

# El certificado catastral habilitante

Rodolfo Hugo Origlia (\*)

*“Dos obstáculos hay que vencer para llegar al verdadero conocimiento: la timidez, que oscurece las ideas, y el temor, que exagerando el peligro aparta de las grandes empresas.”*  
El elogio de la locura – Erasmo de Rotterdam.

## I. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este ensayo es procurar una interpretación del *ratio legis* puesto de manifiesto por el legislador en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, al instituir en su Capítulo III el procedimiento de certificación catastral para acreditación del estado parcelario de los inmuebles. Trataremos de buscar el sentido objetivo de la propia ley en esa intensión legislativa, y de proponer algunas reflexiones para su debate con vistas a las necesarias reglamentaciones jurisdiccionales.

Los fundamentos doctrinales del Catastro como Registro Público de límites jurídicos, en que se basa este ensayo, fueron resumidos en el escrito “La Ley Nacional N° 26.209 y los Catastros Jurisdiccionales”<sup>(1)</sup>.

Allí decíamos: “Así, evalúo convenientes las definiciones que siguen, formuladas con la esperanza de que este bosquejo conceptual, sin pretender alcanzar el status de una formal teoría por propósito declarado y por carecer del rigor metodológico necesario, sirva como una aproximación anticipada al tema, basada en los conceptos doctrinales de nuestra Agrimensura Nacional y en la teoría general del Derecho Registral que fueron establecidos por diversos y respetados autores a quienes debe acreditarse el mérito creativo. Los errores que pueda contener, aunque es obvio decirlo, son propios del autor.”

## II. EL REGISTRO CATASTRAL.

Deben distinguirse dos aspectos en la acepción “registro público”: la registración como actividad mediante la cual se lleva a cabo la publicidad, y el Registro como forma de organización de métodos y procedimientos para hacer efectivas las inscripciones y anotaciones.

Como actividad administrativa de orden público, la registración catastral forma parte de la publicidad jurídica de los derechos reales toda vez que exterioriza *erga omnes* el conocimiento de las cosas que, como contenido objetivo de tales derechos, poseen límites jurídicos.

Como forma de organización, cada Registro define su estructura y la reglamentación pertinente para la instrumentación material de las actividades que les son propias. En esa práctica, suelen utilizarse indistintamente los términos “asiento” ó “registro”, para referir al continente en que se hacen efectivas las inscripciones.

En un caso estamos ante la función y en el otro ante los medios para cumplirla. En este ensayo hacemos breve referencia a un procedimiento circunscrito que concierne a la segunda significación: analizamos la

---

<sup>1</sup> Al respecto, concientes de la demasía que implica la aclaración en este contexto, nos sentimos igualmente compelidos a explicar nuestro cambio en el tiempo verbal utilizado para la redacción, en relación a aquel escrito. La forma en primera persona que utilizáramos entonces, no es más que la prueba de nuestro egotismo, al que oportunamente justificábamos como forma de reivindicación de algunos conceptos catastrales que considerábamos originales. Aquella afectada pretensión, hoy nos muestra su patetismo. Creemos haber hecho un aprendizaje que corrió el velo sobre esta limitación personal. Ojalá con su indulgencia, el lector acepte disculparnos tanto envanecimiento.

certificación catastral como instrumento para la publicidad. No obstante lo cual, las reflexiones consecuentes indujeron nuestra visión general de la Ley Nacional N° 26.209, puesta aquí de manifiesto, que atañe al primer aspecto mencionado.

### III. LA PUBLICIDAD <sup>(2)</sup>

En general, la publicidad registral es la actividad dirigida a exteriorizar y hacer notoria una situación jurídica, dotándola de cognoscibilidad *erga omnes*.

Los documentos que reclaman vocación inscriptoria ante el Registro Catastral, consignan Objetos Territoriales Legales (entre los que se cuenta la parcela como representación del inmueble) para los cuales la registración es constitutiva de los límites jurídicos que los conforman. Son estos límites jurídicos, en definitiva, los que se registran y publican. Tales límites poseen publicidad **material** como resultado de la señalización física sobre el territorio, pero es solo por su acceso al asiento registral que adquieren *virtualidad jurídica* y pueden ser divulgados mediante la exhibición directa de los documentos (publicidad estática) o mediante la expedición de informes, certificados y copias documentales que dan cumplimiento a la publicidad **formal** a petición de parte interesada (publicidad dinámica).

Si bien el Registro Catastral es público (Art. 1° Ley Nacional N° 26.209), sus asientos no están abiertos al examen personal directo de quienes manifiestan interés en conocer su contenido. La publicidad registral se hace efectiva por medio de los informes, certificados y copias documentales.

#### Informes y Certificaciones

Mientras que toda certificación es un informe, éste último se distingue como el género y la certificación como la especie, puesto que no todo informe tiene los efectos propios de una certificación.

El informe tiene el valor de una publicidad noticia que requiere de una actividad investigativa para su emisión. En sentido técnico, tiene por finalidad dar a conocer datos que obran en el registro catastral, pero aunque goza de fe pública no da ninguna garantía de que lo publicado permanezca inmutable, razón por la cual no requiere de plazo de validez.

La certificación, en tanto, es un reflejo del asiento que acredita su contenido con efectos jurídicos, y no solamente garantiza la situación registral actual (cuando resulta pertinente) sino que también debe garantizar su inmutabilidad durante un período determinado de tiempo, fijado reglamentariamente, a efectos de dar seguridad de que tal situación registral no será alterada en perjuicio de quien tuvo interés legítimo en la publicidad (ej.: por un cambio de oficio en la nomenclatura catastral debido a razones de ordenamiento parcelario).

Tal atributo impone la obligación de tomar nota de la emisión del certificado en el propio asiento registral, y de dar un término de vigencia a la validez de la certificación.

#### Plano de Mensura equivalente a Certificado Catastral

De la interpretación literal de los siguientes dos artículos de la Ley Nacional N° 26.209 (el subrayado es nuestro):

Art. 4°: “... cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.”, y

Art. 7°: “El estado parcelario quedará constituido por la registración... del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado...”;

---

<sup>2</sup> En los temas propios de publicidad registral, remitimos al lector a la bibliografía citada, fuente de los conceptos que aquí resumimos con respeto de educando.

pareciera surgir que el objeto de la registración catastral es el documento en sí mismo, como instrumento.

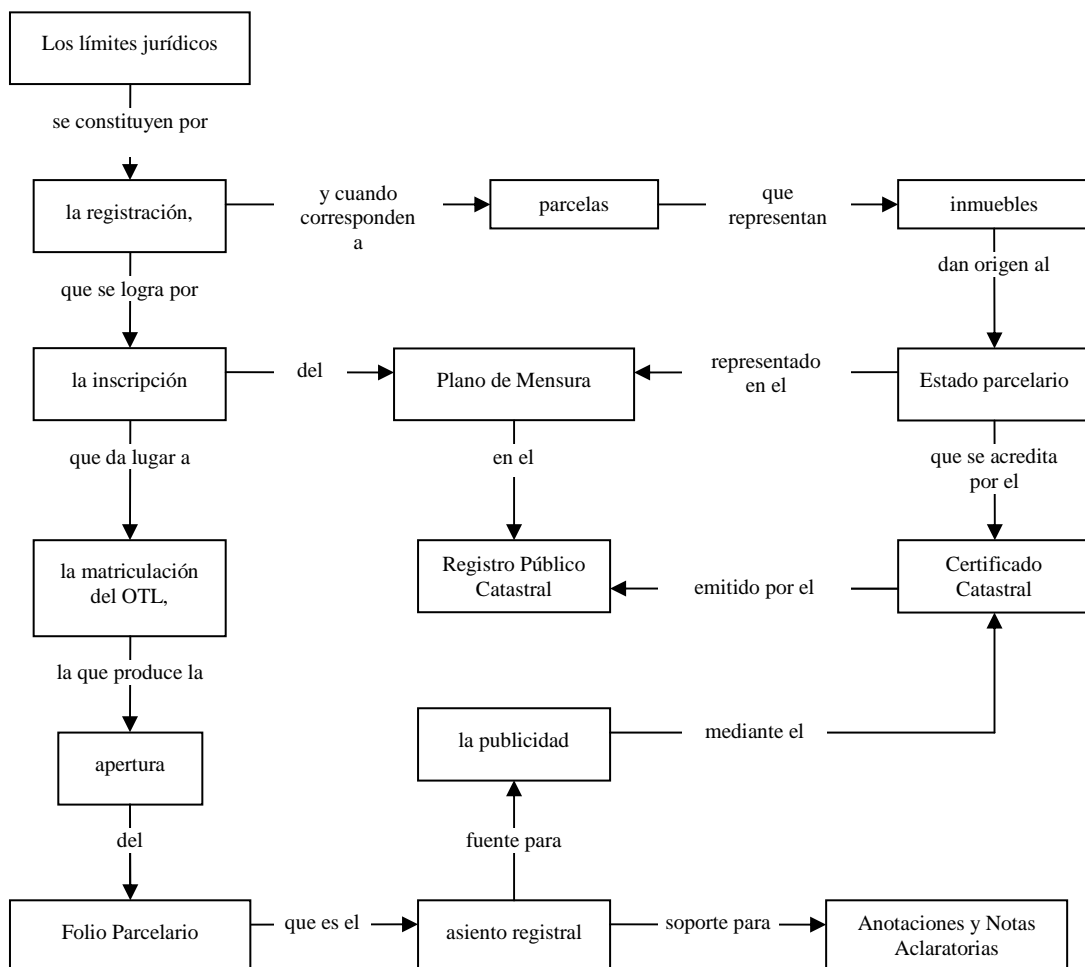
Aunque tal interpretación semántica -equivoca en nuestra opinión- no obstaría a la esencia del Registro Catastral, cual es: el Orden Geoespacial como basamento del Orden Territorial fundado en la constitución y publicidad de límites jurídicos públicos y privados; debe, sin embargo, ser objetada.

En efecto, la materia registral es el contenido, no el continente. El contenido se registra (y adquiere virtualidad jurídica por ello), mientras el continente se inscribe. En el Registro Público Catastral se inscriben los documentos que portan la materialización indirecta de parcelas, subparcelas o unidades jurisdiccionales. La registración se hace efectiva para los límites jurídicos que, como elementos esenciales, conforman el estado parcelario e interesan conocer como expresión del alcance territorial del derecho.

El documento cartográfico (plano de mensura) es sólo el instrumento que porta tal materialización indirecta como representación declarativa. No es el objeto de registración.

La equivocación tal vez devenga de la forma instrumental del acto, ya que, así como la publicidad se logra por la registración, la registración se logra por la inscripción. Es la fecha de inscripción del documento en el Registro la que da lugar al nacimiento del nuevo estado registral. Luego, la matriculación de el/los objeto/s representado/s resuelve la apertura del Folio Parcelario que es asiento alfanumérico del registro llevado a cabo, y perfecciona la registración.

Trataremos de asistir a nuestra memoria visual con la siguiente sinopsis gráfica de lo expresado:



Luego de este razonamiento, indagemos en la publicidad basada en las copias documentales, como forma mediante la cual es posible dar constancia de diversos aspectos que resultan de la inscripción. En par-

ticular, debemos considerar el caso de la copia del documento cartográfico que dio origen al asiento registral y su posible equiparación con el certificado catastral.

Al respecto, consideramos que es conceptualmente incorrecto asimilar la copia del original del plano de mensura al certificado catastral, dado que al asiento registral alfanumérico pueden acceder diversas anotaciones que refieren a la inscripción y que podrían afectar la misma de modo preventivo; y tales constancias, incorporadas luego de la apertura del Folio Parcelario respectivo, no obrarían en el documento cartográfico originalmente inscripto. Para ejemplificar esta argumentación, pueden mencionarse las anotaciones de referencias recíprocas entre estados parcelarios contradictorios, cuando existen discordancias entre parcelas linderas determinadas por actos de levantamiento parcelario ratificados por los profesionales actuantes sin subsanar las discrepancias.

Distinto es el caso de la copia documental del Folio Parcelario asiento del estado parcelario. En tal caso, la publicidad material (copia) coincide con la publicidad formal (expedición de informes y certificados).

### Resumen

En cumplimiento del **Principio de Publicidad** los límites jurídicos son motivo de publicidad catastral:

- i) *material*: que se hace efectiva por la señalización física sobre la superficie terrestre y por la exhibición directa de los documentos que constan en sede catastral (publicidad estática), y;
- ii) *formal*: mediante la emisión de certificados, informes y copias documentales de los asientos registrales (publicidad dinámica).

Pero debe observarse que la acreditación del estado parcelario únicamente tiene lugar "[...] **por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales** [...]" (Art. 11° de la Ley Nacional N° 26.209).

## **IV. LA CERTIFICACIÓN**

Los certificados son la prolongación del Registro Catastral en la comunidad, el medio por el que éste se manifiesta ostensiblemente a toda la sociedad. Se ha llegado a decir que son el Registro mismo y que sin ellos no tendría existencia práctica.

Como instrumentos públicos dan fe del contenido de los asientos ya que todos los registros públicos aplican la fe pública registral, pues sus certificaciones y asientos son instrumentos públicos (Arts. 979 inciso 2, 993, 994 y 995 del C. C.).

### Silencio de la administración.

La extensión del certificado catastral es un acto administrativo de alcance particular que en virtud del Art. 11° de la Ley Nacional N° 19.549 (y/o de las pertinentes normas jurisdiccionales de procedimiento administrativo), debe ser objeto de notificación al interesado. Por su parte, el Art. 8° de dicha ley establece taxativamente la forma instrumental de la respuesta.

Atendiendo a estas previsiones legislativas, surge inequívoco que cuando el Art. 11° de la Ley Nacional N° 26.209 establece que: "... *Para la expedición de certificados catastrales... se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia*", no dispone que pueda no emitirse certificación. Es decir: no dispone que haya que esperar a la constitución del estado parcelario para poder certificar el contenido del registro <sup>(3)</sup>.

---

<sup>3</sup> Recordemos que la registración existe como Unidad de Ordenamiento Censal (preparcela o unidad tributaria), cuando no hay estado parcelario determinado.

Cuando el estado parcelario no está determinado y/o verificado vigente, la certificación catastral debe publicar la necesidad de la determinación y/o verificación, pero nunca llamarse a silencio negando el acto administrativo de respuesta. El silencio o la ambigüedad en el pronunciamiento se interpretarán como negativa (Art. 10° Ley Nacional N° 14.559 y/o normas jurisdiccionales concordantes), y esta negativa no implica inhabilitación sino rechazo de la petición, con lo cual al interesado queda expedito el planteo de reconsideración.

Proponemos que en tales casos, se extienda CERTIFICACIÓN NEGATIVA con expresa mención de la necesidad de inscribir el pertinente documento cartográfico portador de la representación del inmueble (o de verificación de subsistencia), y de que dicha publicidad no habilita la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre la preparcela o unidad tributaria certificada.

### Certificado habilitante

Concordante con lo expuesto hasta aquí, la certificación catastral habilitante que requiere el Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209, es aquella mediante la cual se publica que en el asiento registral consta vigente el estado parcelario; es decir, es aquella que publica los límites jurídicos determinados y/o verificados según lo exige la norma y lo resuelve la técnica y el arte del perito Agrimensor.

Proponemos que en tales casos, se extienda CERTIFICACIÓN HABILITANTE identificando el plano de mensura portador del estado parcelario registrado, la fecha de constitución de éste y la nomenclatura catastral del objeto. Cuando el estado parcelario haya sido verificado, el certificado deberá publicar, además, la subsistencia vigente. En ambos casos, con expresa mención de la fecha en que caduca la vigencia de la situación registral certificada (Art. 8° Ley Nacional N° 26.209).

El certificado habilitante deberá estar condicionado a un período acotado de validez como instrumento de la publicidad, plazo dentro del cual podrá ser utilizado única y exclusivamente para el objeto expresado en su solicitud.

Dicho plazo de vigencia, que deberá publicar el mismo instrumento, podrá ser medido desde las cero horas del día de expedición y por un término fijo de días continuos, cumplidos los cuales el certificado caducará de pleno derecho perdiendo automáticamente todo valor.

A los fines del procedimiento administrativo de emisión, evaluamos más conveniente para el cómputo del plazo de vigencia la referencia al día de la expedición, ya que por el contenido y efectos del acto no es imprescindible precaver que la publicidad corresponda a la fecha de la solicitud.

### Contenido del certificado habilitante

El Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209 obliga a citar el contenido del certificado catastral habilitante en el documento legal que da forma al derecho, pero la norma no establece específicamente cuál es dicho contenido. Tal definición se deberá alcanzar por la vía reglamentaria.

Por su parte, las pautas normativas del Art. 12° de la Ley Nacional N° 17.801 para la redacción del asiento de matriculación, no son taxativas. Remiten al uso de “... *breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble...*”, vaguedad expresiva que no nos permite definir con alguna precisión el alcance efectivo de la obligación y su forma de cumplimiento. Pero agrega, “... *y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización...*”.

Atento a que la “completa individualización” del objeto resulta del plano de mensura, y de que aun las “breves notas” sugeridas surgen en última instancia de él, consideramos que sería suficiente identificar en el título formal dicho documento cartográfico, su fecha de inscripción en el registro público catastral (que corresponderá a la de registración del estado parcelario), y la/s nomenclatura/s catastral/es respectiva/s, para que, con iguales datos, se proceda a la matriculación ordenada por la Ley Nacional N° 17.801.

Planteamos, en consecuencia, que el contenido del certificado catastral habilitante se circunscriba a la mención de tales datos, sin perjuicio de las anotaciones, notas aclaratorias y demás referencias que hubieran de publicarse como contenido del asiento registral catastral respectivo.

La ubicación georreferenciada de la parcela, sus medidas lineales, angulares y de superficie, así como la valuación y los linderos podrán ser obtenidos, por quién tenga interés en ello, del asiento de inscripción en sede catastral. La Ley Nacional N° 26.209 instauró, precisamente, la publicidad del objeto del derecho a través del Registro Público Catastral.

Incluso la actualización de los linderos sólo es factible obtenerla a partir del Registro Gráfico. Aunque, se debe tener presente que tales datos son *complementarios* al estado parcelario y, en consecuencia, se encuentran afectados por el *carácter accesorio* de su registración.

No obstan a nuestra propuesta, las descripciones literales previas del objeto que constan en los títulos vigentes, cuya permanencia y continuidad en los mismos podrá ser sostenida en principios del Derecho Registral y/o Notarial que no pretendemos negar ni analizar, pero cuya actualización ya no sería necesaria a partir de la reglamentación que sugerimos para la ley de fondo.

Como tampoco no es ajena la realidad operativa del funcionario Registrador a quien la Ley Nacional N° 17.801 obliga a detallar “brevemente” el bien. Sin embargo, tal obligación podría ser circunstanciada si fuere entendida la aplicabilidad de la Ley Nacional N° 26.209 tal como se desprende de la visión que concluye este ensayo.

Y expresamos nuestro anhelo de que así sea, esperanzados en poner fin a las innecesarias dificultades que plantea la descripción literal de polígonos de límites intrincados. Máxime cuando dicha descripción nada agrega a la perfección del negocio jurídico ni a la oponibilidad a terceros, y resulta, en nuestra osada opinión, tan dispensable como la descripción física de las personas que intervienen en él.

## V. PRESUNCIÓN DE EXACTITUD

Es principio universal en el derecho registral la presunción de exactitud de los Registros. Tal exactitud, debe ser considerada y analizada:

- 1) para las situaciones jurídicas que consagran sus asientos, es decir: exactitud en la inscripción.

Aun cuando el Registro Catastral es constitutivo, no puede aducirse que la única realidad válida para los límites jurídicos sea la que consagran sus asientos. Los asientos catastrales correspondientes al Registro Alfanumérico (Folio Parcelario) y al Registro Gráfico (Cartas Catastrales), resultan de un documento cartográfico (Plano de Mensura) portador de la delimitación indirecta de los límites jurídicos previamente delimitados en forma directa en el territorio. Los límites jurídicos constituidos por la registración son los expresados en la representación, y ésta representación debe ser conforme a la determinación materializada en el territorio para que exista concordancia entre la realidad registral y la realidad extrarregistral.

Sin embargo, tal concordancia puede fallir por dos motivos fundamentales:

- i) por errores propios del documento portador, que impiden al Registro reflejar la realidad extrarregistral.

En este primer caso, la rectificación deberá efectuarse por rogatoria similar a la inscriptoria, y no habrá responsabilidad del Estado puesto que si bien la función propia del funcionario Registrador es el examen a conciencia del documento a inscribir, procurando advertir y evitar defectos que luego se plasmen en los asientos, su responsabilidad calificadora solo alcanza las formas extrínsecas del mismo y no subsana ni convalida los errores que pudiera contener (efecto jurídico de fe pública registral restringida).

- ii) por errores u omisiones materiales en la incorporación del documento portador al Folio Parcelario sustentáculo de la publicidad.

En este segundo caso, la rectificación podrá efectuarse de oficio (o a petición de parte interesada) teniendo a la vista el pertinente documento que se utilizó para la inscripción, y habrá responsabilidad del Estado ya que la inexactitud registral es atribuible a la actuación del funcionario Registrador.

En ambos los casos, las inexactitudes registrales pueden sanearse por providencia judicial.

- 2) para la exteriorización que lleva a cabo de la situación registral, es decir: exactitud en la publicidad.

Aunque las constancias del documento portador y de los asientos sean exactas y concuerden con la realidad extrarregistral, podría presentarse discordancia entre la inscripción vigente y la publicación llevada a cabo mediante un certificado catastral que no refleje adecuadamente el contenido de aquella. O sea, se presume que el documento de la publicidad es genuino (o auténtico), pero contiene atestaciones falsas por errores en la consignación de los datos a publicar.

#### El certificado catastral erróneo

¿Debe prevalecer el interés exclusivo de quien constituye la relación jurídica en base a la publicidad errónea del registro catastral? Es decir, el certificado catastral emitido debe reemplazar al asiento como constancia del contenido registral, preservando así la estabilidad de las contrataciones llevadas a cabo con él.

¿O debe prevalecer el interés general de la confianza en los Registros? Es decir, el certificado catastral será válido siempre y cuando se ajuste al asiento, careciendo de eficacia en todo otro supuesto.

Si bien se presume la buena fe de quien utiliza un certificado catastral erróneo para la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, esperar que el certificado por sí pruebe el estado parcelario, sería adjudicarle un aptitud que no posee ya que la inscripción registral catastral si bien es constitutiva, no es sustantiva, es decir, no es autónoma en los efectos que produce y por lo tanto no se independiza del documento inscripto (plano de mensura).

Además, el estado parcelario determinado adquiere alcance *erga omnes* por la registración, y ésta, para alcanzar trascendencia jurídica, debe reflejar la realidad extrarregistral portada por el documento cartográfico inscripto. Si se otorgase al certificado aptitud exclusiva como único medio para manifestar la realidad extrarregistral, se negarían todos los efectos de la registración.

El certificado solamente poseerá aptitud probatoria cuando sus constancias coincidan con lo que corresponde que manifieste según el asiento. Si existieran discrepancias, habrá daño y viabilidad de resarcimiento, pero carecerá de significación a los efectos de la publicidad.

Esta inexactitud publicitaria siempre será resultado de la actuación del funcionario Registrador y, por lo tanto, implicará responsabilidad del Estado; y para su rectificación será necesario un acto administrativo de similar alcance al que la originó.

## **VI. EL CIERRE REGISTRAL**

La emisión de la certificación habilitante debe clausurar el asiento registral catastral, impidiendo la alteración o afectación del estado parcelario constituido, como garantía de que la situación publicada (límites jurídicos) se mantendrá inmutable durante el plazo de vigencia del certificado emitido (*tutela registral*).

Tal garantía de seguridad si bien es relativa (*tutela registral restringida*) puesto que la registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos inscriptos (Art. 7° Ley Nacional N° 26.209), sirve como prueba de que el documento cartográfico portador del estado parcelario existe y de que éste está determinado y vigente. Es decir, sirve como prueba de la aplicabilidad territorial del derecho, al exteriorizar los límites jurídicos determinados correspondientes a la causa jurídica generadora que les dieron existencia.

El cierre registral no debe condicionar ni impedir la publicidad catastral (la emisión de otras certificaciones durante el período de validez de las previas); puesto que no existe reserva de prioridad para el negocio o contrato en que se utilice el instrumento solicitado (no existe bloqueo registral).

Tampoco debe alcanzar a las posibles rectificaciones del Folio Parcelario por errores u omisiones materiales de la inscripción. En estos casos, de proceder la rectificación, se deberá extender un nuevo certificado catastral con expresa referencia a la caducidad de la vigencia del anterior.

¿Qué sucede si durante el plazo de vigencia de un certificado catastral habilitante, se produjera alguna mutación de la situación jurídica ante el Registro de la Propiedad Inmueble, viabilizada sin necesidad del mismo? Deducimos que el cierre registral catastral se mantendría, ya que tal supuesto solamente puede basarse en que la mutación correspondería a alguna de las excepciones del Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209, y tales actos no afectan la vigencia del estado parcelario registrado.

#### Calidad de intransferible

El despacho del certificado catastral tiene lugar a petición de parte interesada, es decir la tutela del cierre registral se obtiene por rogatoria.

Pero quien regula tal alcance de la certificación es el órgano emisor y no el requirente, razón por la cual, el instrumento de la publicidad será intransferible; sin perjuicio de la emisión de certificaciones para extraña jurisdicción, siempre que tal circunstancia sea fehacientemente advertida en la solicitud.

### **VII. EFECTOS DE LA CERTIFICACIÓN HABILITANTE**

#### Perfección del contrato

El Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209 establece que el certificado habilitante se deberá tener a la vista en los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles. ¿Significa esto que se ha incorporado un **nuevo requisito para adquirir derechos reales sobre inmuebles**?

Entendemos que no, ya que en nuestro Código Civil título válido y su consiguiente modo *traditio* son suficientes para ser *dominus*. El título causal es el contrato que hace nacer la obligación de transmitir el derecho real, y el modo es la entrega de la cosa <sup>(4)</sup> que no sólo es forma constitutiva sino también forma publicitaria (aunque inadecuada en este último aspecto para tener alcance *erga omnes*).

Lo que el Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209 incorpora es un **nuevo requisito para perfeccionar el contrato jurídico**.

Al título y modo necesarios para la constitución del derecho, y a la publicidad de la situación jurídica necesaria para su oponibilidad a terceros, agrega la adecuada individualización y publicidad del objeto que es contenido objetivo de dicho derecho.

---

<sup>4</sup> Es decir: la tradición, que es causa inmediata de la adquisición de derechos reales por actos entre vivos con las excepciones de la *traditio brevi manu* (Art. 2387 del C. C.) y el *constituto posesorio* (Art. 2462, incisos 3 y 6 del C. C.).

Tal individualización y publicidad se requiere *para la instrumentación del contrato*, y no significa un requisito adicional *para la constitución del derecho* sino un término más riguroso para establecer el vínculo negocial, que perfecciona, en consecuencia, el título causal bajo el principio de especialidad de la cosa.

La identificación de la cosa (tal como la identificación de las personas como sujetos activos del derecho) no es un requisito constitutivo en sí, sino una necesidad ontológica para la existencia misma del derecho.

La perfección que trajo consigo la Ley Nacional N° 26.209 es haber eliminado la incertidumbre en el alcance del derecho que emergía de la incertidumbre del objeto, al momento del contrato que crea la obligación.

Sin duda el espíritu legislativo que objetivamente subyace en el Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209 es que no debe tolerarse que se ponga en duda todo el régimen de constitución de derechos reales sobre inmuebles a raíz de la indeterminación de su objeto; y mucho menos aun cuando en el régimen de dichos derechos impera el orden público que no puede ser alterado por pactos particulares.

Pero ¿qué sucede con las transmisiones *ad corpus* y *ad mensuram*?

Opinamos que fueron derogadas por la Ley Nacional N° 26.209.

El Art. 1344 del C. C. al sistematizar los casos de contratación *ad corpus* y *ad mensuram*, no establecía requisitos para la existencia del derecho ni para su alcance real, sino que contemplaba formas específicas (apartadas del principio de especialidad) que las partes podían acordar en relación a la determinación de la cosa, *al momento de crear la obligación de transmitir*, sin que el contrato perdiera su validez por ello.

El acuerdo de contratar según el Art. 1344 del C. C. se expresaba al momento de crearse la obligación de transmitir, es decir, tal voluntad se ponía de manifiesto y tenía efectos *en el instante de creación del derecho personal* que obligaba a entregar la cosa <sup>(5)</sup>.

Por tanto, el Art. 1344 del C. C. regulaba aspectos negociales para la forma del contrato dentro del régimen legal de derechos personales (no para la constitución del derecho dentro del régimen legal real); y dicha legislación, en consecuencia, admite derogación puesto que es supletoria y en ella no domina el orden público sino la autonomía de la voluntad <sup>(6)</sup>.

Razonamos que las transmisiones que preveía el Art. 1344 del C. C., fueron derogadas “de hecho” por la Ley Nacional N° 26.209 (aun cuando esta nueva norma no hace mención directa a estas formas de contratación), bajo el principio jurídico de que ley posterior deroga ley anterior que la contradiga, ya que ambas son normas del Código Civil que legislan sobre la misma materia: las condiciones que hacen válida la contratación en relación a la forma de determinación de la cosa, al momento de la creación del derecho personal que obliga a su entrega.

La Ley Nacional de Catastro N° 26.209 no abona la creación del vínculo negocial sin el certificado catastral habilitante, es decir, sin el adecuado cumplimiento del principio de especialidad de la cosa; contradiciendo así al Art. 1344 del C. C. que permitía las formas *ad corpus* y *ad mensuram* que, si en algo se caracterizaban, era precisamente por la incertidumbre del objeto al momento del acto.

---

<sup>5</sup> “*En el tráfico jurídico de la transmisión de los derechos reales por actos entre vivos, se efectúa por la vía de la creación de un derecho personal, que es el eslabón intermedio entre el derecho real del primer propietario, y el derecho real del segundo. Generalmente se celebra un contrato, que da nacimiento a ciertas obligaciones, cuyo cumplimiento y consiguiente extinción consiste en la entrega de la cosa objeto del derecho real, es decir la ‘tradición’.* De esta forma un derecho personal efímero, y de naturaleza transitoria, ha servido de vehículo para traspasar la titularidad de un derecho real, de un sujeto a otro.” Ver MOISSET de ESPANÉS, Luis: “La transmisión del dominio y...” citado en bibliografía. (El subrayado es nuestro).

<sup>6</sup> Las formas de contratación *ad corpus* y *ad mensuram* estaban legisladas en el Libro Segundo: “De los Derechos Personales en las relaciones civiles” – Sección Tercera: De las *obligaciones* que nacen de los contratos.

La obligación de contar con el certificado habilitante a la vista cuando se ordena o autoriza el acto de constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles, según lo establece la nueva norma, indica que imprescindiblemente debe registrarse el estado parcelario antes de dicho acto <sup>(7)</sup>. Pero, además, la ley manda “*relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente*”, lo cual, atendiendo a la naturaleza de la relación, significa que técnicamente el instrumento debe redactarse y quedará signado, tomando como elemento material la cosa definida por el estado parcelario registrado.

¿Puede esperarse entonces, que exista manera de dar forma al contrato y que éste adquiera validez como título, sin el concurso de la especialidad que conlleva el certificado catastral?. Entendemos que no, ya que la Ley Nacional N° 26.209 regula no sólo el modo de determinar e individualizar la cosa (entre otros aspectos), sino que establece la obligación de hacerlo **para la creación de la relación jurídica** (título), enmendando el principio de nuestra codificación que habilitaba la creación de derechos reales de dudoso alcance territorial.

Atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de la Ley Nacional N° 26.209, tal es nuestra interpretación hermenéutica de la misma en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social de nuestro tiempo.

Así, en el sistema instaurado en nuestro derecho positivo por las Leyes Nacionales N° 26.209 y N° 17.801, la inscripción ante el Registro Público Catastral provee a la perfección del título causal mediante la publicidad de los límites jurídicos que conforman la cosa contenido objetivo del derecho, y la inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble perfecciona el derecho mismo haciéndolo oponible a terceros. Pero, en este último caso sin el recaudo de la presentación del certificado habilitante el título no alcanza registración definitiva y, en consecuencia, hasta tanto eso ocurra estará coartada la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

#### Perfección de la transmisión

La certificación catastral habilitante, como manifestación del estado parcelario constituido, implica el perfeccionamiento del título causal ya que prueba la aplicabilidad del derecho al espacio territorial. Solo de este modo se satisface el Principio de Especialidad de la cosa. Es decir, se prueba la existencia de la cosa y se definen los atributos que la caracterizan e individualizan como contenido objetivo de la relación jurídica que las personas deciden establecer; dando certidumbre al ejercicio del derecho y allanando, en consecuencia, la tutela del orden público.

Pero, además, entendemos que permite probar la forma material en que tendrá lugar la tradición <sup>(8)</sup>.

Para que la tradición tenga lugar no debe haber contradictor de la adquisición posesoria. En consecuencia, en toda transmisión se requiere conocer la relación que existe entre la extensión territorial de la ocupación efectiva del *tradens* y/o materializada en el territorio, y los límites que configuran el derecho a poseer que otorga el título al *accipiens*. Y los actos materiales por los que tiene o pueda tener lugar la tradición, como forma publicitaria, carecen de aptitud suficiente para mostrar *erga omnes* esta relación.

---

<sup>7</sup> Obsérvese que no decimos que deba registrarse *para cada acto*. Si el estado parcelario está registrado y vigente, bastará con el certificado catastral que será habilitante. Si estuviera registrado pero sujeto a verificación, será necesario el Certificado de Verificación de Subsistencia. Si no lo estuviera, o no verificara, entonces sí será imprescindible la determinación antes del acto.

<sup>8</sup> El planteo doctrinal original de la mensura como prueba del cumplimiento de la tradición corresponde al Profesor BELAGA, José D., en su ensayo “Un enfoque alternativo del...”, citado en bibliografía. Además de nuestra disidencia en este tema, no sostenemos su opinión de que el estado parcelario permanece inalterado aunque se destruya la materialización directa de los límites jurídicos (Ver el acápite VII - inciso E) “Registración y Publicidad de Verificación de Subsistencia”, de nuestro escrito citado en bibliografía).

Es decir: la forma de la tradición (Arts. 2378 y 2379 del C. C.) no preserva que la posesión a tomar comprenda sólo la extensión del título (Art. 2411 del C. C.).

Es el plano de mensura inscripto en el registro público catastral (y/o el certificado de subsistencia parcelaria) el que permite probar fehacientemente la forma material en que tendrá lugar la tradición, porque el acto de levantamiento territorial que dio lugar al estado parcelario determinado (y/o verificado) declara la verdadera ocupación en relación al derecho pretendido<sup>(9)</sup> y a los linderos; permitiendo prevenir al nuevo titular de las situaciones de hecho que pudieran influir sobre la transmisión, y haciendo públicas *erga omnes* las circunstancias de la adquisición posesoria que se le ofrece<sup>(10)</sup>.

Y esta prueba, que es consecuencia fáctica de la *forma de valer* de los límites jurídicos, proporciona, a nuestro entender, el argumento esencial para fundamentar el título que inicia este apartado: el perfeccionamiento<sup>(11)</sup> de la transmisión de la propiedad, puesto que la misma tiene lugar por la tradición la cual, en este caso, viene acompañada por la publicidad catastral que ultima su alcance *erga omnes*.

Aunque, no se prueba la propia tradición pues ni el acto de mensura ni el acto de inscripción en el Registro Público Catastral permiten constatar que la entrega se haya hecho efectiva y el nuevo titular haya entrado en posesión; incluso “... *aunque en la escritura conste que se la hizo; todos sabemos que la mera declaración de haberse efectuado la tradición, no es suficiente para que la tradición tenga lugar...*”<sup>(12)</sup>.

Y esta es, precisamente, nuestra disidencia con la propuesta del Profesor José D. Belaga mencionada en la nota al pie número 8. Entendemos que la tradición, que debe ser hecha por título suficiente para transferir el dominio y que se publica por la posesión, no puede ser acreditada por la incorporación del contenido del certificado catastral al cuerpo del instrumento que creó la obligación de transmitir. Ni por el hecho mismo de tal incorporación, ni por su alcance o contenido, tiene lugar acto o se ofrece prueba suficiente de que la cosa fue real y verdaderamente entregada y consecuentemente recibida y en poder del nuevo titular.

Según el Artículo 2378 del C. C.: “*La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere de alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales*”. A lo que agrega el Artículo 2379: “*La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega*” (el subrayado es nuestro).

La incorporación del contenido del certificado catastral al cuerpo del título formal no configura acto material de ninguna de las partes, con asentimiento de la otra, que permita juzgar operada la tradición probando que el *accipiens* entró a ocupar el bien. Lo que permite es perfeccionar la transmisión puesto que el modo tendrá lugar prevenido por la publicidad del registro catastral que certificará la forma de materialización de los límites jurídicos.

## VIII. RETROACTIVIDAD DE LA LEY NACIONAL N° 26.209

Sostenemos en este ensayo que los derechos constituidos siguiendo las prescripciones del régimen fundado en el Art. 1344 del C. C., resultan inciertos por falta de individualización de su objeto (es decir: de definición de su alcance territorial); y que la exigencia del certificado catastral habilitante vino a enmen-

<sup>9</sup> Será pretendido hasta tanto se cumpla la *traditio*, según los Arts. 577 y 3265 del C. C.

<sup>10</sup> “*La mensura, desde que no afecta la posesión de los linderos, importa un acto posesorio con relación al terreno comprendido en el título, cuya posesión no afecte a los linderos; aunque no se ocupe públicamente el terreno*”. CSJN: Tomo 27 pág. 334; Tomo 57 pág. 399; Tomo 63 pág. 360 – JA: Tomo 5 pág. 93.

<sup>11</sup> Perfeccionar: “Der. Completar los requisitos para que un acto civil, especialmente un contrato, tenga plena fuerza jurídica.”, Diccionario de la Real Academia Española.

<sup>12</sup> Véase MOISSET DE ESPANÉS, Luis: “Publicidad Inmobiliaria:...” , citado en bibliografía.

dar la falta de certeza en el alcance territorial de tal tipo de contratación, coadyuvando al perfeccionamiento de la transmisión que se efectúa por la tradición.

Pero esto no significa que con la Ley Nacional N° 26.209 quedan cuestionados todos los derechos previamente adquiridos y vigentes a la fecha de su promulgación, ya que en tal interpretación se estaría ante una aplicación retroactiva de la misma.

La Ley Nacional N° 26.209 no pudo cambiar en manera alguna la situación jurídica de “propiedad” del titular que adquirió un inmueble con anterioridad a su vigencia. Es decir, no pudo cambiar una situación jurídica constituida bajo el imperio de la ley antigua. Pero las consecuencias o los efectos de ese derecho preconstituido, han quedado sometidas a la nueva ley a partir de su entrada en vigencia. Esto en virtud de lo dispuesto por el primer párrafo del Artículo 3° del Código Civil: “*A partir de su entrada en vigencia las leyes se aplicarán aun a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...*”

*“El artículo 3° del Código Civil admite como principio la aplicación inmediata de la ley, lo que significa que la nueva, toma a la relación o situación jurídica preexistente en el estado en que se encuentra al tiempo en que la norma es sancionada, y para regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos, en tanto que a los cumplidos se los considera regidos por la ley vigente al momento en que tuvieron lugar”<sup>(13)</sup>.*

El derecho real de dominio sobre inmuebles no es un derecho en expectativa. Nace perfeccionado en sede notarial (asumida la tradición) bajo la égida de las leyes vigentes al momento de su constitución. No depende –para su existencia y eficacia- del cumplimiento de condiciones posteriores que pudieran resultar afectadas por nuevas leyes, diversas a las existentes al momento de su nacimiento.

Por su parte, la voluntad actual de disponer de la propiedad no es una consecuencia ya consumada de ese derecho, que deba, por lo tanto, sujetarse a la ley anterior.

Para que existiera retroactividad la Ley Nacional N° 26.209 debería apreciar las condiciones de legalidad del acto que dio lugar al derecho vigente, fuera de esto no hay retroactividad y la nueva norma puede modificar los efectos futuros de hechos o actos anteriores sin ser retroactiva.

La Ley Nacional N° 26.209 no hace ningún tipo de apreciación respecto a las condiciones de legalidad de los actos que, previo a su promulgación, dieron lugar a derechos. Tales actos no son prevenidos por esta norma. No existe retroactividad.

Lo que existe, es la aplicación del principio jurídico de que las formalidades exigibles para el acto de disposición actual, se rigen por la ley vigente al momento de su celebración.

## **IX. CALIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

El título debe hacer mención al contenido del certificado catastral habilitante <sup>(14)</sup>. Tal requisito ha quedado establecido a partir de la promulgación de la Ley Nacional N° 26.209: “... *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...*”.

---

<sup>13</sup> SCBA, Ac 50610 S 25-2-97, Juez HITTERS (SD) Carátula: Quiroga Moss, Martín C/ Quiroga Moss de Von Grolman, Marcela S/ Consignación.

<sup>14</sup> Advertimos menester patentizar la nulidad del acto formalizado sin tener a la vista la certificación catastral habilitante, en atención a lo dispuesto en el Art. 1004 del C. C.

Pero, para la apertura del asiento de matriculación previsto en la Ley Nacional Nº 17.801 no es requisito *sine qua non* citar nomenclatura catastral y plano de mensura <sup>(15)</sup>. Y la previsión del Art. 13º de la Ley Nacional Nº 26.209, según la cual “... *se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral...*”, no resulta suficiente para modificar este procedimiento, en virtud de las siguientes consideraciones:

- 1) En primer lugar, porque el Registro de la Propiedad Inmueble solamente califica los documentos *inscribibles* <sup>(16)</sup> y el certificado catastral no posee esa condición. Es decir, si bien debe analizar las formas extrínsecas (instrumentales) del documento a inscribir y su contenido en relación con los asientos respectivos, tales atribuciones no alcanzan al certificado catastral porque el mismo no es mandado a inscribir (o anotar) por la Ley Nacional Nº 26.209 <sup>(17)</sup>, sino solamente se prescribe acompañarlo en la presentación.

Pero además, y esencialmente, porque como instrumento de la publicidad catastral de límites jurídicos, el contenido portado por el certificado catastral habilitante no es objeto de registración en los términos del Art. 3º de la Ley Nacional Nº 17.801 <sup>(18)</sup>. El asiento practicable tiene que ver con el derecho, no con su objeto. Éste, solamente necesita ser individualizado por una cuestión formal de técnica registral: la matriculación que abre el Folio Real. Y tal procedimiento no tiene por finalidad amparar al objeto proporcionándole efectos jurídicos, ya que, como se expresa en los fundamentos del proyecto de la Ley Nacional Nº 17.801: “... *debe quedar debidamente aclarado que el hecho de la matriculación considerado en sí mismo, no es el que determina la protección registral, puesto que ésta resulta de las anotaciones de carácter jurídico que constituyen propiamente la materia de publicidad del Registro*” <sup>(19)</sup>. Y esas anotaciones no incumben al objeto del derecho, sino a la causa o vínculo negocial entre las partes.

- 2) En segundo lugar, y afín con lo anterior, porque no es al Registro de la Propiedad Inmueble a quien compete hacer uso del certificado catastral habilitante, sino al notario o juez que extiende el instrumento portador de la causa jurídica. Es a este funcionario a quien interesa la publicidad catastral y la guarda del instrumento respectivo en el protocolo de títulos o legajo correspondiente, ya que es a quien fue encomendado por la Ley Nacional Nº 26.209 dar forma al derecho teniendo a la vista la certificación habilitante y citando su contenido en el título que extiende.
- 3) Por último, porque aun en el supuesto caso extremo de dolo o error involuntario por extender el título con un certificado catastral negativo (o sin publicidad catastral existiendo estado parcelario determinado y vigente), excedería a la competencia del organismo inscriptor calificar el cumplimiento de condiciones que son propias de la actuación notarial o judicial, y que nada tienen que ver con las “*formas extrínsecas del documento*” o con su contenido en relación a “*los asientos respectivos*”. El órgano de contralor de la matrícula y/o el recurso administrativo o judicial correspondiente, serán las instancias disponibles para quien pretenda desconocer la inscripción basada en estas hipotéticas falencias.

De modo que, la Ley Nº 26.209 no ha derogado ni modificado la parte resolutive pertinente de la Ley Nº 17.801 que legisla sobre la forma de identificar la cosa objeto del derecho en el asiento de matriculación.

---

<sup>15</sup> Art.12º Ley Nacional Nº 17.801: “El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable... cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificara el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten...”

<sup>16</sup> Art. 8º Ley Nacional Nº 17.801: “El Registro examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicite, ateniéndose a lo que resultare de ellos y de los asientos respectivos”.

<sup>17</sup> Art. 2º Ley Nacional Nº 17.801: “... se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos:... c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales.

<sup>18</sup> Art. 3º Ley Nacional Nº 17.801: “Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscritos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos:... c) Revestir el carácter de auténticos y hacer fe por sí mismo o con otros complementarios *en cuanto al contenido que sea objeto de la registración*, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable...”

<sup>19</sup> Véase SCOTTI, Edgardo S.; FALBO, Miguel N.: “Proyecto Ley Nacional Registro de la Propiedad”

## Observación a la Ley Nacional N° 26.209

Para que el título pudiera eventualmente ingresar e inscribirse provisionalmente en el Registro de la Propiedad Inmueble, deberían asumirse alguna de estas dos situaciones:

- i) Que existe certificado catastral habilitante pero no se acompaña a la documentación presentada. En cuyo caso sólo habrá una falla en el procedimiento que es subsanable, y que parece resultar, a nuestro criterio, desproporcionada en sus efectos a la luz de lo que fundamentamos *ut supra*.
- ii) Que no existe certificado catastral habilitante. En cuyo caso, debería admitirse el supuesto de incumplimiento de los deberes de funcionario público de quien, como perito en el derecho, extendiera dicho título contraviniendo el Art. 12° de la Ley Nacional N° 26.209. Bajo este supuesto, deberíamos concluir que la inclusión del Art. 13° en la Ley Nacional N° 26.209 ha sido superabundante puesto que no legislaría sino para una situación por demás extraordinaria, dada la improbabilidad de su ocurrencia.

Por todo lo señalado en este acápite, consideramos que la obligación de *acompañar* el certificado catastral para la inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble, resulta técnicamente inadecuado y jurídicamente insuficiente como recurso para asegurar que el título que ingresa haga mención al contenido del certificado catastral habilitante, y como medio para perfeccionar el procedimiento formal de matriculación utilizado en la apertura del Folio Real.

Ambos objetivos resultarán cumplidos por la inteligente voluntad interpretativa de la Ley Nacional N° 26.209 que, confiamos, predispondrá a todos los operadores jurídicos para plasmar el espíritu de sus preceptos, “... *aunque el lenguaje empleado por la norma no sea gramaticalmente el más puro o correcto...*”<sup>(20)</sup>.

Debemos hacer mención, en mérito del procedimiento impuesto por el Art. 13° de la Ley Nacional N° 26.209, al hecho de que resuelve adecuadamente la especialidad de la cosa en las adquisiciones *mortis causa*, en las cuales la transmisión de la propiedad se opera *ipso jure* en el instante mismo de la muerte del causante. Cualquiera sea la interpretación que se dé al Art. 2505 del C. C. en relación a las razones por las cuales resulta necesaria la inscripción de tales transmisiones ante el Registro de la Propiedad Inmueble<sup>(21)</sup>, lo cierto es que la obligación de acompañar el certificado catastral, en estos casos, acreditará la aplicabilidad del derecho al espacio territorial.

## **X. DEFENSA Y ELOGIO DE LA LEY NACIONAL N° 26.209: NUESTRA VISIÓN**

No pueden quedar dudas de la apropiada y justificada vocación normativa de la Ley Nacional N° 26.209, que especialmente dirige su interés a la imperiosa necesidad de identificar adecuadamente la cosa objeto de derechos reales en los instrumentos públicos (tanto en el título, como en su asiento registral).

Más allá de lo advertido como observación y trascendiendo nuestros reparos, entendemos que analizada bajo el principio hermenéutico de interpretación sistemáticas de las leyes, no induce a equívocos en cuanto a lo que objetivamente persigue: el adecuado cumplimiento del principio de especialidad de la cosa en toda transmisión de bienes inmuebles por actos entre vivos o disposiciones de última voluntad.

---

<sup>20</sup> Véase MOISSET DE ESPANÉS, Luis: “Codificación“, citado en bibliografía.

<sup>21</sup> No existe consenso en la doctrina y jurisprudencia respecto al modo en que rige el Art. 2505 del C. C. para las transmisiones por causa de muerte. Así, se dice que la inscripción registral solamente es necesaria para el adecuado cumplimiento del tracto sucesivo, en contra de la opinión que sostiene que es requerida para la oponibilidad.

Y no puede cuestionarse su carácter renovador, que responde al ineludible y permanente deber de mejorar la legislación de derecho civil, en la búsqueda continua de mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Con esta visión del espíritu legislativo, cito textualmente al Profesor Gabriel B. Ventura <sup>(22)</sup>, a cuya destacada opinión recorro en beneficio de su claridad expresiva:

*“¿Puede el notariado, el martillero, el juez o cualquier otro operador jurídico involucrado en la constitución, modificación o declaración de derechos reales sobre inmuebles, efectuar queja o crítica a este avance sin que se los tache de funcionarios anquilosados y cómodos? Estimamos que no. Toda crítica, frente a la comunidad de operadores jurídicos, será vista como resultado de intereses mezquinos y sectarios.”*

*“Si la ley cumple realmente los objetivos legales no podemos negar que constituirá un avance extraordinario en el régimen de los derechos reales para el derecho civil argentino. Aportará nada menos que la determinación precisa del objeto inmueble sobre el que recae el derecho. Se daría así cumplimiento acabado a la especialidad en cuanto al objeto. ¿Quiénes deberían estar más interesados en brindar ese perfil de seguridad en el ámbito de los derechos reales sobre inmuebles? Sin dudas los intervienen en la formalización de las mutaciones reales sobre inmuebles: Jueces, Notarios, Abogados, etc.”*

*“... Los jueces, abogados, notarios y martilleros judiciales deben pues, colaborar en la determinación precisa de los bienes en el tráfico inmobiliario, con el consiguiente aporte en cuanto a seguridad jurídica.”*

Entendemos que no escapan a estas apreciaciones, los funcionarios de los Registros de la Propiedad Inmueble de cada jurisdicción. En su trabajo de incorporación y/o alteración de inscripciones por la técnica del Folio Real, sería suficiente que citaran y/o verificaran en el asiento de matriculación, el plano de mensura que dio origen al estado parcelario, su fecha de registración y, obviamente, la nomenclatura catastral que identifica el objeto del derecho; todo en base al contenido del título.

Avanzaríamos, de este modo, hacia la plenitud de nuestro sistema jurídico de constitución y publicidad de derecho reales de expresión territorial, amparados en una legislación civil que la Ley de Catastro N° 26.209 perfeccionó, integrando a ella las providencias que nuestro Codificador no creyó conveniente incluir cuando legó al país su trascendental obra magna:

*“... Hoy en las diversas Provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar estos registros, y **construir el catastro de las propiedades**,...”* – Dr. Dalmacio Vélez Sársfield, nota final al Título 14 “De la hipoteca” - Código Civil Argentino.

A poco de cumplirse 140 años de aquella opinión <sup>(23)</sup>, tras varias décadas de funcionamiento en casi todo el territorio patrio, la experiencia atesorada por los Catastros Jurisdiccionales nos hace optimistas respecto a la capacidad adquirida para dar las respuestas que hoy nuestra sociedad espera de ellos.

No obstante, con prudente sentido práctico, el legislador ha librado la exigencia del certificado catastral habilitante a las posibilidades fácticas que en cada jurisdicción existan para la reglamentación del régimen, de este modo se previenen posibles interferencias en el tráfico inmobiliario, dándole efecto diferido a la obligación de determinar el estado parcelario (Art. 17° Ley Nacional N° 26.209).

General Roca (Río Negro), Febrero de 2009.

---

<sup>22</sup> Remitimos al lector al ensayo del Dr. VENTURA, Gabriel B.: “Análisis de la ley...”, citado en bibliografía, percatados de nuestras disidencias con el mismo pero, sin embargo, coincidentes en la visión que transcribimos.

<sup>23</sup> En realidad, a más de 140 años si recordamos que la sanción de la Ley N° 340 tardó cuatro años en producirse.

## BIBLIOGRAFÍA

---

---

- ABELLA, Adriana: "Derecho Inmobiliario Registral", Zavalía, 2008.
- BELAGA, José Darío: "Un enfoque alternativo sobre el concepto de Verificación del Estado Parcelario" Revista El Agrimensor Chubutense N° 15, 2007.
- BORDA, Guillermo: "Manual de Derechos Reales", Perrot, 1976.
- CASTAGNINO, Juan Manuel: "El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria", Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, 1967.
- CASTAGNINO, Juan Manuel: "Fundamentos de las modificaciones y agregados propuestos al Proyecto de Ley Registral", Boletín Especial N° 1, FADA, 1967.
- COCHIA, Alicia: "El principio de legalidad y la calificación registral", Universidad Nacional del Nordeste, Comunicaciones científicas y tecnológicas 2004.
- CÓDIGO CIVIL ARGENTINO, Zavalía, 2005.
- CORNEJO, Américo: "Derecho Registral", Editorial Astrea, 1.994.
- DROMI, José Roberto: "Derecho Administrativo", Ciudad Argentina, 2004.
- GARCIA CONI, Raúl R.: "¿Qué inscriben los registros inmobiliarios?", Revista Notarial, 1987.
- GARCIA CONI, Raúl R.: "Procedimiento inscriptorio", Colegio Escribanos Provincia de Buenos Aires, 1981.
- GARCÍA CONI, Raúl R.: "El contencioso registral", Editorial Depalma, 1984.
- GARCIA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A.: "Derecho Registral Aplicado", Lexis Nexis, 2006.
- GOMEZ, Néstor O.: "Panorama del Régimen Registral Argentino", Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972.
- LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando: "Curso Introductorio al Derecho Registral", Zavalía, 1.983.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Ámbito temporal de aplicación de la ley 17.801 (Publicidad registral)", Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, El Derecho 71-639.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "La publicidad de los derechos reales en el derecho argentino antes y después de la Ley N° 17.801", Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, 1972.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Publicidad Inmobiliaria: ¿Qué documentos deben inscribirse? – Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Publicidad registral", Zavalía, 2003.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Certificados e informes del Registro de la Propiedad Inmueble", Revista Notarial de Córdoba, 1971.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Codificación", Revista del Colegio de Abogados de Villa María, N° 4, 1999.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Inexactitudes registrales", Revista Notarial de Córdoba N° 85-86, 2005.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "La función calificadora del registrador y el artículo 1277 del Código Civil", J.A. Doctrina 1974-22.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "La transmisión del dominio y otros derecho reales en la reforma del Código Civil", Revista Notarial de Córdoba N° 38
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "La obligación de inscribir y la función notarial", Revista Notarial de Córdoba N° 55, 1988.
- MOISSET de ESPANÉS, Luis: "Publicidad registral. Sus fines", Revista Notarial N° 39-40, 1980.
- ODDONE, Héctor Bernardo: "La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura", Centro Agrimensores Córdoba, 1981.
- RODRIGUEZ, Agustín W.: "Los Derechos Reales y la Inscripción Registral", Editora Platense, 1986.
- SALVAT, R.: "Derechos Reales", 1961.
- SING, José V.: "La publicidad inmobiliaria", Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972.
- VENTURA, Gabriel, B.: "Análisis de la Ley Nacional de Catastro 26209", Consejo Federal del Notariado Argentino, 2007.
- VILLARO, Felipe P.: "Sobre el carácter constitutivo de la publicidad registral inmobiliaria (Art. 2505 CC y Ley 17801)", Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972.
- VILLARO, Felipe P.: "Elementos de derecho registral inmobiliario", Scotti, 2003.

---

(\*) El autor es Ingeniero Agrimensor (Universidad Nacional del Córdoba – 1983) y Analista Programador (Centro de Estudios Terciarios del Comahue – 2002), se ha desempeñado como Agrimensor en actividad privada hasta el año 1.992, en el Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro desde esa fecha hasta 1.999 y desde entonces en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro donde actualmente cumple funciones como Jefe de la Delegación Zonal Alto Valle. Ha ejercido, además, distintos cargos docentes de nivel secundario y universitario, en diversos períodos.

Contacto: [roriglia@gmail.com](mailto:roriglia@gmail.com), [roriglia@yahoo.com.ar](mailto:roriglia@yahoo.com.ar).