XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

VII FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Comisión N°2: INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SUSCITAN.

"EL PLANO DE MENSURA Y LA PUBLICIDAD DE LOS OBJETOS DE LOS DERECHOS REALES"

Autores: Ingeniera Agrimensora María Sol de la Rua, Directora del Colegio de Profesionales de la Agrimensura de Santa Fe, Distrito Sur e Ingeniero Geógrafo Norberto Frickx. Presidente del mismo Colegio

Rosario, octubre 2026

I- INTRODUCCIÓN

Dentro de los subtemas que la organización de este XXIII Congreso de Derecho Registral ha propuesto para debatir en el seno de la Comisión N°2 "Incidencia del Catastro territorial en las registraciones inmobiliarias. Problemáticas que suscitan", los autores de este trabajo se proponen dar respuesta a varios de ellos.

Creemos que las dudas aparecen especialmente porque estamos en un momento de transición en la interpretación respecto a la publicidad inmobiliaria establecida en la legislación de fondo luego de la puesta en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) y de la ley complementaria N°26209 titulada Ley Nacional de Catastro.

En oportunidad del tratamiento de esta ley, el miembro informante de la Comisión de Justicia de la Cámara de Diputados, escribano Luis Cigogna, dentro de su exposición expresa: "En el Código Civil la trasmisión de dominio se perfecciona mediante el título y el modo. Posteriormente, la ley 17.711 agregó la necesidad de la registración dominial en los registros de propiedad. Ahora se estaría agregando, como nuevo requisito, tener a la vista el certificado de catastro, vigente en muchas provincias, pero no necesariamente en todas". Completa más adelante el escribano Cigogna: "En el proyecto hemos establecido que la ley es complementaria del Código Civil, y entendemos que esto no merece reparo constitucional; y el hecho de que se entienda que hay un cuarto elemento que se agrega a la trasmisión del dominio y a la constitución de derechos reales, tampoco es violatorio de la norma constitucional, porque es atribución del Congreso de la Nación legislar en materia de derecho civil"[1].

Por ello, la vigencia de la ley 26209 ha cambiado el instrumento de publicidad catastral: en lugar del plano de mensura, lo es ahora el Certificado Catastral. No todos los inmuebles tienen estado parcelario constituido, sino aquellos que están representados en un plano de mensura inscripto en el órgano de aplicación de la ley, esto es el catastro provincial, y

[1] Versión Taquigráfica Cámara de Diputados de la Nación, Sesión del 04/10/2006, Orden del día 1091 "Régimen de Catastro Nacional"

que dicho plano contenga además los tres elementos esenciales de la parcela descriptos en el artículo 5° de la ley.

Tal como expresara en varias conferencias el Director de Catastro de Córdoba, Ingeniero Agrimensor Gustavo García, el plano es el "certificado de nacimiento" de la parcela, mientras que el certificado catastral es el "documento de identidad" de esta.

Por eso, entre las cuestiones que inquietan a los profesionales que abordan el tema de la Comisión N°2, haremos notar que muchas de ellas se aclaran tomando como base esta realidad jurídica y legislativa.

II- PUBLICIDAD DEL PLANO E IMPACTO EN LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES

La ley 17801, en sus artículos 10 al 13, consagra el principio de especialidad o determinación, como base lógica a la técnica de publicidad del folio real.

En tal sentido, el notable jurista rosarino Luis Andorno, expresa: "Si bien es cierto que a los efectos de un más adecuado funcionamiento del sistema del *folio real* adoptado por nuestra ley 17801 -arts. 11 y ss.-, lo ideal sería la existencia de un Catastro perfectamente organizado, a los fines de su concordancia con el mismo" (1999, p.208)[2]. En páginas siguientes Andorno recuerda "…que en el I Congreso Internacional de Derecho Registral, efectuado en Buenos Aires en el año 1972 se declaró también que debían adoptarse como base de registración a la unidad inmueble y su manifestación formal, a través del folio o ficha real, para la realización del principio de determinación y la conveniente vinculación con el régimen catastral" (1999, p.210).

En 2007 ha llegado a nuestra legislación de fondo, a través de la ley complementaria 26209, todo el ordenamiento catastral tantas veces requerido y comentado.

Ahora bien, tengamos presente lo que expresa el artículo 12 de la ley 17801:

"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

[2] Luis O. Andorno y Marta Marcolín de Andorno, "*Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801*", 2da Edición, Ed. Hammurabi

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."

El principio de determinación establecido por la ley 17801 dispone que, si existe, se tomará razón de la nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten de dicho plano.

Esta exigencia tan laxa establecida en 1968, fecha de sanción de la ley, ha sido suplantada por la ley 26209 que cubre perfectamente el principio de especialidad o determinación, en donde se reemplaza al plano por el Certificado Catastral.

Así encontramos que en la primera parte del artículo 12 de la ley 26209, nos dice:

"Art. 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."

No puede caber duda de que, siendo la ley 26209 una ley de igual jerarquía que la 17801, y de posterior sanción, el principio de determinación se publicita a través del Certificado Catastral. Lo expresa con precisión el artículo 11 de la ley 26209:

"Art. 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".

Este artículo obliga al responsable del organismo de aplicación de la ley a comprobar si el inmueble del cual se solicita el certificado tiene estado parcelario constituido, como expresáramos en el ítem I del presente trabajo. Si no lo tuviera, no debería expedirse si antes no se realiza su representación a través del plano de mensura inscripto.

Y el artículo 13 de la ley 26209, además, obliga al responsable del registro inmobiliario, al disponer:

"Art. 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."

Es cierto que existen jurisdicciones en donde no todo lo que dispone la ley 26209 se aplica. La mayoría de las veces porque los catastros no están preparados, otras por intereses corporativos que se oponen a la misma. Son los mismos intereses que hacen que todavía el folio real, como herramienta de claridad y transparencia en el tráfico inmobiliario, tampoco se aplique o se lo haga parcialmente en otras jurisdicciones.

Pero no se debe desesperar en esto: si la ley 17801, a casi sesenta años de su vigencia, todavía no se aplica totalmente en todas las provincias, no debe extrañar que la ley 26209, de veinte años de edad, tampoco logre aplicarse aún en todas las jurisdicciones.

III- DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES

Por lo expresado en el punto anterior, debemos afirmar que el Certificado Catastral, en reemplazo del plano en la publicidad para el principio de determinación, debe contener todos los elementos que el plano posee. Uno de ellos es la descripción literal del inmueble. Es el agrimensor el profesional idóneo para ello. El plano de mensura es la representación cartográfica del inmueble, por lo que aquél que lo confecciona tiene mayores elementos como para realizar la transformación del lenguaje geométrico al literal. Entendiendo esto, en algunas provincias, como ser en Córdoba y Santa Fe, cada parcela generada en un plano tiene su correspondiente descripción literal confeccionada por el agrimensor actuante, la que, integrada al Certificado Catastral en forma digital, el escribano puede copiar y pegar, evitando errores o malas interpretaciones sobre las poligonales representativas.

En Santa Fe, dentro del plano las informaciones trascendentes tienen dos calidades: "Observaciones Generales" y "Observaciones Específicas". Dentro de las primeras el Agrimensor coloca aquellas que no inciden directamente sobre la parcela sino sobre el plano, por ejemplo, números de expedientes de la intervención de otros entes por los que el plano debe transitar, aspectos particulares respecto a las registraciones dominiales, entre otras. En "Observaciones específicas", el agrimensor debe incorporar todas aquellas que incidan sobre la parcela y que merezcan ser destacadas dentro del tráfico inmobiliario, como por ejemplo ocupaciones de y/o sobre inmuebles linderos más allá de los límites jurídicos, afectaciones por normas administrativas, como ser ensanche de calles, servidumbres,

riesgo de inundación, limitaciones fitosanitarias, camino de sirga, limitaciones de bosque nativo, entre otras. También toda afectación al dominio previamente establecida, como servidumbres civiles o el derecho real de superficie. Las observaciones específicas son incorporadas al certificado de cada parcela afectada, de tal manera que no es el escribano el que debe leer e interpretar el plano.

Por todo lo expresado, el reemplazo del plano por el Certificado Catastral en la publicidad sobre el objeto del derecho real resulta el medio más adecuado y seguro y, además, el que se adecua a la legislación de fondo.

IV- OPERATIVIDAD DEL PLANO Y LA MUTACIÓN PARCELARIA

En todos los derechos reales, con una sola excepción, el objeto nace de un acto jurídico posterior a la inscripción del plano de mensura que lo determina, lo delimita y lo dimensiona. La excepción es el derecho real de dominio, cuyo objeto sí nace en el Catastro. Lo dispone el artículo 7 de la ley 26209: "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".

En el pasado, algunos autores sostuvieron que, tratándose de una división parcelaria, el lote no adquiría la condición de objeto de derecho real hasta que un acto notarial lo ingresara en el Registro Inmobiliario. Esa lectura pudo admitirse antes de la sanción de la ley nacional de catastro, aunque no es la que sustentamos los autores de este trabajo. Hoy el artículo citado resulta contundente: si surgiera alguna contradicción con las interpretaciones posibles de la ley 17801, prevalece la ley posterior, según lo expuesto en el punto II.

Por otra parte, la solución se impone por sentido común. Una vez inscripto en el Catastro el plano que divide un lote en dos, el objeto que era único pasa a ser dos objetos distintos, y sobre cada uno de ellos su titular puede ejercer, de manera independiente, las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente que define el artículo 1941 del CCCN para el dominio. Puede gravar uno de los lotes con cualquier otro derecho real o hipotecarlo, donar el otro, transferirlo al Estado por acto administrativo, repartirlos en una

herencia o realizar cualquier otro acto de disposición. En cambio, por más voluntad que tuviera ya no puede disponer de ambos lotes como un único objeto, como lo hacía antes, porque el Catastro los desglosó y no expedirá certificado catastral respecto del lote original.

No ocurre lo mismo con los restantes objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. Para ellos, la legislación de fondo exige actos jurídicos posteriores que convaliden el nacimiento del objeto.

Así por ejemplo, independientemente de que el plano resulte imprescindible para redactar un reglamento de Propiedad Horizontal o de Conjunto Inmobiliario, la unidad funcional no tendrá existencia jurídica hasta tanto este reglamento no haya sido incorporado en una escritura.

Otro ejemplo es el objeto del derecho real de superficie de parte de un inmueble, pues en el plano que se registra en el Catastro quedará determinada la ubicación de la afectación respecto a la parcela dominial, sus medidas lineales, angulares y de superficie, y la altura o profundidad respecto al suelo. En base a ese plano se generará el título por escritura pública, instante en que nace el objeto del derecho real de superficie. Similar análisis podemos hacer con las servidumbres, la hipoteca sobre parte de un inmueble y el uso y el usufructo sobre una parte del inmueble.

V- MODIFICACIÓN DE LA NOMENCLATURA CATASTRAL

La nomenclatura catastral es única e irrepetible para cada parcela, por lo que resulta lógico que la división, o la unificación parcelaria, origine nuevas nomenclaturas y desaparezca la del lote original. Claro que en el Registro, hasta tanto no se abran las nuevas matrículas, permanecerá la nomenclatura del lote completo.

Tucumán y Córdoba han dado un paso más sobre el tema abriendo una especie de "prematrícula" con las nomenclaturas de los nuevos objetos de dominio generados en la inscripción del plano de mensura por el que se divida la parcela original o se unifique con otras parcelas, a la espera de cualquier acto jurídico que deba publicitarse.

Así, aunque en el Registro Inmobiliario el folio real continúe vinculado a la parcela de origen, esta ha dejado de existir.

Si el titular que dividió su parcela en dos quisiera luego unificarlas nuevamente, deberá confeccionar un nuevo plano de unificación parcelaria. En este supuesto, una vez

inscripto en el Catastro este plano, nacerá otro estado parcelario al cual se le asignará una nueva nomenclatura catastral.

VI- CONCLUSIONES

1) Según lo dispuesto por la ley 26209, complementaria del Código Civil y Comercial, un inmueble posee “estado parcelario constituido” si está representado en un plano de mensura inscripto en el Catastro y en él constan los tres elementos esenciales de la parcela, conforme al artículo 5°: ubicación georreferenciada, límites en relación a la causa jurídica que les dan origen, y medidas lineales, angulares y de superficie.

2) Es el Certificado Catastral el documento que publicita el estado parcelario del inmueble y resulta aconsejable que en el mismo se detalle la descripción literal de la parcela con las medidas lineales, angulares y de superficie, su ubicación, las ocupaciones de y/o sobre inmuebles linderos, y las afectaciones de derecho administrativo y de derecho civil que la afecten. El Certificado Catastral, y no el plano, es el que debe acompañarse en el trámite de registración inmobiliaria, según lo establece el artículo 13 de la ley 26209.

3) Por el principio de tracto sucesivo, ql que también se aplica al registro catastral, cuando un inmueble con estado parcelario se modifica mediante división o unificación con otros inmuebles, pierde vigencia el estado parcelario anterior y nacen nuevos estados parcelarios, cada uno con su nomenclatura catastral distintiva. No puede el Catastro emitir Certificados Catastrales sobre estados parcelarios que luego hayan sido modificados.

Rosario. Octubre 2026.