

INTERPRETACION SOBRE DEFINICION Y REALIZACION DEL ACTO DE VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

El Acto de Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario o, como lo denominan en distintas reglamentaciones VEP (Verificación del Estado Parcelario) tiene andamiaje jurídico en la Ley 26209 complementaria al Código Civil y Comercial de La Argentina. Antecedente del mismo lo encontramos en la anterior ley de catastro 20440 derogada por la actual.

Precisamente el artículo ocho de la actual legislación catastral establece:

ARTICULO 8º — 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, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley.

No surge del texto de la ley ni en sus considerandos una definición técnica respecto a la terminología empleada, por lo que es aplicable linealmente la acepción de la Real Academia Española: *VERIFICACIÓN: Acción de verificar – VERIFICAR: Comprobar o examinar la verdad de algo.*

¿Qué es lo que se quiere entonces comprobar o examinar en su verdad? : El Estado Parcelario!

¿Y de dónde surge el Estado Parcelario? : de su constitución.

¿Y cómo se debe realizar esta verificación?

No se me ocurre que otra cosa para hacerlo que usando las mismas herramientas que para constituirlo. Y esa herramienta no puede ser distinta a la mensura. Por ello no deja de resultar curioso lo que expresa el artículo nueve de la ley 26209:

ARTICULO 9º — La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará mediante actos de mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local. Los actos de levantamiento parcelario para verificación de subsistencia serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local.

Se nos aparece extraña la expresión “u otros métodos alternativos” que pueda establecer la legislación local, aunque aclara que este método debe tener precisión, confiabilidad e integralidad como los actos de mensura. No se conoce que exista un método sustituto como el indicado en este artículo de la ley.

Pero hay una explicación, no técnica sino política. Quienes tuvimos la ocasión de participar en las Comisiones del Congreso de la Nación en oportunidad del tratamiento de la ley 26209, sabemos que esta terminología fue introducida por la diputada Mabel Muller de provincia de Buenos Aires a pedido de quien en esos momentos estaba a cargo de la recaudación impositiva y diseñador del ARBA en esa provincia el Licenciado Santiago Montoya. Políticamente resultó imposible torcer la postura ya que confundían el acto de verificación con una tarea de incorporar y actualizar valores de mejoras edilicias, y por eso también introdujo que ese acto podía

realizarlo un técnico en la materia. En definitiva, la ley no tomó este último aspecto, dejando en manos exclusivas de un agrimensor la tarea, pero se mantuvo la extraña figura de “método alternativo”.

No puede existir otra conclusión que el VEP se realiza mediante acto de mensura, y verificar el Estado parcelario pasa por verificar cada uno de los elementos esenciales para su constitución establecidos en el artículo 5° de la ley 26209:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

En síntesis lo que debe verificarse, es decir comprobarse la verdad, si la representación del inmueble que surge del plano inscripto en el Catastro, está correctamente hecha. Porque solo se puede verificar algo que ya fue constituido. Esto lo hizo -en general- otro profesional, quien determinó los límites del inmueble en relación a la causa jurídica que los creara. Lo plasmó en un plano dando la ubicación georeferenciada y las medidas lineales, angulares y de superficie.

Salvo que el profesional que constituyera el Estado Parcelario, no haya interpretado correctamente ese encuentro de derechos con colindantes llamado límite territorial, éste no variará, y tendrá permanencia.

Por ello se supone que en general los límites que surgen de una causa jurídica no pueden ir variando con el tiempo: nacen del derecho, son inmateriales. Definido el límite, se debe comprobar si la ubicación está correctamente expresada en el plano, lo mismo que las medidas lineales, angulares y de superficie.

En oportunidad del tratamiento de la ley en la Comisión de Legislación General de la Cámara de Diputados, este tema surgió, en la voz crítica de los representantes del notariado. No estaban de acuerdo que, si la determinación de un Estado Parcelario tenía carácter constitutivo, resultara necesario que en cada transferencia en el transcurso del tiempo se fuera comprobando al mismo límite. La explicación que desde la agrimensura se dio en esa ocasión convenció a los Diputados. Se explicó que además de esa comprobación, en el acto VEP se determinaba el estado de ocupación en relación a esos límites, es decir si el alambrado, tabique o pared que lo separaba de los linderos o del dominio público, coincidía o no la posición del mismo. Y estas materializaciones sí suelen ser dinámicas y es necesario en el marco de protección al consumidor, un adquirente de inmueble sepa si lo que está viendo, esto es si la materialización, es la que corresponde a derecho o hay avances de o a linderos. Y esto -en opinión de quien suscribe- torció definitivamente la voluntad del legislador comprendiendo la importancia del VEP en el tráfico inmobiliario. Y resultó que la incorporación de la mejora en el acto VEP es un tema que interesa al Estado, pero el verdadero beneficio para toda la comunidad se centra en esa verificación del estado de ocupación respecto al estado de derecho.

La definición, alcances y métodos de realización de la verificación de subsistencia de Estados Parcelarios fue debatida también en el seno del Consejo Federal del Catastro.

La Conclusión arribada expresa textualmente:

La Verificación del Estado Parcelario se realizará por Actos de Mensura

En estos actos se deben verificar los límites y demás elementos del estado parcelario y se los debe contrastar con las materializaciones que hacen al estado de ocupación del inmueble, todo a efectos de su publicidad en oportunidad de emisión del certificado catastral.

Se sugiere que el Certificado Catastral incluya el estado de ocupación determinado en el acto de verificación. (CONSEJO FEDERAL DEL CATASTRO, 2017)

En el acto de verificación el Agrimensor cumple una valorable función social. Podríamos sintetizar esta tarea dividiéndola en tres acciones:

- 1) Con el plano inscripto en el Catastro local de constitución de estado parcelario del inmueble a la vista, y con la misma herramienta -es decir con mensura- se debe comprobar si en ese plano los límites están bien representados, si no hay algún error no advertido anteriormente. De encontrarlo, el Estado Parcelario de ese inmueble no verifica, por lo cual se hace necesario reconstituirlo mediante la inscripción de un nuevo plano el que servirá de base a futuras verificaciones. Pero si los límites jurídicos fueron correctamente ubicados y representados con medidas correctas, ese inmueble verifica independientemente de toda otra modificación material que se pudiera encontrar diferente a la expresada en el plano que se está verificando.
- 2) ¡Y claro! Lo que es muy posible que hayan variado son las cuestiones materiales: los cercos, alambradas, edificaciones, puede haber avances hacia linderos o de linderos que no estaban o eran diferentes anteriormente. Pueden ahora presentarse ductos que atraviesan el inmueble (líneas eléctricas, canales, gasoductos, etc.) que no existían en el momento de constitución del estado parcelario pero que merecen ser publicitados en pos de que el adquirente del inmueble conozca esta situación. También puede haber nacido una afectación proveniente de norma administrativa: un ensanche de calles, una servidumbre jardín, etc. Pero estas nuevas materialidades o afectaciones no modifican el Estado Parcelario conforme a lo que se desprende de la ley 26209. Y por lo tanto VERIFICA, Porque los límites no han variado respecto a los representados en el plano que se está verificando.
- 3) Y también en el acto de verificación, aparece una ocasión de servicio del profesional hacia el Estado. Porque en estos actos el Agrimensor es un auxiliar del Catastro, y dada esta presencia en el propio inmueble, resulta oportuno que en este acto levante las mejoras incorporadas para su posterior valuación e impacto impositivo.

CONCLUSION:

La Verificación de subsistencia del Estado Parcelario es un acto mediante la cual un profesional de la Agrimensura con la herramienta mensura, comprueba si el plano inscripto en el Catastro local tiene perfectamente representado cada uno de los límites del inmueble, y si su ubicación, medidas lineales, angulares y de superficie fueron correctamente volcadas en el plano. Sintéticamente si son correctos los elementos esenciales del Estado parcelario fijados en el artículo quinto de la ley 26209.

En el acto de verificación, el agrimensor debe levantar los elementos materiales que merezcan conocerse, en el marco de la protección al consumo, por parte de quien va a adquirir el inmueble: posición de cercos, existencia de ductos, edificaciones, entre otros, resaltando especialmente si existen avances a linderos o de linderos. También las afectaciones que nuevas normas administrativas interesen al inmueble.

Abril de 2019

ACADEMICO INGENIERO GEOGRAFO NORBERTO FRICKX