

## Circular N° 2

La Plata,  - ABR 2011

### **Certificado Catastral. Nota de publicidad del estado de hecho en inmuebles sometidos al régimen de la Ley 13.512.**

La registración del estado parcelario implica la actualización de la realidad física de un inmueble, con relación al derecho de propiedad o posesión ejercida, efectuada a través de un acto de relevamiento catastral.

En todos los casos en que se cumplan las condiciones esenciales establecidas en la Ley corresponde registrar ese acto de relevamiento.

A través del certificado catastral la Autoridad de Aplicación publicita el estado de hecho de la cosa inmueble, en sus aspectos físico, jurídico y económico, conjunta e inseparablemente considerados.

Reconociendo la importancia del Certificado Catastral el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, en su Boletín Informativo N° 40 del año 2003, ha emitido una recomendación a los Notarios, respecto de la necesidad de transcribir en los Títulos las constancias que surgen de dicho documento.

El certificado catastral asegura cuáles son las calidades físicas ciertas y la plenitud o restricción jurídica de la cosa que se habrá de transmitir o sobre la que se habrán de constituir derechos reales. Se trata en definitiva de acercar a los actos jurídicos, por los medios legales vigentes, la información actualizada disponible sobre el inmueble de que se trate.

Esta actualización permite, además, poner en conocimiento de terceros intervinientes en los actos jurídicos en los que el Estado Parcelario se haya instituido como requisito de cumplimiento previo, cómo está definido geométricamente un inmueble y cuál es su ubicación dentro de la mayor extensión territorial a la que se integra.

Con lo expuesto y puntualmente para los casos en donde existen construcciones que no se encuentran reflejadas en el plano de Propiedad Horizontal, o cuando se informe sobre la existencia de una demolición parcial que no afecta la funcionalidad de las Subparcelas involucradas en el régimen de la Ley 13.512, corresponde emitir el Certificado Catastral consignando en una nota la circunstancia

indicada, de modo tal de reflejar la situación de hecho y publicitar la realidad registrada en oportunidad de haberse constituido el Estado Parcelario.

La nota que deberá colocarse es la siguiente:

***“Se deja constancia que del relevamiento realizado surgen situaciones de hecho que no constan registradas según plano de P.H. ....”***

***Asimismo se deja asentado que la situación existente no convalida ni subsana los defectos que pudieran introducirse al régimen. Esta nota deberá constar en la escritura que se formalice”.***

Para los casos nuevos la nota deberá ser estampada, en la cédula catastral y por el profesional actuante en ocasión de realizar el Estado Parcelario. Asimismo en el caso de demolición parcial, el profesional deberá dejar constancia –de corresponder– que: ***“Existe demolición parcial que no afecta la funcionalidad del régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. Esta nota deberá constar en la escritura que se formalice”.***

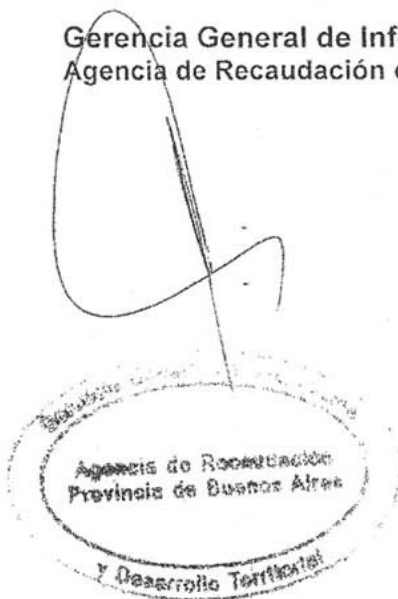
Para los casos existentes, registrados en Catastro, la nota será estampada en el certificado catastral, en ocasión de su despacho.

Siendo que el Certificado Catastral constituye el medio de publicidad de mayor efecto técnico- jurídico, se destaca que en ambos casos, es decir cuando haya intervenido el profesional o cuando ha actuado el certificador, la o las notas deberán constar en la escritura pública que se formalice.

La presente comenzará a regir a partir del 10 de abril de 2011.

Registrar; Comunicar a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia; Circular. Publicar en la página Web de ARBA. Cumplido archivar.

**Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial.  
Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires.**

A large, stylized handwritten signature in black ink.

Eduardo A. Barone  
Gerente General de Información  
y Desarrollo Territorial  
SEGRC - ARBA.

ES COPIA