XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Universidad Notarial Argentina – Instituto de Derecho Registral

Mar del Plata, 22 al 24 de octubre de 2026

COMISIÓN N° 2

INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SE SUSCITAN

PONENCIA

CÓMO SE RESUELVEN EN SANTA FE LOS TEMAS DE:

1. PLANOS DE UNIFICACIÓN DE PARCELAS DE DISTINTOS PROPIETARIOS

2. ADQUISICIÓN DE PARCELA LINDERA A UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

3. ANEXIÓN DE FRACCIONES LINDERAS DE DISTINTO PROPIETARIO

Autores:

Agrimensor Gabriel Frickx

Administrador Regional Rosario del Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe

Ing. Gfo. Norberto Frickx

Administrador Provincial de Catastro Sta. Fe período 2016-2019

Rosario, octubre de 2026

I. INTRODUCCIÓN

En el presente Congreso de Derecho Registral, el Tema 2 plantea la incidencia del catastro territorial en las registraciones inmobiliarias, al que se incorporaron subtemas que hacen a la vinculación de los registros inmobiliarios y catastrales.

En las pautas se abrieron once subtemas que, a criterio de los convocantes, preocupan a los profesionales afines a los temas territoriales. Los tres primeros tienen un tratamiento similar conforme a la reglamentación santafesina:

1) Propiedad horizontal: adquisición de parcela lindera, forma de incorporación.

2) Planimetrías aprobadas que afectan parcelas de diferente titularidad de dominio.

3) La anexión territorial.

En el desarrollo de este trabajo se tratarán en el orden indicado en el título: primero la unificación de parcelas de distinta titularidad, luego la adquisición de parcela lindera a una propiedad horizontal y, por último, la anexión de fracciones linderas.

Respecto de las planimetrías que afectan parcelas de diferente titularidad, debemos distinguir dos situaciones: aquellas pendientes de escrituración en que la anexión ya se materializó en un plano inscripto en el registro catastral, y aquellas que hoy están en intención de hacerlo, analizando cuál sería la mejor manera de encarar la solución.

En cuanto a la propiedad horizontal, debemos distinguir la situación en que la anexión del terreno lindero es a una unidad en particular, seguramente ubicada en planta baja y físicamente lindera a dicho terreno, de aquellos casos en que la intención es la anexión a la propiedad horizontal en carácter de bien común de uso común.

La anexión territorial resulta similar al subtema anterior en sus facetas, con la particularidad de que la fracción a anexar es aquella que generalmente no puede conformarse como una parcela independiente, sea por tener medidas menores a las dispuestas en la normativa de derecho administrativo o por no tener salida a la vía pública.

A continuación, desarrollaremos la normativa vigente en Santa Fe a partir del Decreto 1309/2017, que reglamenta la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, así como todos aquellos aspectos del Código Civil y Comercial que tuvieren relación con los derechos reales y su publicidad.

II. DECRETO 1309/2017 DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

La Ley 26.209, conocida como Ley Nacional de Catastro, es una norma complementaria del Código Civil y Comercial.

A partir de esta legislación de fondo, en Santa Fe se elaboró un decreto reglamentario, el N° 1309/2017, denominado “Normas para la confección y registración de planos de mensuras e Instrucciones para Agrimensores”.

Antes de su vigencia, la numeración de planos de mensura era correlativa, pero para cada una de las dos jurisdicciones en que se divide el organismo catastral en Santa Fe: Distrito Norte y Distrito Sur. A partir de la vigencia de dicho decreto comenzó una nueva numeración única y correlativa, a partir del plano N° 200.001. Pero lo más importante es que, independientemente de esa numeración, hay planos que se inscriben en un estado de registración preparatoria y otros en estado definitivo.

Esto es así porque hay una interpretación de la legislación de fondo en cuanto al momento en que nace un objeto de derecho real que debe ser registrado en el Catastro. Para todos los derechos reales, salvo uno, el nacimiento del objeto depende de un acto jurídico posterior a la inscripción del plano de mensura que lo determine, delimite y dimensione. El objeto que sí nace en el Catastro es el del derecho real de dominio. Así lo expresa el artículo 7 de la Ley 26.209:

> “El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5º de la presente ley y lo que establezcan las legislaciones locales. La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos”.

Hay autores que en el pasado expresaban que, en el caso de división parcelaria, el lote no tenía la categoría de objeto de derecho real hasta que un acto notarial lo ingresara en el Registro Inmobiliario. Podría aceptarse esta lectura, que no es la de los autores de este trabajo, antes de la vigencia de la Ley Nacional de Catastro. Resulta contundente este artículo de la Ley 26.209: si hubiese alguna contradicción con interpretaciones que pudieran hacerse de la Ley 17.801, siendo ambas de igual jerarquía, prevalece lo que expresa la ley posterior.

Esto es, además, de sentido común. Una vez que un plano de división de un lote en dos se inscribe en el Catastro, el objeto que era único se transforma en dos objetos separados, sobre cada uno de los cuales su titular puede, en forma independiente, usar, gozar y disponer material y jurídicamente, tal como lo establece la definición del derecho real de dominio en el artículo 1941 del CCCN. Uno de los lotes puede afectarse a cualquier otro derecho real o hipotecarse; el otro puede donarse, transferirse por acto administrativo al Estado o ser objeto de cualquier otro acto de disposición. Además, el titular ya no puede disponer de ambos lotes como eran originalmente, dado que en el Catastro se desglosaron y no se emitirá certificado catastral por el lote original. Incluso en algunas jurisdicciones se abren matrículas preparatorias en el Registro de la Propiedad a la espera de cualquier acto jurídico que deba publicitarse.

No sucede lo mismo con los demás objetos de derechos reales que se ejercen por la posesión ya que, como dijimos anteriormente, la legislación de fondo establece actos jurídicos posteriores que convalidan el nacimiento del objeto.

Así, por ejemplo, en el régimen de propiedad horizontal, el artículo 2038 del CCCN establece que la división jurídica del inmueble en unidades funcionales se genera con el reglamento de propiedad horizontal, es decir, en sede notarial, el que luego debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Va de suyo que el notario, para redactar el reglamento, necesita un plano inscripto en el Catastro, en base al cual podrá describir las unidades funcionales, sus porcentajes, las partes comunes, las unidades complementarias, las medidas lineales, angulares y de superficie del lote que se afecta a la propiedad horizontal —el que será común— y toda otra información que fuera de interés y de seguridad para los futuros propietarios. Es decir que un plano de propiedad horizontal inscripto en el Catastro no genera unidades, independientemente de que a efectos impositivos en algunas jurisdicciones pudiera desglosarse; esas partes desglosadas no son unidades funcionales hasta tanto no nazca el reglamento. Se trata de un lote con un gran edificio sobre el que su titular ejerce el derecho real de dominio, y no es dueño de tantos departamentos como unidades resulten de la división.

Un análisis similar al de la propiedad horizontal puede hacerse respecto de la afectación a servidumbre. El objeto de este derecho real nace con el título. En algunas jurisdicciones no se exige un plano de mensura inscripto en el Catastro cuando la

servidumbre vaya a afectar parte de un inmueble. Esto contradice la Ley 26.209, ya que el espacio dentro de un lote afectado por una servidumbre es un objeto territorial legal y, como tal, debe ser representado en un plano inscripto en el Catastro, según lo dispone el artículo 10 de la Ley Nacional de Catastro. Que se inscriba el plano no quiere decir que el dominio quede afectado. Lo será cuando, en base a ese plano, la escritura delimite el lugar y las dimensiones del polígono que afectará el dominio pleno sobre el lote, pudiendo, como casi todos los objetos de derechos reales, delimitarse en altura y profundidad respecto del nivel del suelo.

Tampoco el plano de mensura que delimite el objeto del derecho real de superficie generará la afectación de parte de un inmueble. El análisis es similar al del ejemplo anterior de la servidumbre: el objeto territorial legal nacerá con el título en sede notarial.

Similar situación se da respecto del nacimiento del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva, el que tampoco nacerá con el plano que, en cumplimiento de los artículos 24 y 25 de la Ley 14.159, deba acompañarse a la demanda en el juicio de usucapión. La parte de una mayor área en donde se ejerció la posesión por más de veinte años en forma ostensible y pacífica no debe ser considerada como lote hasta tanto la sentencia no declare dicha prescripción.

Esta lectura, a nuestro criterio ajustada a la legislación de fondo, hizo que la normativa santafesina la considerara y, para la publicidad registral catastral, dividiera los registros en preparatorio y definitivo.

III. REGISTROS PREPARATORIO Y DEFINITIVO EN EL CATASTRO DE SANTA FE

Textualmente, el artículo 81 del Decreto 1309/2017 expresa:

> "**Artículo 81º)** El S.C.I.T. inscribirá los planos en un registro de numeración única para toda la provincia los que internamente serán diferenciados en dos: Registro Definitivo y Registro Preparatorio. En el Preparatorio se registrarán los planos de objetos territoriales legales que nazcan no con la inscripción del plano sino de una condición relacionada al título suficiente: inscripción del reglamento de propiedad horizontal, modificación del reglamento, inscripción del título de afectación a tiempo compartido, a cementerio privado, inscripción del título de superficie, de

usufructo, de uso, de servidumbre, sentencia de usucapión, sentencia de ejecución hipotecaria. En el Definitivo se registrarán los indicados precedentemente una vez producida la condición, y los planos de constitución, verificación y modificación de estados parcelarios. También podrán mantener su registración preparatoria planos de modificación parcelaria con impedimentos de certificación catastral por cumplimiento de norma administrativa condicionante u otra razón."

Este artículo se basa en la interpretación que se hace de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y de la publicidad del estado parcelario de los inmuebles.

Veamos lo siguiente: para satisfacer el principio de especialidad, la primera parte del artículo 12 de la Ley 17.801 expresa:

"**Art. 12.** El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten."

Con la misma finalidad de asegurar el principio de determinación y especialidad, la Ley 26.209, en la primera parte de su artículo 12, también dispone:

"**Artículo 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 o documento legal correspondiente."

Aquí vemos que ha cambiado la publicidad catastral respecto del período anterior a la Ley Nacional de Catastro. Antes, el documento de publicidad referido a cómo es el objeto del derecho real de dominio era el plano de mensura. En la nueva concepción, el documento fundamental de publicidad es el certificado catastral. Así lo consagra el artículo 11 de esta ley complementaria del Código Civil y Comercial:

"**Artículo 11.** El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las

legislaciones locales. 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".

En muchas jurisdicciones, para la inscripción de los títulos de propiedad, el Registro Inmobiliario exige que se acompañe el plano de mensura, muchas veces en copias certificadas por funcionario catastral, y en alguna todavía queda vigente un denominado trámite de "protocolización de planos en el Registro", lo que denota un total desconocimiento de la legislación catastral argentina.

El artículo 13 de la ley dice:

"**Artículo 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".

No resulta vano reiterar que, en la pirámide jurídica, la Ley 17.801 tiene igual jerarquía que la 26.209 y que, por ser posterior, ante la duda de interpretación, esta última prima sobre la primera.

Es entonces el certificado catastral el instrumento de publicidad del estado parcelario de los inmuebles. Como escucháramos en varias conferencias al director de Catastro de la Provincia de Córdoba, Agrimensor Gustavo García, el plano es la partida de nacimiento, mientras que el certificado catastral es el documento de identidad de la parcela.

En consonancia con lo expresado, la normativa santafesina se acomodó a esta lectura de las leyes y la herramienta de publicidad es el certificado catastral. El plano registrado en el Catastro está disponible, con firma electrónica, para profesionales y entes de la administración pública. Por eso resulta curioso que algún funcionario de otra área del Estado pida "copia del plano certificada por Catastro", cuando sabemos que esa copia en papel puede ser adulterada en el trayecto entre Catastro y el Registro, mientras que el documento digital es inalterable.

Para los ejemplos de objetos de derechos reales dados en el punto II del presente trabajo, veamos cómo funciona la publicidad del catastro santafesino.

III.1. Propiedad horizontal

El plano confeccionado por el agrimensor se inscribe en estado preparatorio. Internamente, Catastro va elaborando el desglose, incluso generando un número provisorio de partida de impuesto inmobiliario por cada futura unidad funcional, que no tiene ninguna consecuencia tributaria o fiscal. El sistema impide la emisión de certificado catastral para disposición de alguna unidad, y solo habilita su emisión para "Confección del Reglamento de Propiedad Horizontal" y, si el notario lo pide, también para "primera adjudicación de las unidades solicitadas", una vez escriturado el reglamento en un mismo acto notarial.

Cuando llega a conocimiento de Catastro el nacimiento del reglamento, sea por su inscripción en el Registro Inmobiliario (*erga omnes*), o por copia del notario interviniente presentada por expediente administrativo ante Catastro, se da de baja el estado parcelario del lote afectado a propiedad horizontal junto con sus atributos impositivos, se desencadena el desglose en unidades funcionales y toman vigencia las partidas de impuesto inmobiliario que estaban provisoriamente preparadas.

Es decir que el plano de mensura pasa de "registro en estado preparatorio" a "registro en estado definitivo", manteniendo el número original.

III.2. Superficie

Si la superficie va a afectar todo un inmueble, no se requiere ningún plano de mensura, salvo que el inmueble no tenga estado parcelario constituido. Si, en cambio, se va a afectar parte de un inmueble, la mecánica es similar a la anterior. El plano en que el agrimensor determina los límites dentro del inmueble que se afectará, tanto en ancho y largo como en altura y profundidad, se inscribe en registro de estado preparatorio. El certificado catastral respecto de ese plano se emitirá al solo efecto de constituir por escritura el derecho real de superficie. Cuando llega a conocimiento catastral por medio de la publicidad registral inmobiliaria, o por expediente del notario, el plano pasa a registro de estado definitivo y se genera la partida de impuesto inmobiliario para el espacio de la superficie. En este caso, por Código Fiscal, la valuación del volumen dentro del cual se va a edificar —en esta modalidad del derecho de superficie— será la que surja

de la escritura y, si se trata de una transferencia no onerosa, el valor “$1”, con lo que el superficiario pagará el mínimo de impuesto inmobiliario. Cuando edifique dentro del plazo establecido en el Código, el valor fiscal cambiará por el valor de la edificación. La carga impositiva respecto del total del terreno y de otras edificaciones que se encuentren fuera del espacio de la superficie quedará a cargo del titular dominial, mientras que las mejoras edilicias incorporadas por el superficiario estarán a cargo de este, quien no afrontará carga impositiva respecto del terreno.

III.3. Servidumbre

El procedimiento es muy similar al del caso anterior. La afectación quedará registrada en un plano inscripto definitivamente cuando en sede notarial haya nacido el derecho real de servidumbre. Aquí no se generan aspectos impositivos, pero sí la publicidad catastral que hace al ordenamiento territorial.

III.4. Usucapión

La demanda de prescripción adquisitiva requiere, como se dijo, un plano de mensura especial, el cual puede abarcar todo un inmueble o parte de él. Generalmente el agrimensor debe citar a los linderos y/o al titular registral conforme a la normativa local, y confeccionar un acta y una memoria de la mensura que se acompañarán a la demanda.

Este plano se registrará en estado preparatorio y se podrá generar —a pedido del potencial usucapiente— una partida inmobiliaria para tenerla como prueba del ánimo posesorio, la cual será provisoria pero con efectos impositivos, y se superpondrá con la partida completa del titular demandado. El certificado catastral que emitirá Catastro tendrá solo la finalidad de registrar el título declarativo obtenido en sede judicial. A partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad, el plano adquirirá estado definitivo y el desglose, si se trata de parte de un inmueble, generará las dos partidas impositivas definitivas.

IV. UNIFICACIÓN DE LOTES DE DISTINTOS TITULARES

El sistema de registración catastral comentado ha servido notablemente para solucionar el tema de la unificación de lotes de distinta titularidad.

Una forma ordenada sería que primero se homogeneice el dominio, formando un condominio sobre cada uno de los lotes, y luego inscribir el plano bajo una misma

titularidad. Otra forma, aplicable en Santa Fe en función de lo establecido en el artículo 81, es usar la registración preparatoria. Resaltemos la última parte de ese artículo: "También podrán mantener su registración preparatoria planos de modificación parcelaria con impedimentos de certificación catastral por cumplimiento de norma administrativa condicionante u otra razón".

Aquí hay dos o más parcelas con distintos titulares que tienen la voluntad de unificarlas en un solo lote. El plano de mensura de unificación se inscribe en el Catastro en estado de registro preparatorio. Hasta tanto no se homogeneice el dominio en sede notarial, ese plano no produce ninguna consecuencia de tipo catastral; solo podría generarse una partida provisoria para el impuesto inmobiliario, cuya vigencia será posterior a que el plano cambie de estado. El certificado catastral del conjunto de lotes unificados solo se emitirá a efectos de "la homogeneización del dominio". Producida esta, su conocimiento por publicidad registral o por presentación particular produce el cambio de estado en la registración del plano, que se transforma en plano definitivo, dando de baja las partidas de impuesto inmobiliario de cada lote y otorgando carácter definitivo a la partida provisoria. A partir de allí Catastro ya no emitirá certificado catastral para disponer de cada lote, sino solo por la parcela unificada.

V. ADQUISICIÓN DE PARCELA LINDERA A UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

En la propiedad horizontal el lote es único, dado que es el que sale del régimen de dominio para afectarse al régimen de otro derecho real: el de propiedad horizontal. Estamos, entonces, frente a la transformación de una fracción de tierra sometida al derecho real de dominio en otra que ampliará el terreno común de un lote sometido al derecho real de propiedad horizontal. El artículo 2041 del CCCN incluye al terreno dentro del listado de partes necesariamente comunes. Sobre ese listado hay discusión y dudas respecto de si las cosas y partes indicadas son obligatoriamente comunes, puesto que el párrafo final del artículo expresa que "Esta enumeración tiene carácter enunciativo". Esa expresión hace que, según algunos juristas, si un elemento de esa lista no está necesariamente afectado a un uso o servicio común, podría no serlo. Pero no es el caso del terreno: hasta donde llega el conocimiento de los autores, nadie ha sostenido que parte del terreno pueda no ser común, independientemente de que pudieran generarse sobre él

volúmenes sin edificar que se mantengan como partes privativas accesorias de una unidad funcional.

Es posible la anexión de fracciones linderas a un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, y así está reglamentado en el Decreto 1309/2017 en Santa Fe, como también lo está el desprendimiento de una parte del terreno de un lote sometido a propiedad horizontal para disponerse como un lote independiente.

El artículo 62 del Decreto 1309/2017 se titula "**Agregación o desagregación de otros inmuebles**" y dispone: "Se refiere al caso en que el terreno va a ser modificado por la anexión de un lote lindero al terreno de la propiedad o que el terreno originario o que el correspondiente de la propiedad horizontal va a ser dividido para transferir parte de él a un lindero. En estos casos se atenderá a lo dispuesto en artículo 35° de la presente norma."

El artículo 35 está relacionado con el 81, y establece las formalidades para los casos en que en distintas fojas de un mismo plano convivan mensuras de objetos distintos.

En el ejemplo de querer anexar un terreno lindero, o parte de él, al terreno de otro inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, en una de las fojas se determinará el estado parcelario del inmueble a anexar, el que podrá tener estado de registración preparatoria si es parte de una fracción mayor y no cumple con medidas mínimas o salida independiente a la vía pública, caso que veremos en el punto siguiente. En la siguiente foja, el agrimensor dibujará y determinará la extensión del nuevo terreno para la propiedad horizontal incorporando la fracción lindera. Esta foja representará una modificación del plano de propiedad horizontal inscripto.

En el ejemplo dado, Catastro solo emitirá certificado catastral para la transferencia al lindero y certificado catastral para la modificación del reglamento de propiedad horizontal. En sede notarial se transferirá el dominio y se modificará el reglamento. Catastro no es órgano competente para evaluar entre quiénes se realiza la transferencia ni las mayorías necesarias para la modificación del reglamento. Por ello, recién luego de que se realicen los actos notariales respectivos se desencadenarán en el organismo catastral las consecuencias, al transformarse la registración preparatoria en definitiva.

VI. ANEXIÓN DE FRACCIONES LINDERAS DE DISTINTOS PROPIETARIOS

El tema de las anexiones de parte de un inmueble lindero ha preocupado y preocupa en lo que hace al ordenamiento territorial.

Para anexar una parte de un terreno vecino es necesario pasar por un proceso de división de ese lote lindero, para generar la fracción a anexar y que quede delimitada la fracción remanente. El adquirente de la fracción pasa a tener dos parcelas, de las cuales no puede disponer en forma independiente, observación que en general figura en los planos de mensura y que el notario debe transcribir en la escritura.

No han sido pocas las veces en que, luego de inscripto el plano en el Catastro, la operación de transferencia por alguna razón no se concreta, y el hipotético vendedor queda con dos parcelas que, por aplicación del tracto sucesivo de la registración catastral, no puede volver a unir salvo mediante un nuevo plano de unificación.

La peor consecuencia, que no es tan rara como se supone, se produce cuando, intencional o involuntariamente, se transfiere la parcela remanente y se mantiene en cabeza del vendedor la parcela que se iba a anexar, la que casi siempre queda como parcela independiente con medidas menores a las fijadas en las normas administrativas y, en ocasiones, sin salida a la vía pública.

Santa Fe, a través del Decreto 1309/2017, ha encontrado una solución mediante el mecanismo de las registraciones preparatorias y definitivas detalladas en este trabajo.

El plano de división del cual surgirá la fracción a anexar al lindero se inscribe en estado de registración preparatoria; es decir, la parcela original mantiene su estado parcelario sin modificarse. Puede, por lo tanto, disponerse, transferirse o afectarse a otros derechos reales, ya que el organismo catastral seguirá emitiendo certificado catastral por el lote original. Y si la negociación con el vecino se cae, no existe ninguna consecuencia catastral: ese plano quedará indefinidamente en registración preparatoria, como si no existiera.

Pero si el negocio avanza, el vendedor solicita el certificado catastral por la fracción a anexar. Consumada la transferencia con la escritura correspondiente, el plano de

mensura pasará al estado de registración definitiva, quedando vigente la parcela remanente.

En la confección del plano de división, la norma permite que en una segunda foja se mensure y represente el inmueble lindero con la anexión incorporada, es decir, una unificación que forma el nuevo estado parcelario, el que nacerá de igual manera con la registración definitiva luego de la escritura. Esto es una ventaja para el adquirente, ya que pasará a tener un solo inmueble con la anexión incorporada y una única partida de impuesto inmobiliario.

VII. CONCLUSIONES

1. La publicidad del estado parcelario de los inmuebles, conforme a la Ley 26.209, no se realiza mediante el plano de mensura sino mediante el certificado catastral, cuyo contenido debe relacionarse en el cuerpo de la escritura (art. 12) y acompañarse para la inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad (art. 13). Se propone que los registros inmobiliarios no exijan copias certificadas ni la protocolización de planos como requisito de inscripción.

2. El objeto del derecho real de dominio nace con la inscripción en el Catastro del plano de mensura, acto mediante el cual se constituye el estado parcelario (art. 7, Ley 26.209). Para los demás derechos reales, el objeto nace con otro acto, notarial o judicial, sin perjuicio de que su determinación deba realizarse por mensura y su plano registrarse en el Catastro, lo que permite al escribano o al juez ubicarlo, describirlo y dimensionarlo con exactitud, en cumplimiento del principio registral de especialidad.

3. Se recomienda que los organismos catastrales adopten un sistema de registración de planos que distinga un estado preparatorio y uno definitivo, como el previsto por el Decreto 1309/2017 de la Provincia de Santa Fe, de modo que la vigencia del nuevo estado parcelario quede condicionada al otorgamiento del título. Este sistema resulta especialmente apto para la unificación de parcelas de distintos titulares, la anexión de parte de una parcela lindera y la anexión o desagregación de parte del terreno de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, y evita la generación de parcelas definitivas que no cumplen las normas administrativas cuando la operación no se concreta.

4. Se recomienda establecer la comunicación obligatoria, preferentemente por medios electrónicos, entre el Registro de la Propiedad y el Catastro de las inscripciones que producen el cambio de estado de los planos registrados en forma preparatoria, como herramienta indispensable para la coordinación de la publicidad inmobiliaria y el ordenamiento territorial.