



LEY DE CATASTRO

Desde el Río. Foto Portal de Turismo BUE/ Gob. CABA

LEY 3999

CIUDAD DE BUENOS AIRES





Los Catastros de todas las provincias del país y el de la Ciudad de Buenos Aires, conjuntamente con los Consejos y Colegios de profesionales de Agrimensura, otros con incumbencia en el tema y muchos profesionales independientes han trabajado intensamente en la elaboración de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, que por su importancia, es complementaria del Código Civil.

El encabezado de la misma dice así:

LEY NACIONAL DE CATASTRO
Ley 26.209

Marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país. Finalidades de los catastros territoriales. Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales. Certificación catastral. Valuación parcelaria. Creación del Consejo Federal del Catastro. Disposiciones complementarias. Deróganse las Leyes Nros. 20.440, 21.848 y 22.287.

Sancionada: Diciembre 20 de 2006
Promulgada de Hecho: Enero 15 de 2007



- Algunas Provincias la aplicaron de inmediato, otras posteriormente, y otras aun no la aplican.
- Asimismo algunas Jurisdicciones consideraron que hacía falta una Ley local de adhesión a la Ley Nacional, para poderla implementar.
- La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, encuadró en esa última alternativa, en esos términos se requeriría la sanción de una Ley de la Ciudad.
- Desde ese entonces hubo varios proyectos presentados, todos ellos con resultado infructuoso.
- Pero en el año 2011 llegan a la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura dos proyectos, que luego se unifican en uno solo



Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Visto

Los Expedientes N° 353-J-2011 de iniciativa del Sr. Jefe de Gobierno y N° 468-D-2011 de autoría de la Sra. Diputada Silvina Pedreira por los cuales se proponen normas sobre el Catastro, y

Considerando

Son excelentes los considerandos de la Ley y se centran en que un ***catastro moderno*** debe ser ***multifinalitario*** y que esa multifinalidad se consigue mediante la coordinación y no la centralización, integrando todas las instituciones que trabajan al nivel de parcela. No es la institución catastral quien debe disponer de la totalidad de los datos en su sistema, sino que su base parcelaria debe ser tomada como referencia para relacionar todos los datos administrados por las instituciones que generan y requieren información territorial, interconectando todas ellas a través de la ***base cartográfica parcelaria única oficial del Catastro y de la nomenclatura catastral de cada parcela.***

Por todo lo expuesto..... esta Comisión de Planeamiento Urbano aconseja la sanción de la siguiente

LEY

que luego sería....



Capítulo I

Objetivos
Funciones
Atribuciones

Capítulo II

Estado Parcelario
Constitución y Verificación

Determinación de Otros
Objetos Territoriales Legales

Capítulo III

Certificación Catastral

CAPITULO I

Objetivos, funciones y atribuciones

En este Capítulo, a través de su articulado se refunda el Catastro de la Ciudad, asignándole misiones y funciones propias de un catastro moderno y multifinalitario, otorgándole el poder de policía inmobiliario catastral, convirtiéndolo en una componente fundamental de la infraestructura de datos Espaciales, IDES.

CAPITULO II

Estado parcelario, constitución y verificación. Determinación de otros objetos territoriales legales

Se define a la parcela y sus elementos fundamentales y complementarios con gran precisión, homogeneizando criterios y reglamentaciones preexistentes.

La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante **actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura** ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia para realizar mensuras, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta.

Se busca comparar el hecho con el derecho.

Con este procedimiento el profesional habilitado, se convierte en un auxiliar de Catastro con toda la relevancia que esto significa

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la **verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos.**

Si efectuada la operación de verificación de Estado Parcelario anteriormente constituido, el profesional con incumbencia para realizar mensuras constatase su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia que será presentado ante la Autoridad de Aplicación.

La autoridad de aplicación es asistida en su tarea por la Dirección General de Rentas, la Dirección General de Estadísticas y Censos, la Escribanía General, la Dirección General de Administración de Bienes, la Dirección General de Interpretación Urbanística y por la Agencia de Sistemas de Información o los organismos o reparticiones que en el futuro los reemplacen, a los fines de conformar los datos establecidos en el artículo 5º de la presente Ley.

CAPITULO III Certificación catastral

El estado parcelario se acredita **por medio de certificados que expide la Autoridad de Aplicación**. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, **se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.**

A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el **artículo 13º de la Ley N° 26.209 en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.**

La Autoridad de Aplicación podrá dictar las normas necesarias a los fines de adecuar la documentación catastral y los procedimientos a lo establecido en la presente Ley.

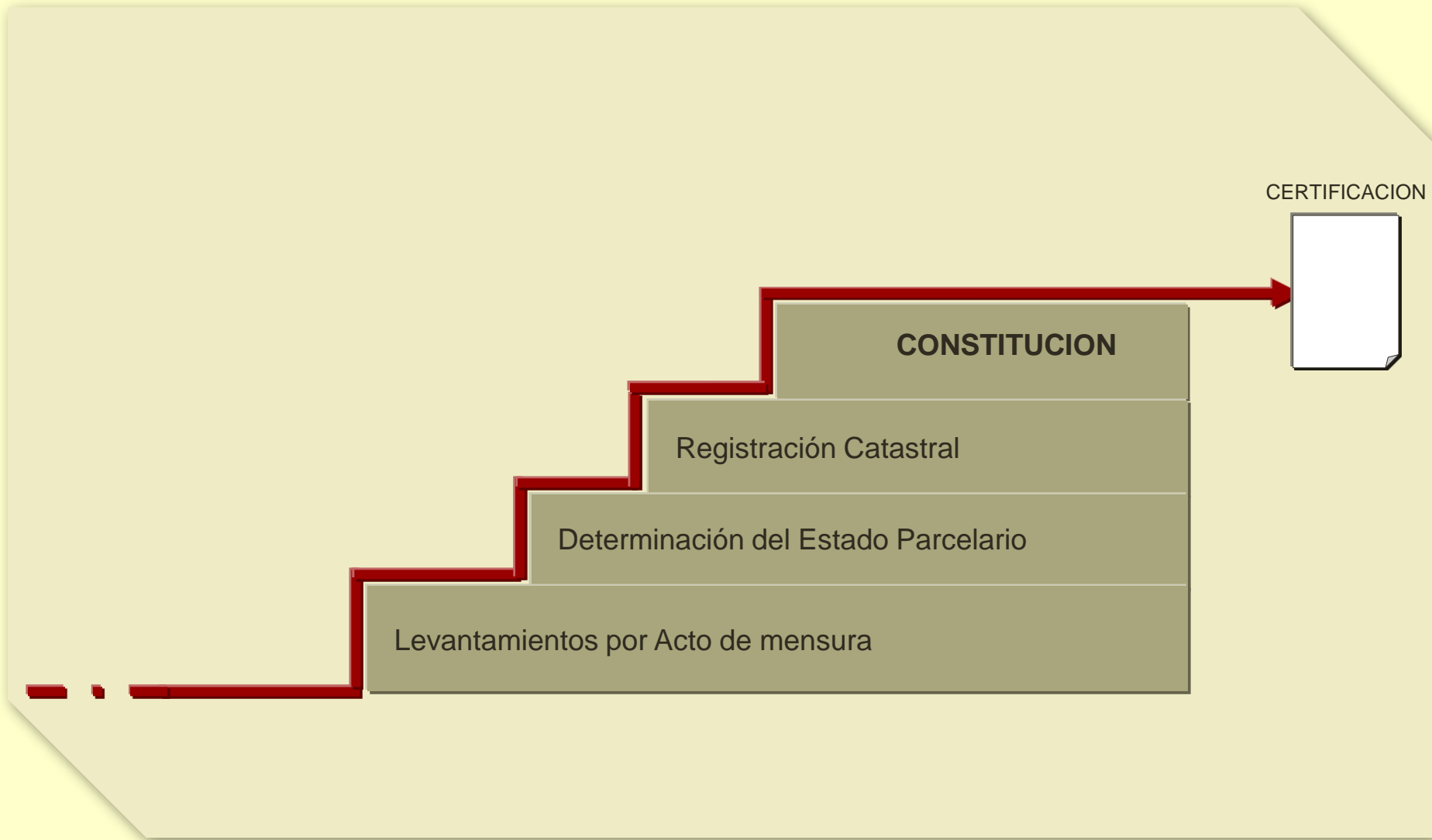




TABLA DE VALORES POSIBLES PARA LAS VIGENCIAS DE LA CONSTITUCIÓN PARCELARIA

Caso	Unidad catastral	Característica	Vigencia	Clase ³ 1	años
1	Parcela	Baldía	2	1	2
				2	1
2	Parcela	Edificada	6	1	3
				2	1
3	UF o UC	PB o Con superficies Descubiertas o Semicubiertas	6	1	3
				2	1
4	UF o UC	No PB cubiertas Solo superficies	12	1	3
				2	1

CERTIFICACION



³ Para el tratamiento de la Vigencia de la constitución vencida la cual debe realizarse la subsistencia se distinguen dos clases dependiendo de la especie de derecho de que se trate la inscripción. La clase 1 es la mas lejana en años a la constitución y la clase 2 es la mas próxima a la constitución.



Especie de Derecho



VALORES POSIBLES PARA LAS VIGENCIAS DE LA CONSTITUCIÓN PARCELARIA

Unidad catastral	Característica	Vigencia	Clase ³ 1	años
Parcela	Baldía	2	1	2
			2	1
Parcela	Edificada	6	1	3
			2	1
UF o UC	PB o Con superficies Descubiertas o Semicubiertas	6	1	3
			2	1
UF o UC	No PB cubiertas Solo superficies	12	1	3
			2	1

El establecimiento de la Vigencia de la constitución vencida la cual debe realizarse la subsistencia se distinguen dos estableciendo de la especie de derecho de que se trate la inscripción. La clase 1 es la mas lejana en años a la inscripción y la clase 2 es la mas próxima a la constitución.

Tipo	Vigencias_especiales
Adjudicación	Clase 1
Cambio de Denominación	Clase 1
Compraventa	Clase 1
Declaratoria de Herederos	Clase 1
División de Condominio	Clase 1
Donación	Clase 1
Gestión de Negocios	Clase 2
Aceptación de Compra	Clase 1
Permuta	Clase 1
Remanente Parcelario	Clase 1
Subasta	Clase 1
Testamento	Clase 1
Transmisión	Clase 1
Transmisión, Fusión o Escisión	Clase 2
Aceptación, Gestión de Negocios	Clase 2
Hipoteca	Clase 2
Hipoteca Cancelación	Clase 2
Servidumbre Activa	Clase 1
Servidumbre Pasiva	Clase 1
Servidumbre Recíproca	Clase 1
Tracto Abreviado	Clase 1
Prehorizontalidad	Clase 2
Afectación Ley 13512	Clase 1
Desafectación Ley 13512	Clase 2
Modificación de Reglamento	Clase 1
Protocolización de Plano de Mensura	Clase 1
Expropiación Inversa	Clase 1
Lising	Clase 2
Fideicomiso	Clase 2
Usucapion	Clase 1
Unidades Complementarias Parcial o Total	Clase 1
Unidades Funcionales Parcial o Total	Clase 1
Otros	Clase 1
Cesión de Acciones y Derechos	Clase 2