

PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES EN ARGENTINA RELACION CATASTRO – REGISTRO EN SANTA FE



ING. GEOGRAFO
NORBERTO FRICKX

REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA

CONSTITUCION DE 1853: RANGO CONSTITUCIONAL

CODIGO CIVIL 1871: DEFINE Y ESTRUCTURA LOS DERECHOS REALES



MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD ENTRE VIVOS

CODIGO CIVIL 1871

TITULO SUFICIENTE

MODO SUFICIENTE: TRADICION

PUBLICIDAD: TRADICION

EXPLICITAMENTE NIEGA LA EXISTENCIA DE
REGISTROS Y DE CATASTROS

LAS PROVINCIAS DESOBEDECEN:

SE CREAN REGISTROS A FINALES DE 1800

SE CREAN/MANTIENEN CATASTROS CON
FINES TRIBUTARIOS

MODO DE PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES QUE SE EJERCEN POR LA POSESIÓN

1871: TRADICIÓN + POSESION

1968: REGISTRO DE DOCUMENTOS DE DATOS DE LOS TITULOS: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

2007: REGISTRO DE LA REPRESENTACION DEL OBJETO: REGISTRO CATASTRAL



LEY NACIONAL 26209 COMPLEMENTARIA AL CCC

QUÉ ES EL CATASTRO ?

LEY 26209

ARTICULO 1° — Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos 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. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país....

OBJETOS TERRITORIALES LEGALES



ESPACIO DONDE HAY UNA
RELACION JURIDICA DE LA
PERSONA CON EL TERRITORIO

OCUPACION DEL ESPACIO

La Nación Argentina
organiza la relación
jurídica de sus habitantes
con el territorio
dividiéndola en:



DIVISION DEL TERRITORIO S/ NUEVO

CODIGO CIVIL

BIENES PUBLICOS

BIENES PRIVADOS

DEL ESTADO

DE LOS PARTICULARES

BIENES DE LAS COMUNIDADES INDIGENAS

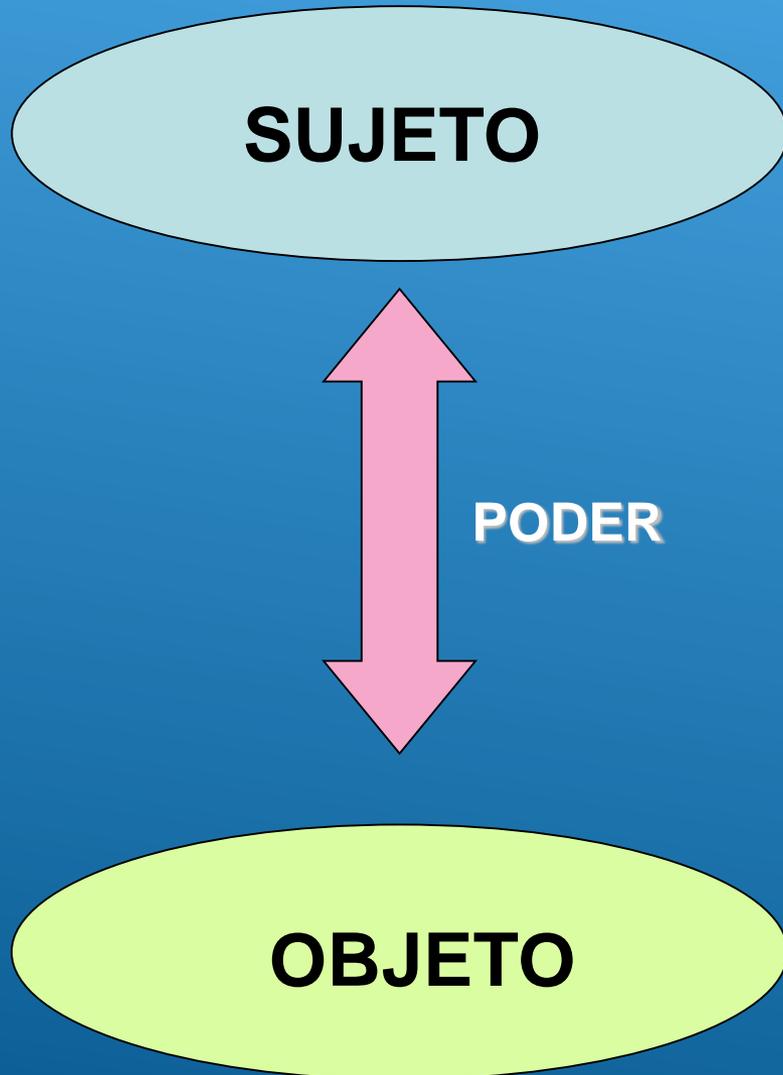
TODOS SON OBJ TERRIT LEGALES Y DEBEN REGISTRARSE EN EL CATASTRO

EL OBJETO EN LOS BIENES PRIVADOS



DERECHO REAL

DERECHO REAL



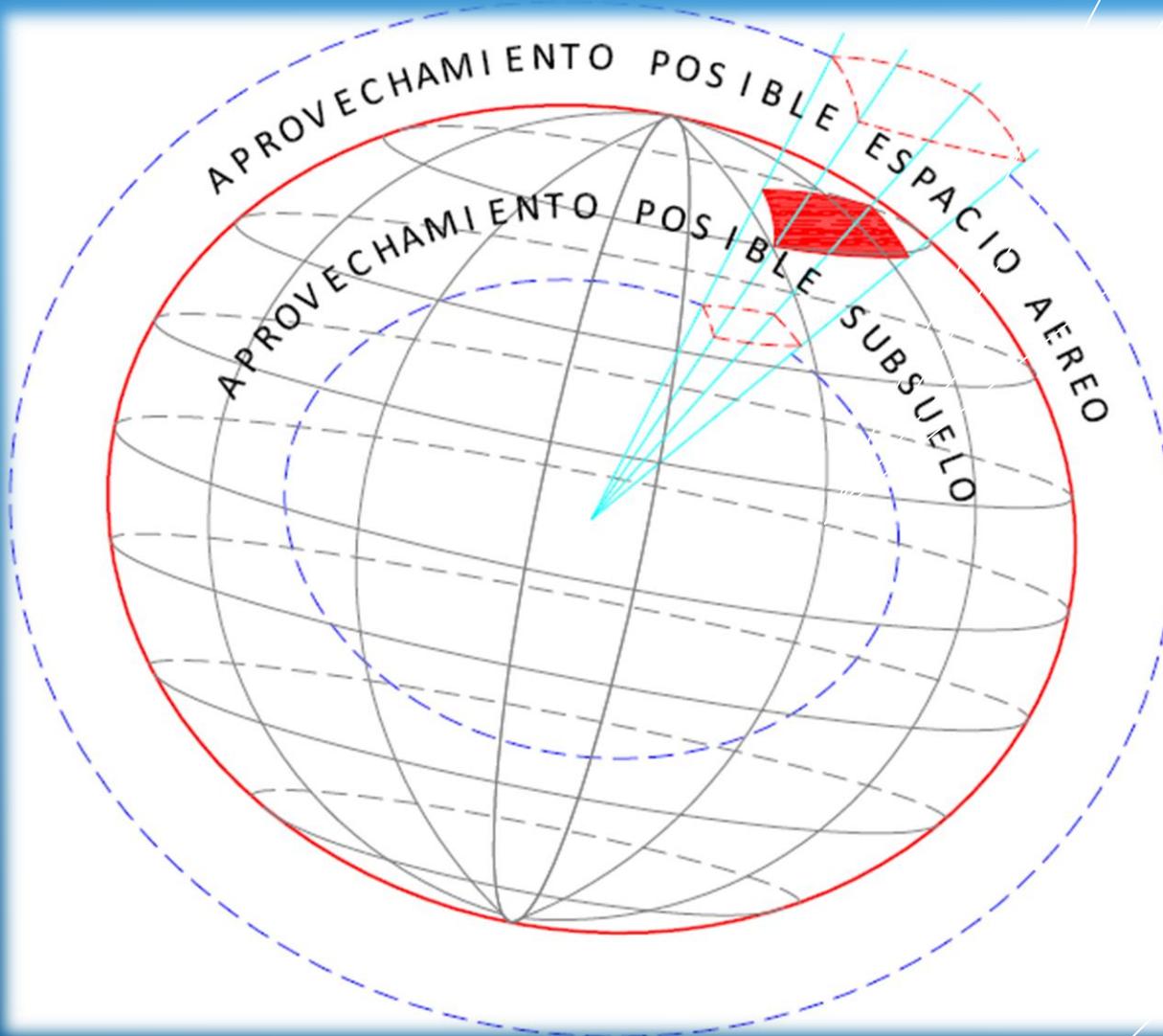
- a) el dominio;
- b) el condominio;
- c) la propiedad horizontal;
- d) los conjuntos inmobiliarios
- e) el tiempo compartido;
- f) el cementerio privado;
- g) la superficie;
- h) el usufructo;
- i) el uso;
- j) la habitación;
- k) la servidumbre;
- l) la hipoteca;
- m) la anticresis;
- n) la prenda

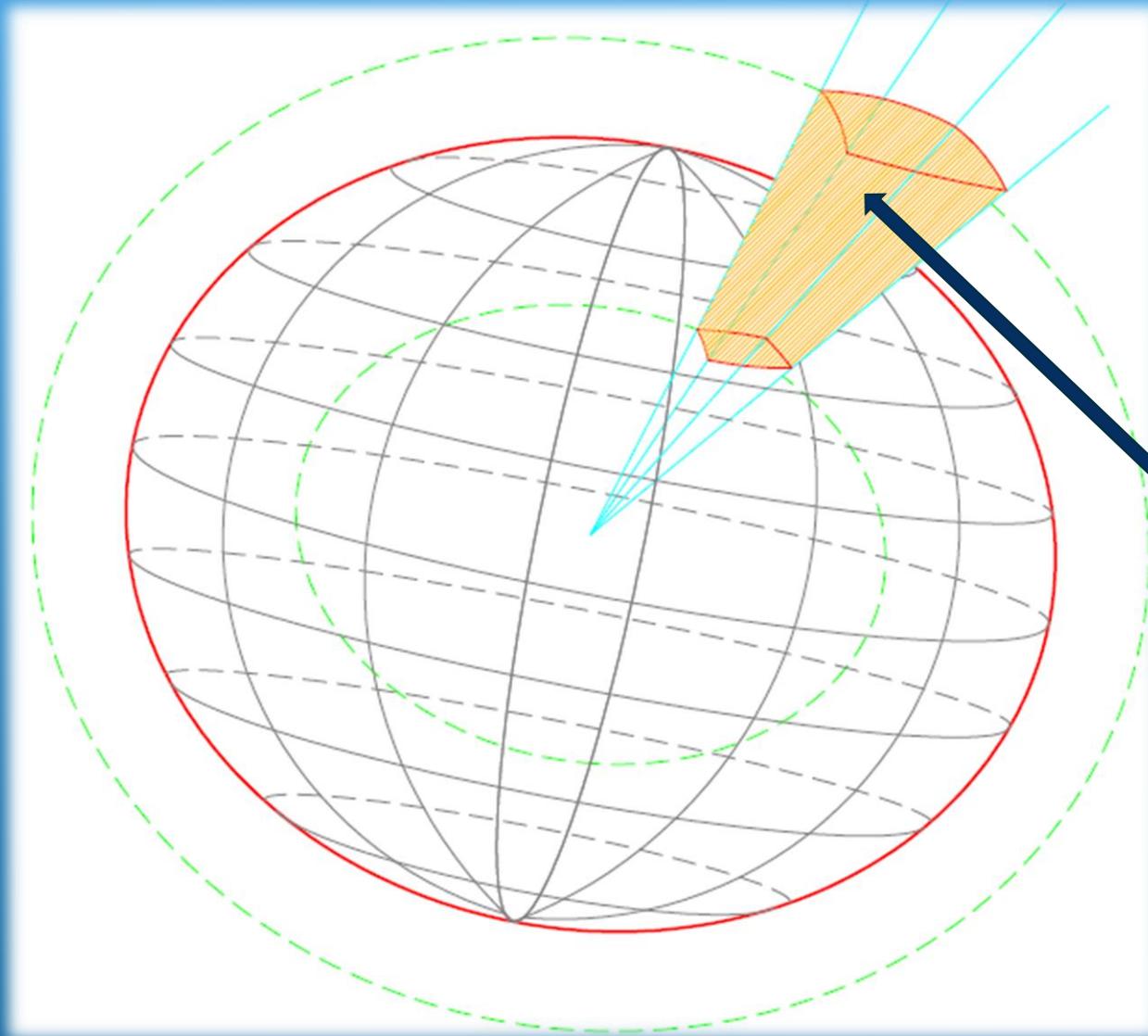
TODOS SE EJERCEN POR LA POSESION,
SALVO LA HIPOTECA Y SERVIDUMBRES

**LOS OBJETOS DE DERECHOS
REALES SON ESPACIALES**



1945 CCC: ...EL DOMINIO DE UNA COSA INMUEBLE SE EXTIENDE AL SUBSUELO Y AL ESPACIO AEREO EN LA MEDIDA QUE SU APROVECHAMIENTO SEA POSIBLE , EXCEPTO LO DISPUESTO POR NORMAS ESPECIALES...



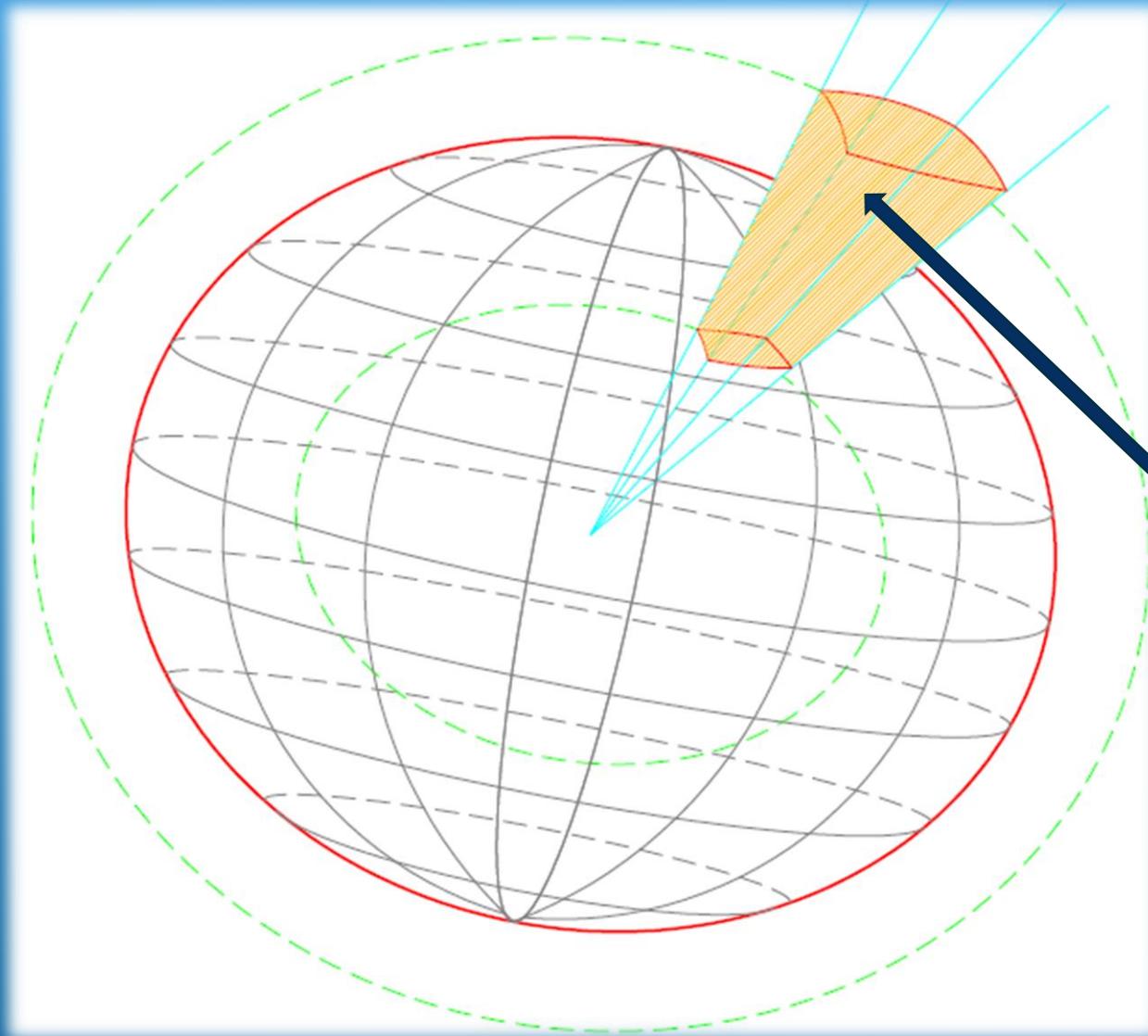


**CONJUNTO DE
MATERIA EN
ESTADOS
LIQUIDO,
SOLIDO Y
GASEOSO**

**ESTE OBJETO
ES EL QUE SE
EJERCE EL
DERECHO REAL
DE DOMINIO**

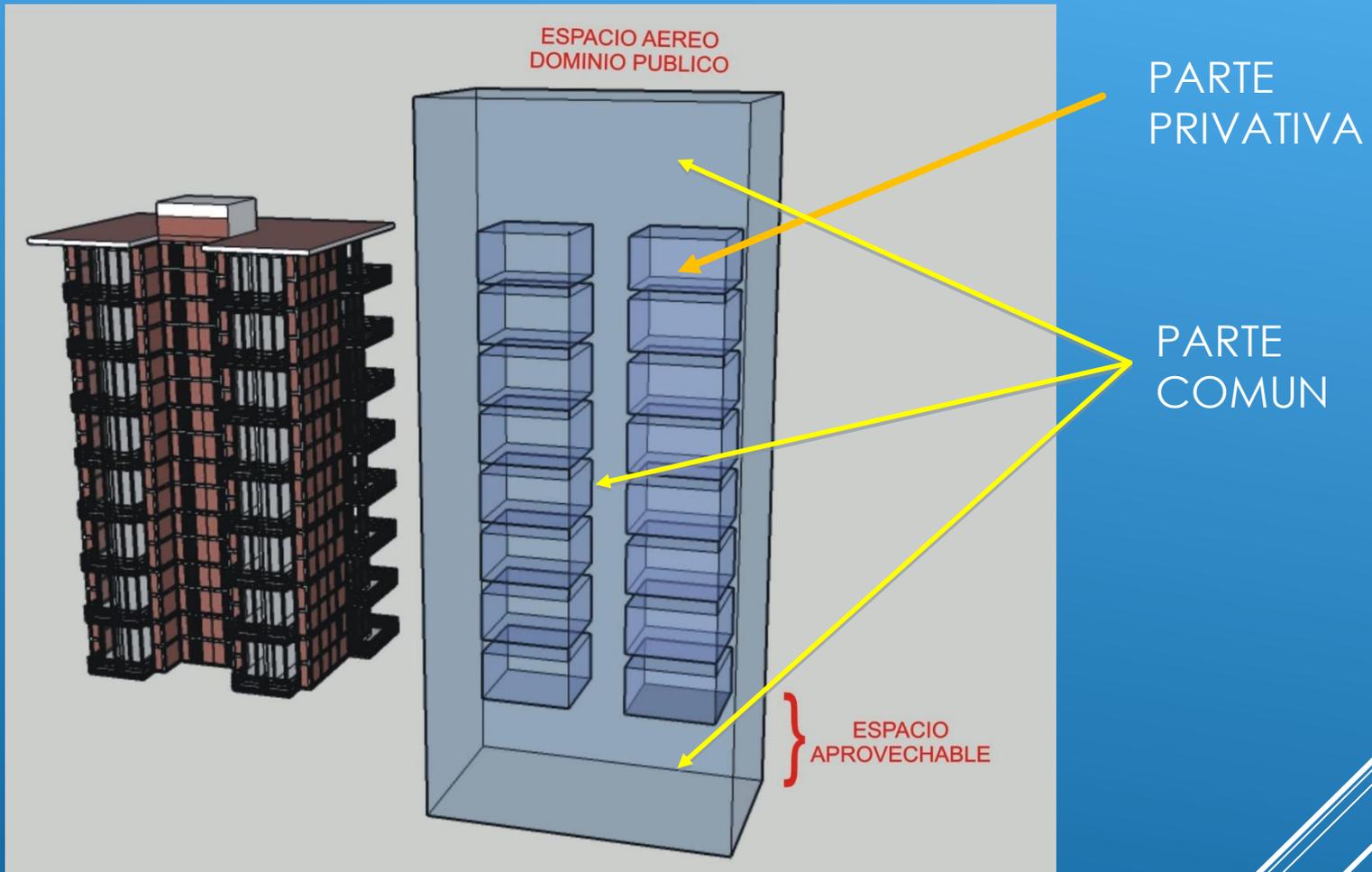
PROPIEDAD HORIZONTAL



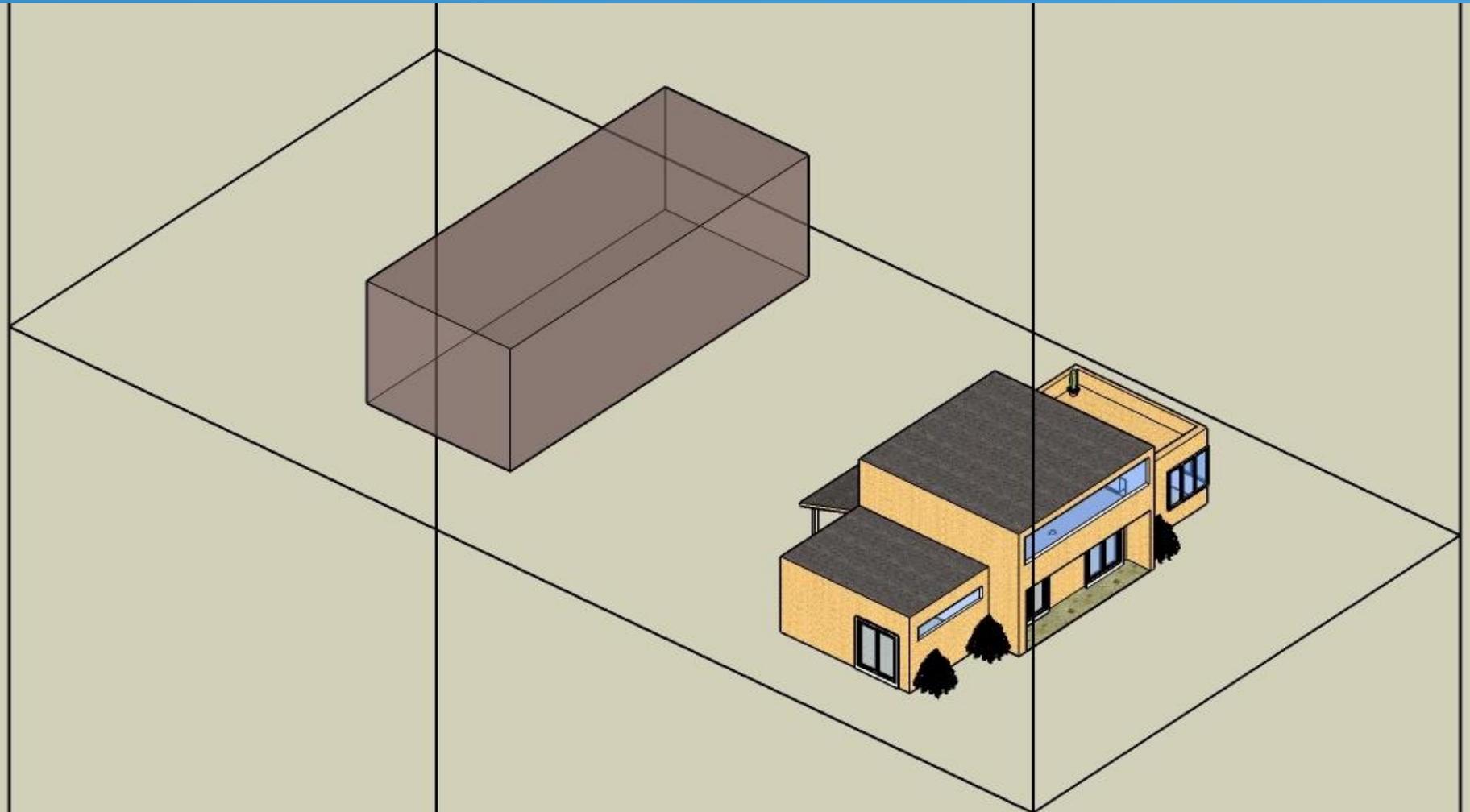


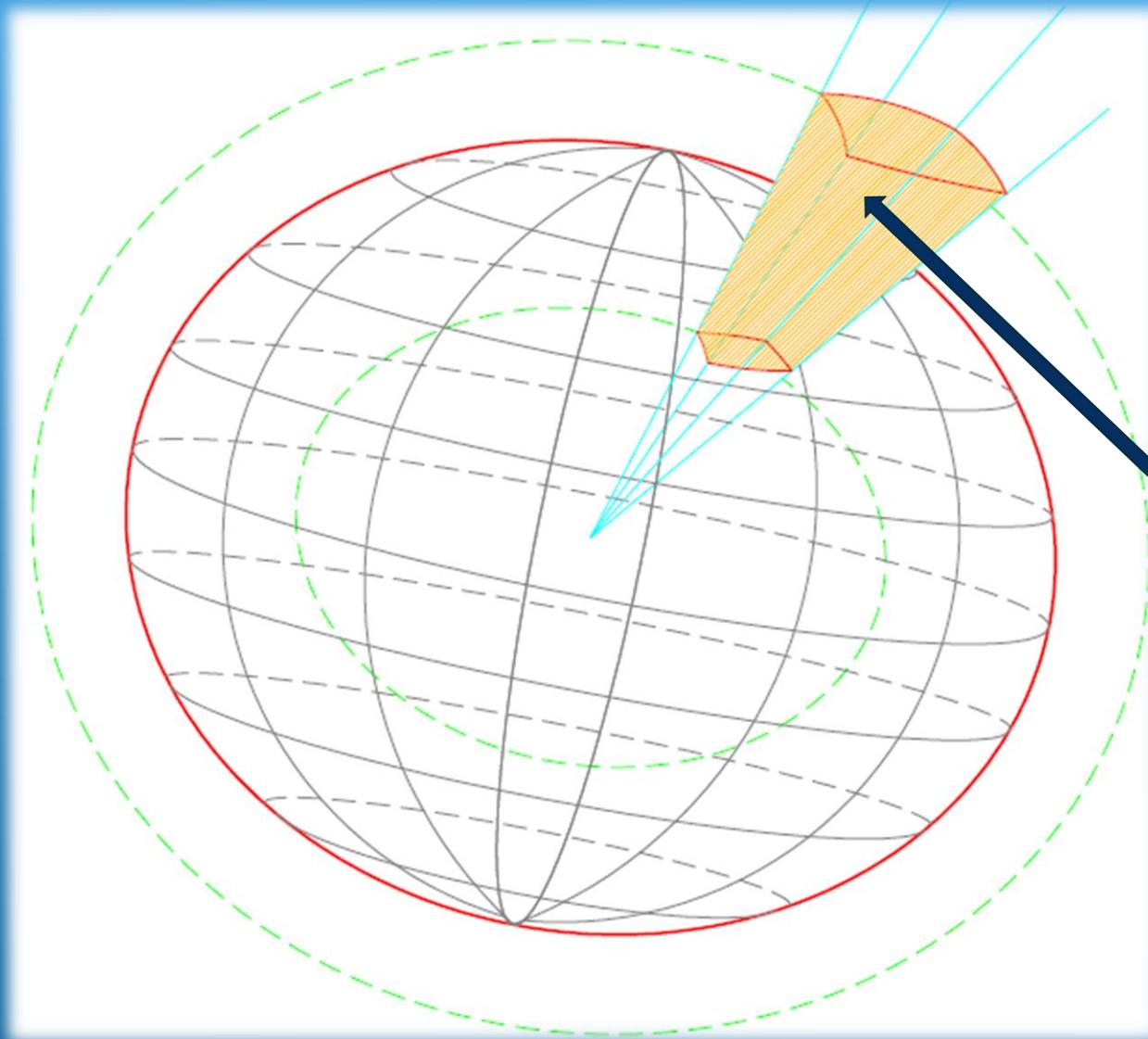
**ESTE OBJETO
ES EL QUE SE
SOMETE AL
REGIMEN DE
LA PROPIEDAD
HORIZONTAL**

PROPIEDAD HORIZONTAL



SUPERFICIE PARA CONSTRUIR





**ESTE OBJETO
ES EL QUE SE
EJERCE EL
DERECHO REAL
DE DOMINIO**

**EL INMUEBLE ES TRIDIMENSIONAL ... PERO CÓMO SE LO
REPRESENTA?**

LEY NACIONAL 26209

ARTICULO 4º.- A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, **deslindado por una poligonal de límites** correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un **documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.**

ARTICULO 5º.- DEFINE EL ESTADO PARCELARIO DE UN INMUEBLE

ARTICULO 6º.- ESTABLECE QUE EL ESTADO PARCELARIO SE DETERMINA POR MENSURA REALIZADA POR AGRIMENSOR BAJO SU TOTAL RESPONSABILIDAD CIVIL

ARTICULO 11º.- UN INMUEBLE NO PUEDE TRANSFERIRSE SI NO TIENE ESTADO PARCELARIO CONSTITUIDO

UN INMUEBLE TIENE ESTADO PARCELARIO SI

- EL MISMO ESTÁ REPRESENTADO EN UN PLANO DE MENSURA REALIZADO POR UN AGRIMENSOR
- REGISTRADO EN EL ORGANISMO CATASTRAL
- Y ESE PLANO CONTIENE AL MENOS LOS TRES ELEMENTOS ESCENCIALES DEFINIDOS EN EL ART. 5° DE LA LEY 26209

a) La ubicación georeferenciada

b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;

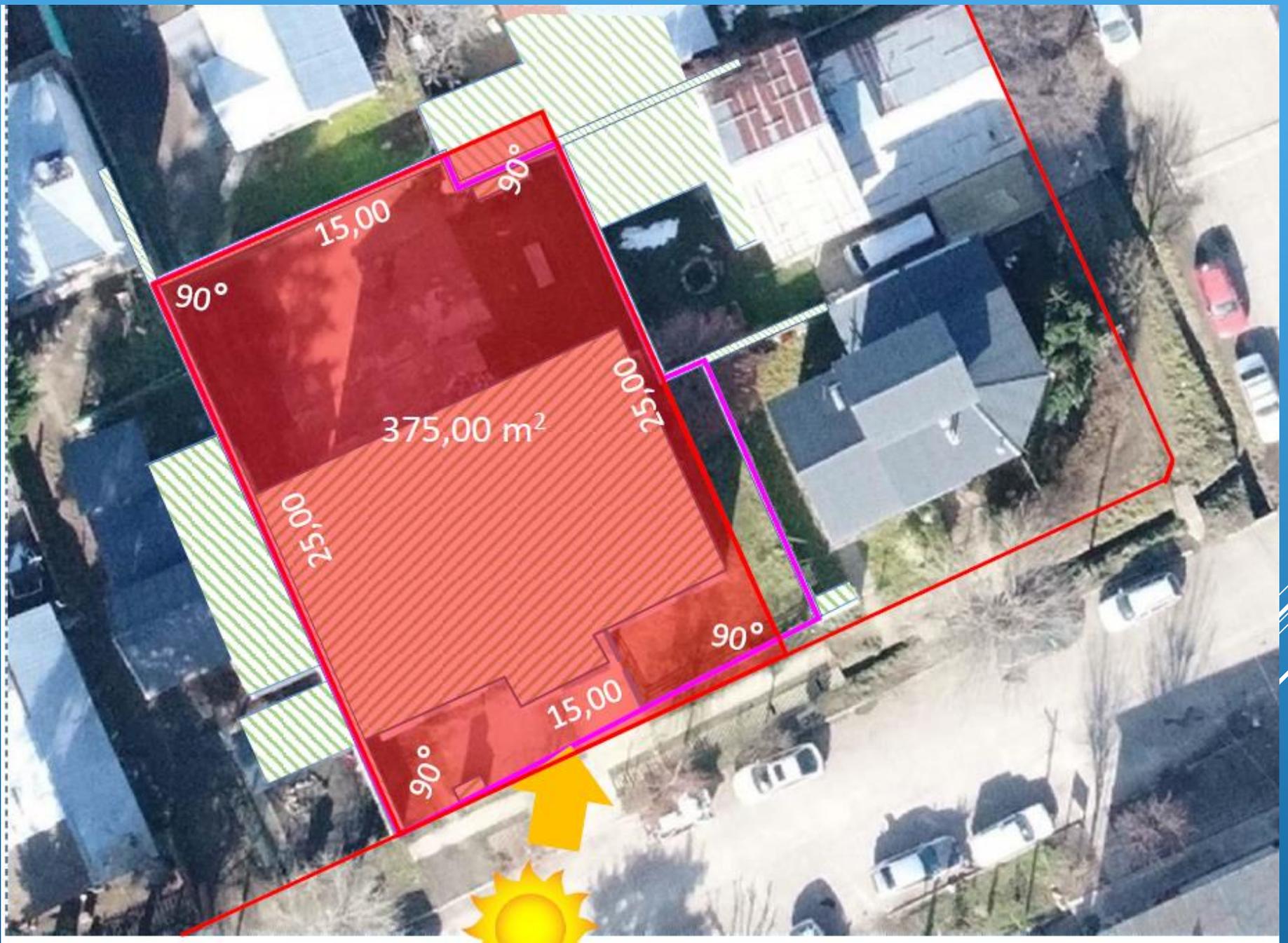
c) Las medidas lineales, angulares y de superficie

COMO SE REALIZA UNA MENSURA DE ESTADO PARCELARIO ?

DETERMINANDO LIMITES,

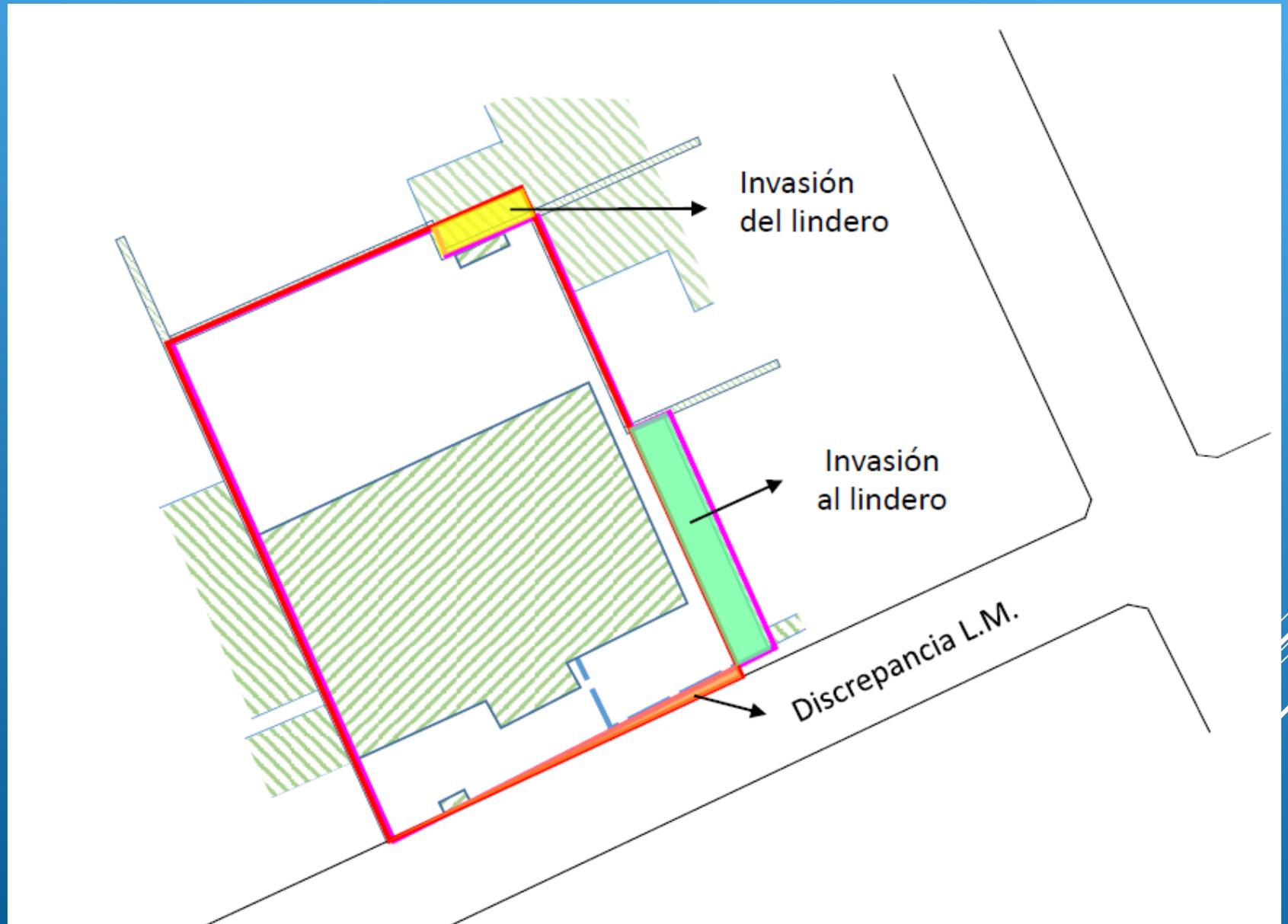
YA QUE DEFINIDOS ESTOS, LOS
DEMÁS ELEMENTOS ESCENCIALES
SURGEN DE LA GEODESIA Y LA
MATEMÁTICA



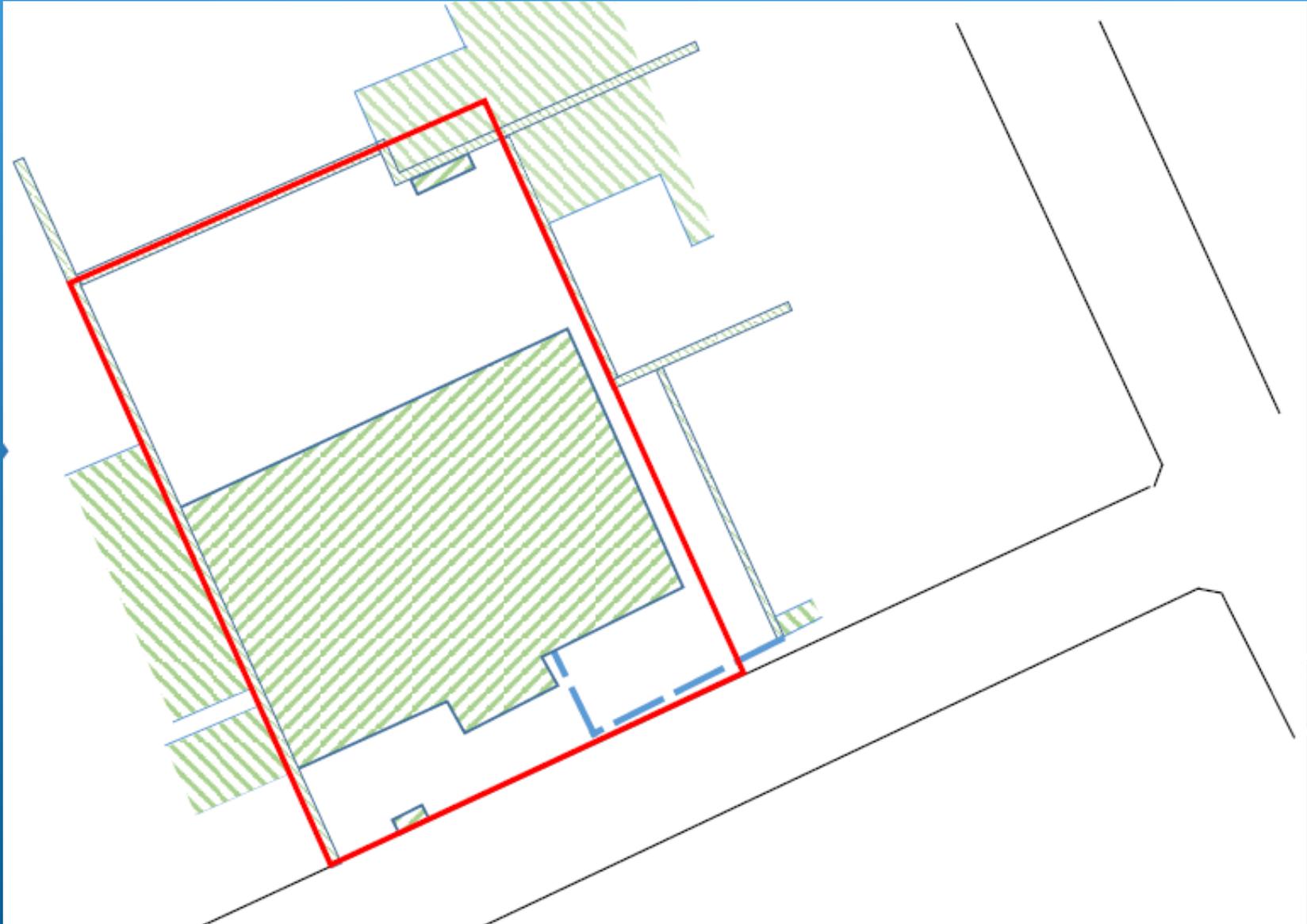


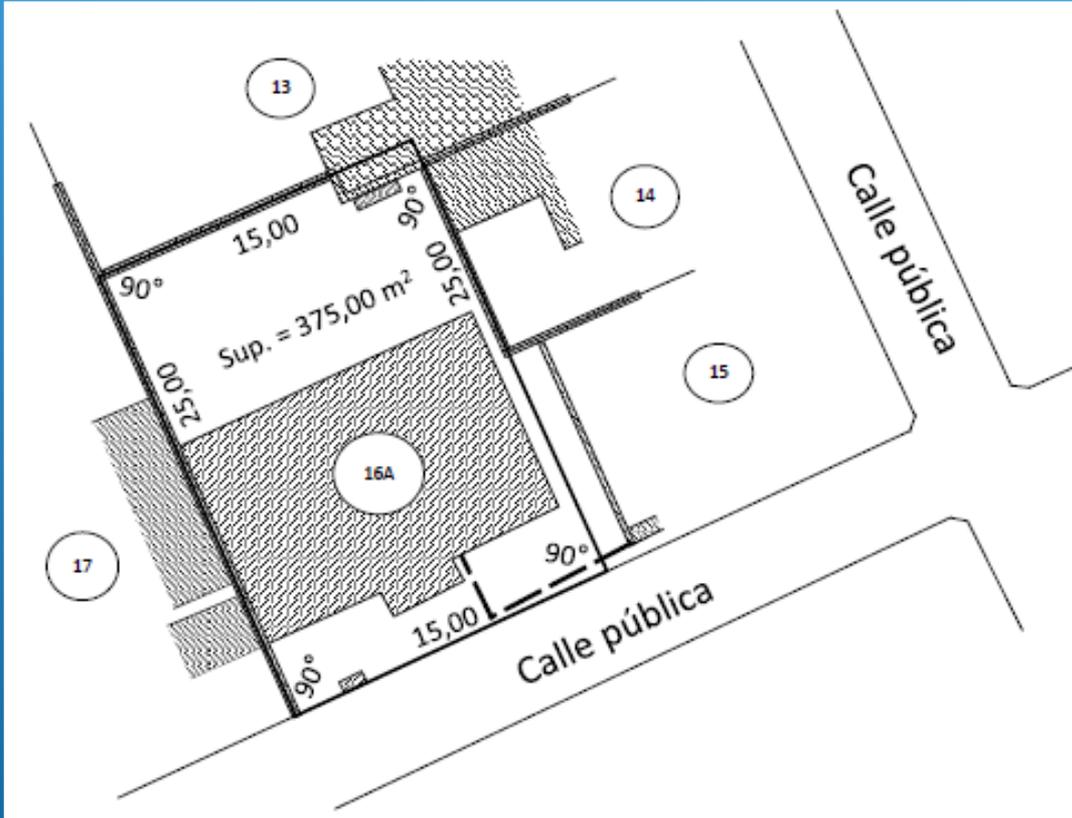
DIAPOSITIVA ORIGINAL DEL AGRIMENSOR RODOLFO ORIGLIA – RIO NEGRO - ARGENTINA

OCUPACION DEL TERRITORIO



LIMITES DE LA PARCELA: ESTADO PARCELARIO





Plano de Mensura (Representación 2D)

Superficie según mensura : 375,00 m²

Superficie invadida a linderos : x,xx m²

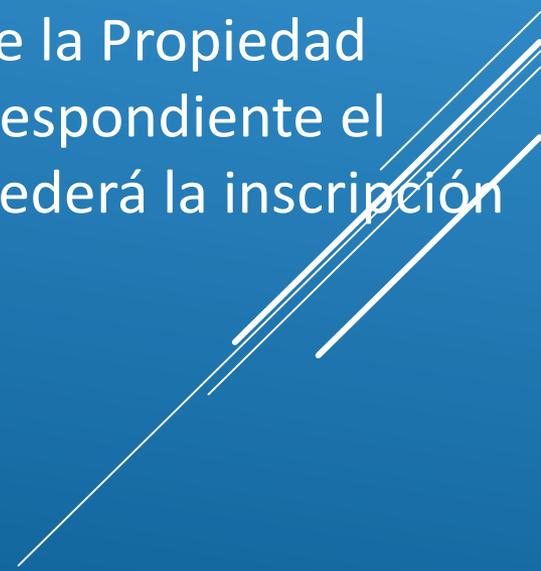
Superficie invadida por linderos : y,yy m²



PUBLICIDAD CATASTRAL

ARTICULO 12. — En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, **se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura**

ARTICULO 13. — A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.



RELACION CATASTRO REGISTRO

REGISTRO DE LA
PROPIEDAD



Registra y publicita
documentos de los Derechos
Reales

REGISTRO
CATASTRAL



Registra y publicita
representación de los Objetos
de Derechos Reales

CASO SANTA FE



**OBJETO TERR.
LEGAL**

**AGRIMENSOR
DETERMINA SUS
LIMITES**

**REGISTRACION
CATASTRO**

**DOCUMENTO
CARTOGRAFICO**

**CERTIFICADO
CATASTRAL**

**ESCRIBANO
O JUEZ**

**REGISTRACION
TITULOS**

TITULO

CONCLUSIONES

2017 - XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

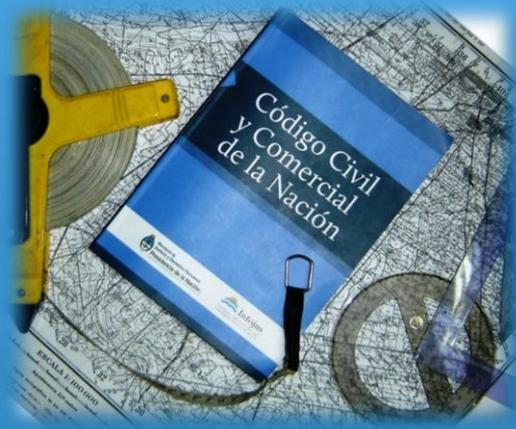
TEMA II: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL

CONCLUSIÓN Nro 2 (POR UNANIMIDAD):

En el sistema de publicidad de Derechos Reales argentino, ejemplo en el mundo entero, confluyen esfuerzos de la actividad pública y privada de una manera armoniosa y eficaz. El agrimensor (sector privado) determina los límites y representa con planos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. El Catastro (sector público) publicita mediante el certificado catastral esos objetos. El Notario (sector público y privado) interviene en el nacimiento, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios autorizando las escrituras públicas necesarias para ello. Y el Registro Inmobiliario (sector público) publicita los documentos portantes de los derechos reales.

ENCUENTROS COMO ESTE PERMITEN INTERCAMBIAR IDEAS Y EXPERIENCIAS QUE SIRVEN A UN OBJETIVO FUNDAMENTAL:

CONTRIBUIR A LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO



PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES EN ARGENTINA

RELACION CATASTRO – REGISTRO EN SANTA FE

MUCHAS GRACIAS



ING. GEOGRAFO
NORBERTO FRICKX