

ALCANCES DEL CERTIFICADO CATASTRAL EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

ANTECEDENTES

En la primera mitad del siglo XX el Catastro tenía una finalidad casi exclusivamente tributaria. A partir de la década del cuarenta comienzan tímidamente a aprovechar la información catastral sobre los inmuebles para que de alguna manera se contribuya para dar mayor claridad en el tráfico inmobiliario. Se hizo obligatorio registrar planos de mensuras “particulares” cuando se produjeran modificaciones en los inmuebles originales, como ser la subdivisión de los mismos. Aparece un instrumento de publicidad respecto a esa información: el Certificado Catastral, el que -en algunas provincias- se estableció como obligatorio en las transferencias inmobiliarias. E incluso, en las menos, no se emitía si en el catastro no estuviere inscripto un plano de mensura del inmueble

Un ejemplo lo encontramos en la ley 14159 de 1951, Ley de Catastro Nacional, la que, si bien se aplicó en territorios nacionales y en la Capital, incorpora al Certificado Catastral, y no dejó de ser una clara manifestación de esta nueva función catastral en el aspecto jurídico.

A partir de la modificación al artículo 2505 por ley 17711 y la ley complementaria 17801 en 1968, tomaron rango constitucional los Registros de la Propiedad que ya venían funcionando en las provincias desde fines del siglo XIX publicitando los derechos reales sobre inmuebles.

Desde la Federación Argentina de Agrimensores, nace el debate de darle contenido al principio de especialidad consagrado en la ley 17801. En un trabajo encomiable se elabora un proyecto de ley que culmina en la Ley Nacional de Catastro 20440 en 1973, que consagra al Certificado Catastral como instrumento de publicidad de los objetos del derecho de propiedad inmobiliaria. Lamentablemente esa ley prácticamente no fue aplicada, salvo contadas excepciones, y suspendida en 1980.

A partir de 1983, con el fin de la dictadura cívico-militar, varios proyectos de ley trataron de volver a la vigencia de la ley suspendida. Recién en 2007 se logra reemplazar la ley 20440 por la 26209, también incorporada al Código Civil y que establece como elemento de publicidad del Estado Parcelario de los inmuebles al Certificado Catastral.

EL CERTIFICADO CATASTRAL EN LA ACTUAL LEGISLACION DE FONDO

El Código Civil y Comercial vigente desde 2015, mantiene como ley complementaria a la ley nacional de catastro 26209.

El Capítulo III de la ley está dedicado al Certificado Catastral.

Son tres artículos que resumen la intención del legislador en forma clara y precisa:

ARTICULO 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.

De la lectura e interpretación del artículo podemos expresar:

- 1) El Certificado Catastral lo debe expedir el organismo de aplicación de la ley, o sea los organismos catastrales de cada provincia y de la ciudad autónoma de Buenos Aires.
- 2) Lo que debe acreditar el Certificado Catastral es el estado parcelario de los inmuebles, esto es los datos esenciales que figuran en el artículo quinto de la ley 26209: los límites del inmueble en relación a la causa jurídica que los haya creado, la ubicación georreferenciada y las medidas lineales, angulares y de superficie.
- 3) Las formas y condiciones deben establecerse en la normativa local. En este sentido el Consejo Federal del Catastro en reunión plenaria realizada en Ushuaia en 2017 en oportunidad del tratamiento sobre el acto de verificación, además del estado parcelario aconseja que el Certificado Catastral incluya el estado de ocupación del inmueble contrastando la posición de los límites jurídicos con las materializaciones de los mismos. Resulta también un elemento que merece la publicidad a través del Certificado Catastral, las afectaciones que por obra pública (ductos, canales, etc.) o de orden administrativo (ensanche de calle, servidumbre jardín, etc.) merezcan ser conocidas por quien va a adquirir la propiedad.
- 4) Imperativamente el Catastro local no puede emitir al certificado si el inmueble no tiene estado parcelario constituido, es decir si ese inmueble no está representado en un plano de mensura registrado en el organismo catastral y ese plano contenga al menos los tres elementos esenciales del estado parcelario fijados en el artículo quinto de la ley 26209.
- 5) Los estados parcelarios tienen caducidad en el tiempo, lo que debe ser establecido por normativa local según lo establece el artículo ocho de la ley. El que caduca es el estado parcelario, no el plano, y no puede emitirse el certificado catastral en ese caso. Debe realizarse una verificación de subsistencia previamente, que establece la ley.
- 6) La información catastral que requiere cualquier ciudadano, como ser datos parcelarios, valuaciones, planos de mensura, etc. se realiza mediante el acceso directo por medios electrónicos o mediante Informes que el organismo debe brindar en función a la legislación que regula el acceso a la información pública. No debe confundirse con el instrumento Certificado Catastral, ya que el mismo

puede ser solicitado para la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles, o sea por profesional que intervenga en esos actos, es decir notarios o actuarios judiciales.

- 7) El Certificado Catastral es un instrumento público, ya que según artículo 289 del Código Civil y Comercial es firmado por funcionario público y por lo tanto posee la eficacia indicada en el artículo 296 y los presupuestos establecidos en el artículo 292 ¹

El artículo doce opera sobre otro actor en el tráfico inmobiliario: el escribano o funcionario que interviene en los actos que muten derechos reales:

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 o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.

Algunas consideraciones sobre este artículo:

- 1) El funcionario interviniente en los actos de mutación de derechos reales no puede quedar solamente en la solicitud del Certificado, ni siquiera en tenerlo a la vista. Debe relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura. ¿Qué contenido? Aquel que sirva a las partes a conocer exactamente y con detalle qué se compra y qué se vende, sentido y lógica de la vigencia de la ley 26209.
- 2) No hay dudas de que para toda transferencia el Certificado Catastral debe estar presente, se trate de constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles: dominio, condominio, propiedad horizontal, conjunto inmobiliario, tiempo compartido, cementerio privado, superficie, servidumbre e hipoteca.

¹ ARTÍCULO 289.- Enunciación. Son instrumentos públicos:

.....b. los instrumentos que extienden los escribanos o los funcionarios públicos con los requisitos que establecen las leyes;.....

ARTÍCULO 292.- Presupuestos. Es presupuesto para la validez del instrumento que el oficial público se encuentre efectivamente en funciones. Sin embargo, son válidos los actos instrumentados y autorizados por él antes de la notificación de la suspensión o cesación de sus funciones hechos conforme a la ley o reglamento que regula la función de que se trata.

Dentro de los límites de la buena fe, la falta de los requisitos necesarios para su nombramiento e investidura no afecta al acto ni al instrumento si la persona interviniente ejerce efectivamente un cargo existente y actúa bajo la apariencia de legitimidad del título.

ARTÍCULO 296.- Eficacia probatoria. El instrumento público hace plena fe:

a. en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal;

b. en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario.

- 3) Respecto a la constitución de usufructo, queda excluido según la ley 26209. En oportunidad de su sanción estaba vigente el Código Civil de Vélez Sarsfield. En el nuevo Código Civil y Comercial el usufructo adquiere un nuevo atributo: la disponibilidad. En este caso la legislación local debería interpretar que la transferencia del usufructo merece ser alcanzada por la certificación catastral.

El artículo 13 de la ley 26209 condiciona a la publicidad de los documentos portadores de derechos en los denominados Registros de la Propiedad.

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.

En relación a ello observamos:

- 1) Es claro en sí mismo: si no se adjunta el Certificado Catastral, no puede operarse la inscripción definitiva de un documento que exteriorice la mutación de un derecho real.
- 2) Algunas legislaciones condicionan los tiempos en que el Certificado Catastral deba ser emitido. En general atado y menor al tiempo a los fijados en el artículo 24 de la ley 17801 (Certificado Registral). Si el tiempo no es cumplido, es decir no se extiende ni se observa dentro del plazo legal, en ciertas jurisdicciones se está debatiendo si corresponde o no la inscripción definitiva sin el acompañamiento del Certificado.
- 3) Independientemente del debate indicado, lo importante es que el Certificado Catastral sea emitido por el organismo catastral en el tiempo y forma para facilitar que su contenido sea relacionado en el cuerpo de la escritura.

CONCLUSIÓN:

El Certificado Catastral es la herramienta de publicidad del estado parcelario de los inmuebles.

Por ser extendido por funcionario del Estado, es un instrumento público.

El Certificado Catastral sólo debe ser emitido para la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles a solicitud del profesional actuante, Escribano o actuario judicial. El ciudadano accede a la información catastral mediante medios informáticos o Informes que emite el Catastro local.

Cualquier objeto territorial legal de derecho publico o privado que afecte a la parcela, debe ser publicitado en el certificado catastral.

También debe publicitar el estado de ocupación del inmueble conforme a las constancias que surgen de la constitución o verificación de los estados parcelarios.

ACADEMIA NACIONAL DE LA AGRIMENSURA
DOCUMENTO APROBADO EN SESIÓN PLENARIA
17 DE MAYO DE 2019