

#### **7.4 PLANO ANTECEDENTE**

Cuando en un trabajo de Agrimensura se incorpora un gráfico según plano antecedente, es suficiente su identificación con el número de plano de Catastro o de expediente. No es necesario agregar el número de Protocolo de Plano ni Planilla del Registro General de la Provincia, aunque su incorporación no es objeto de observación.

El gráfico según plano antecedente puede ser una transcripción del mismo, o puede insertarse como imagen del disponible en el SIT-Web, acotándolo al inmueble involucrado y sus colindancias, siempre que sea legible y se puedan ver las magnitudes.

Para identificar un plano antecedente es suficiente utilizar el número de plano de Catastro o del expediente, aunque la redundancia de datos no daña, por ello no será motivo de observación el agregar más datos de los mínimos indispensables. Si bien es una práctica actualmente en uso el insertar imágenes de planos antecedentes, es conveniente incorporarla expresamente, y aún más, recomendar su utilización para evitar errores de transcripción de datos.

#### **7.5 DISCREPANCIAS ENTRE EL ASIENTO REGISTRAL Y LA ESCRITURA**

Cuando el asiento registral, Matrícula o Folio Cronológico, tenga datos que discrepen de los consignados en la escritura, se aclara en nota al pie las diferencias, debiendo considerarse como correctas las consignadas en la escritura o las del plano que le dio origen. Esta situación, debe estar informada en el ítem de observaciones de la precalificación de antecedentes.

Siempre debe tenerse en cuenta que la matrícula o en su caso el folio, son asientos registrales, es decir extractos o minutas del título, por lo que, ante inconsistencias de datos entre ambos, vale lo que consigna título. Lo mismo ocurre cuando existe un plano que sirvió de base al título, ante inconsistencias, vale la fuente originaria, es decir el plano. Al relacionarlo en el ítem observaciones, el escribano estará avalando al profesional, y advirtiendo al Registro General del problema.

#### **7.6 MATRÍCULAS POR CONVERSIÓN**

Cuando la Matrícula se ha generado por conversión con una descripción acotada, y no contenga los datos del asiento originario, se realiza el gráfico según títulos en base a la escritura o al folio convertido, aclarándose al pie tal circunstancia, y adjuntando el documento que se utilizó para el mismo.

Son comunes las descripciones acotadas en las matrículas por conversión, por ello el gráfico según títulos debe hacerse en base al folio convertido o la escritura.

#### **7.7 COLINDANCIA CON UNA PARCELA AFECTADA A PROPIEDAD HORIZONTAL**

En caso de colindancia con una parcela afectada al régimen de propiedad Horizontal, solo se consigna el número de parcela, no siendo necesario agregar más datos ni número de Carpeta de PH.

En todos los casos las colindancias deben hacer referencia al número de parcela, el agregar otros datos hace compleja la descripción innecesariamente.

#### **7.8 UBICACIÓN DE PARCELAS URBANAS EN SECTORES AMANZANADOS**

En una mensura de un inmueble urbano en un sector amanzanado no se exige la ubicación de la parcela en relación a un punto de referencia.

En sectores amanzanados, la ubicación relativa se hace en relación a la manzana, aun cuando ésta no esté en todos los casos materializada en el terreno, al subir las coordenadas en la presentación digital, se cumple con el requisito de ubicación georreferenciada.

## **8 MEJORAS Y DESMEJORAS**

### **8.1 SUPERFICIE CUBIERTA**

No se consideran como superficies cubiertas a los fines de Propiedad Horizontal ni a los fines valuativos los elementos que cubran espacios, pero permitan el paso del agua, aun cuando puedan servir de piso en plantas superiores, tales como: chapas perforadas, medias sombras, material desplegado u otras.

Se consideran como cubiertas a los fines de Propiedad Horizontal y tributarios, los elementos que cubren espacios y no permiten el paso del agua, aun cuando sean traslúcidos. En los casos de Propiedad Horizontal deben constar en los planos de arquitectura y en la visación municipal o comunal.

Con la proliferación de diversos y modernos materiales constructivos, se hace necesario establecer que se entiende, a los fines catastrales como superficie cubierta, y el criterio que se adopta, es el de permeabilidad.

### **8.2 DESMEJORAS**

En caso de modificaciones parcelarias de inmuebles con desmejoras declaradas ante Catastro, el profesional interviniente debe indicar, graficar y dimensionar las desmejoras en los inmuebles resultantes.

Cuando un inmueble tiene registradas desmejoras y se subdivide, el profesional interviniente deberá indicar sobre cuales resultantes subsiste y con qué superficie.

### **8.3 FECHA DE FINALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE CAMPO – RESPONSABILIDAD PROFESIONAL**

En el rubro observaciones del reporte de la PDT, el profesional debe dejar constancia de la fecha de finalización de los trabajos en el campo con la siguiente leyenda: *“Certifico haber realizado y amojonado el trabajo en el terreno, finalizando las operaciones con fecha DD/MM/AAAA”*. Hasta esa fecha será su responsabilidad por el relevamiento de las mejoras.

Para los casos de mejoras incorporadas con posterioridad a dicha fecha, el profesional puede declararlas sin obligación de graficarlas.

En caso que el visador detecte que se han incorporado mejoras con posterioridad a esa fecha, no observa el trabajo y, una vez visado el plano, da aviso al área encargada de teledetección para que proceda a incorporar las mejoras no declaradas.

Para el caso de relevamiento de mejoras debe establecerse una fecha de finalización de los trabajos de campo para limitar a esa fecha la responsabilidad del profesional. Particularmente en el caso de Loteos o Conjunto Inmobiliarios en desarrollo, en los que constantemente se está construyendo, no es razonable que el profesional tenga que estar yendo periódicamente al terreno para relevar las mejoras introducidas con posterioridad a labor en el campo. En estos casos, siempre es posible la teledetección de las mejoras cuando se advierte que hay nuevas incorporaciones.

### **8.4 MEJORAS DESCUBIERTAS**

Las piscinas o piletas de natación y campos deportivos, no son dimensionadas y se declaran a los fines valuatorios por cantidades, no por superficie. No es exigible la representación gráfica de las mismas.

La valuación de piscinas o piletas de natación y campos deportivos, se calcula como un porcentaje de la superficie cubierta, no son valuadas en forma independiente, por lo cual no es necesario dimensionarlas, solo declarar la cantidad de mejoras descubiertas existentes.

### **8.5 CONTENEDORES**

Los contenedores y otras estructuras que se encuentren en el terreno de forma perdurable y sirvan de manera permanente para las actividades propias que se desarrollan en el mismo (vivienda, depósitos, etc.) deben ser graficados y declarados como superficie cubierta.

No se consideran mejoras los contenedores destinados a obradores, baños químicos, ni cualquier otra estructura dispuesta de manera temporal en el inmueble.

En la actualidad, se ha difundido el uso de contenedores para diversos destinos: vivienda, oficinas, etc.; el Código Civil y Comercial en el artículo 226 se refiere a inmuebles por accesión, estableciendo: *“Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario.”*; estableciendo una clara diferencia con el Código anterior que hacía referencia al concepto de *adhesión física con carácter de perpetuidad*.

El cambio no es menor, ya que, en los casos de contenedores destinados a viviendas, depósitos, oficinas, etc., estos son colocados sobre el terreno, y se les brinda servicios por ductos subterráneos, por lo que resulta razonable considerarlos inmuebles por accesión en los términos del referido artículo, y susceptibles de ser considerado como cubiertos a los fines tributarios.

No ocurre lo mismo, con aquellos contenedores, baños químicos u otras estructuras puestas temporalmente en un inmueble como complemento de actividades acotadas en el tiempo (festivales, obradores de construcción, etc.).

## 8.6 MEJORAS EN INMUEBLES RURALES

En todo trabajo de agrimensura que se inicie sobre parcelas rurales se incorpora la correspondiente Declaración Jurada de denuncia de mejoras cubiertas y/o descubiertas. No es exigible la representación gráfica de las mismas.

Las mejoras, tanto cubiertas como descubiertas, en todos los casos, sin importar si el inmueble es urbano o rural, deben ser declaradas. En el caso de inmuebles rurales, por el tamaño de la parcela y la escala de representación, la mejora es muy pequeña en relación al terreno, y puede incluso reducirse a un punto si se pretende representarla, de allí que no se requiera su representación gráfica.

## 9 MENSURAS DE POSESIÓN

### 9.1 ACCESO A LA VÍA PÚBLICA

En las mensuras de posesión se exige que se indique cómo se accede a la vía pública.

El acceso a la vía pública en los casos de posesión siempre es exigible, aun cuando éste se haga por pasos de hecho existentes en inmuebles vecinos.

### 9.2 CERRAMIENTO

En las posesiones no se exige el cerramiento material en los siguientes casos: colindancias con propiedad del mismo poseedor o sus sucesores, colindancia con dominio público o regularización por vía de prescripción de inmuebles adquiridos por boleto de compraventa.

Se admite indicar alambrados o muros mal ubicados, en aquellos casos en que el poseedor no tenga intención de invadir los terrenos colindantes o de dejar restos insignificantes del título, siempre y cuando la invasión se produzca únicamente por los elementos del cerramiento.

El artículo 1939 del Código Civil y Comercial, establece en su última parte que: *“A menos que exista disposición legal en contrario, el poseedor debe satisfacer el pago total de los impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa y cumplir la obligación de cerramiento”*, es decir, la misma ley de fondo establece la obligación de cerramiento.

Sin embargo, existen casos donde este cerramiento podría no estar, como el caso de colindancias con propiedad del mismo poseedor (integrada la posesión a una misma explotación o vivienda, por ejemplo), cuando existe colindancia con el dominio público donde el cerramiento puede ser una barrera para el destino que se haya dado al inmueble (estaciones de servicio, bares, etc.) o en el caso de pretender sanear el título por prescripción por parte del adquirente con boleto con compraventa.

También, existen casos, particularmente relacionados con la adquisición por boleto o avances sobre el dominio público, donde un error en el replanteo del cerramiento pueda generar una invasión no querida sobre inmuebles colindantes o dejar restos de título no afectado que resultan insignificantes.

### 9.3 EMPADRONAMIENTO PREVIO

En mensuras de posesión que no afecten dominios inscriptos, el inmueble debe estar previamente empadronado.

El empadronamiento previo es necesario para poder procesar el trabajo y que el poseedor comience a tributar, aun antes de finalizar el juicio de prescripción.

#### 9.4 LEYENDA PARA POSESIONES

En todos los trabajos de mensura de posesión deben consignarse obligatoriamente debajo de la carátula o portada, y en el reporte la siguiente leyenda: *“La visación del presente trabajo en ningún caso supone abrir juicio sobre la validez y antigüedad de los derechos que el poseedor aduce, ni implica la renuncia sobre los derechos que el Estado pudiere tener sobre el inmueble”.*

La necesidad de incluir esta leyenda surge de los errores en la interpretación que se da a la intervención de Catastro con la visación de los planos, dejando constancia expresa de que implica dicha intervención.

#### 9.5 POSESIÓN DE INMUEBLES ATRAVESADOS POR DOMINIO PÚBLICO

En el caso que el inmueble poseído esté atravesado por dominio público, se puede presentar el trabajo en un solo documento gráfico, quedando las parcelas resultantes anexadas y no podrán ser transferidas en forma independiente. Cuando se opte por presentarlos por separado, no quedan anexados.

En los casos de discontinuidades parcelarias, donde la posesión sea sobre la totalidad de los inmuebles, está se tramitará sobre el todo, quedando anexadas las parcelas resultantes y con la condición de que no podrán ser transferidas en forma independiente.

#### 9.6 POSESIÓN SOBRE INMUEBLES ANEXADOS

En el caso de inmuebles anexados y condicionados a ser transferidos en forma conjunta, si la posesión los afecta en su totalidad, se presenta en un solo plano, manteniendo la anexión y condición de que no podrán ser transferidos en forma independiente.

En este caso, se trata de una situación similar a la del punto anterior, pero con el antecedente de que las parcelas afectadas están anexadas y tienen la condición de que no podrán ser transferidas en forma independiente

#### 9.7 MENSURA PARA PRESCRIPCIÓN EN SEDE ADMINISTRATIVA – JUSTIFICACIÓN DE LA POSESIÓN

En los trabajos de Mensura de Posesión para Prescripción en Sede Administrativa (Ley 24.320), se debe acompañar una Declaración Jurada suscripta por Funcionario Público, ya sea el Intendente, Presidente Comunal o Funcionario autorizado, en la que expresamente se indique el origen la posesión, antigüedad de la misma y el destino al que la Provincia, Municipio o Comuna respectiva afectó el inmueble durante el lapso de la posesión.

No se exige Decreto, Ordenanza ni Resolución Comunal, sin perjuicio que la autoridad local resuelva hacerlo bajo esa modalidad.

Las únicas causales de observación al documento presentado es la ausencia de los requerimientos expresos establecidos anteriormente; no corresponde a la Repartición ni a los visadores analizar, validar ni abrir juicio sobre la veracidad de lo declarado, ni sobre la extensión o derechos que se aducen.

La Ley 24.320, referida a la adquisición del dominio por prescripción en sede administrativa, en su artículo 2 establece: *“La posesión ejercida por la Administración provincial o municipal o, sus reparticiones descentralizadas o, autárquicas y en su caso por sus antecesores, deberá surgir de informes de los respectivos organismos donde se especificará el origen de la posesión el destino o afectación que haya tenido el inmueble poseído agregando los antecedentes que obren en poder de la administración. Cada inmueble será descripto con su ubicación, Medidas y linderos según plano de mensura, que se agregará. El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal declarara en cada caso la prescripción operativa.”*

La Dirección General de Catastro, no ha sido designada como Autoridad de Aplicación de la Ley, tampoco la Ley 10.454 establece competencia alguna respecto de la valoración de la prueba o aspectos vinculados a los actos posesorios realizados; por lo cual, no corresponde que, en el proceso de visación, se hagan este tipo de análisis y valoraciones. Tampoco corresponde, establecer otras exigencias no contempladas en la Ley, ni exigir formalidades no previstas legalmente; aunque si es razonable que consten en el expediente y con carácter de Declaración Jurada, la manifestación por parte del Funcionario Público acerca de lo expresamente requerido en la Ley: el origen la posesión por el Estado, antigüedad de la misma y el destino al que la Provincia.

## 10 SALIDA A LA VÍA PÚBLICA

### 10.1 PASILLOS Y PASOS COMUNES

En los casos de subdivisiones con pasillos comunes, pasos comunes o servidumbres de paso, no se exige que se trate de una Mensura y Subdivisión para División de Condominio. La salida indirecta a la vía pública puede ser para cualquier tipo de trabajo.

La Ley 10.454, en su artículo 20, establece: "... todas las parcelas y subparcelas que surjan de fraccionamientos deben tener salida a la vía pública ya sea de forma directa o indirecta"; es decir, no condiciona en ningún momento que la salida indirecta a vía pública se aplique exclusivamente a trabajos de Mensura y Subdivisión para División de Condominio, por lo que dicha opción es válida para cualquier tipo de trabajo.

### 10.2 INMUEBLES SIN SALIDA A LA VÍA PÚBLICA

En los casos de mensuras de parcelas con título que no tienen salida a la vía pública, no es necesario indicar cómo se accede a la misma salvo la existencia de servidumbre.

Se debe registrar en afectaciones de la parcela como "sin salida a vía pública" o "salida indirecta a vía pública por..." a los fines de su publicidad.

A diferencia de los casos de mensura para posesión, cuando se trata de parcelas con títulos, no resulta necesario indicar como se accede a la misma. La parcela es preexistente y no se puede condicionar su tráfico inmobiliario a que indique como se accede a la misma.

### 10.3 PARCELAS DESTINADAS A PASO O PASILLO COMÚN

Las parcelas destinadas exclusivamente a acceso a lotes internos deben ser pasillos o pasos comunes. En estos casos, donde no haya otro destino posible, no se permite afectarlas a servidumbre de paso en forma exclusiva.

Los pasos o pasillos comunes en fraccionamientos urbanos, no pueden exceder los 150 m de extensión ni tener una superficie superior a los 2.000 m<sup>2</sup>, su ancho mínimo será de 12 m y no pueden dar salida a más de 25 parcelas, sin perjuicio de que, los Municipios y Comunas, puedan establecer otros criterios, en cuyo caso, es de aplicación la normativa local.

Estas limitaciones no aplican a los espacios destinados a vías de circulación en Conjuntos Inmobiliarios, donde deben respetarse las dimensiones mínimas establecidas en la Ley 4146 o en la normativa municipal o comunal aplicable.

Las parcelas destinadas a pasos o pasillos comunes, particularmente cuando fueron utilizados para fraccionamientos (loteos) que se pretendían mantener con control de accesos han generado diversos problemas tanto a nivel registral como tributario y en el tráfico inmobiliario de los inmuebles vinculados, entre los cuales se puede mencionar:

- 1) Al inicio de la comercialización del desarrollo, la matrícula del paso o pasillo común está siendo objeto de constantes inscripciones y anotaciones, demorando la inscripción del resto de los inmuebles;
- 2) Los informes notariales para la transferencia del paso común, terminan siendo confusos con una gran cantidad de inscripciones y anotaciones;
- 3) La matrícula del pasillo común va creciendo con las sucesivas transferencias y anotaciones, haciendo en varios casos casi imposible su publicidad por la cantidad de fojas (hay casos de matrículas de más de 1.000 fojas);
- 4) En varios casos se ha detectado que no se transfirieron los derechos y acciones sobre el paso o pasillo común, obstaculizando la transferencia posterior;
- 5) Es común, particularmente en el interior de la Provincia, que los Municipios y Comunas integren el pasillo común a la red vial, sin regularizar la situación, quedando el pasillo como parcela privada en los Registros Oficiales;
- 6) Los adquirentes de las parcelas vinculadas, deber escriturar la cuota parte del pasillo, esto implica que, ante algún requerimiento, el Registro informará son propietarios de dos inmuebles, con lo cual pueden quedar excluidos de algunos beneficios, especialmente tributarios, que requieren ser propietario de una vivienda única (exenciones, subsidios, acceso a crédito oficiales, etc.);