROLLO URBANO !**

**Democratizar el acceso a los datos**

**Actuar con reciprocidad.**

**¡ CATASTROS INTERACTIVOS !**





**REPÚBLICA ARGENTINA**

**¡ Gracias por la atención !**

Rodolfo Hugo Origlia

[roriglia@catastro.rionegro.gov.ar](mailto:roriglia@catastro.rionegro.gov.ar)