



PROVINCIA del CHACO
Ministerio de Gobierno y Trabajo
Registro de la Propiedad Inmueble
Resistencia

"2024-Año del 30º Aniversario de la Reforma de la Constitución Nacional y Provincial"

Resistencia, 16 de Octubre de 2024.

VISTO:

Los planos aprobados por la Dirección de Catastro de la Provincia con un objeto determinado y las escrituras, oficios y títulos administrativos que ingresa al Registro utilizando los planos con un objeto distinto; y

CONSIDERANDO:

Que, los mismos son aprobados conforme lo dispone el artículo 15 de Ley 4851 hoy Ley 1119-P, que expresa: "El plano de mensura deberá consignar..., su objeto...".

Que, respecto del objeto, una vez aprobado el plano y convertido éste en un instrumento público (artículo 289 inc. b) y 290 del Código Civil y Comercial de la Nación); con posterioridad los comitentes del plano pretenden por si mismos cambiarle el objeto del plano y utilizarlo con una finalidad distinta para la cual fue aprobado, por ejemplo planos aprobados para prescripción adquisitiva (aprobación provisoria a las resultas de la sentencia en el juicio), que son utilizados en juicios de Escrituración (que requieren un plano de mensura con aprobación definitiva).

Que, la parcela no adquiere jurídicamente su calidad de tal, con la confección, aprobación y registración del plano catastral que la delimite sino cuando, sobre la base de dicho plano, el sujeto legitimado otorgue un acto en virtud del cual transmita dominio o constituya otro derecho real o bien se declare un derecho real ya "adquirido", Sabene Sebastián "Registro Catastral", Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs.As. 2013, Pagina 46.

Que cabe aclarar que todos los planos con implicancia registral son planos de mensura y son a saber: Plano de división; Plano de Unificación; Plano de Servidumbre; Plano para Prescribir; Plano de Propiedad Horizontal; Plano de Expropiación; Plano de Aluvión; Plano de Anexión conforme artículos 8 y 10 del Decreto 1148/19 y artículo 12 de la Ley 17.801; Plano de Conjuntos Inmobiliarios; Plano de Parque Industrial; Plano de Superficie; Plano de Cementerio Privado; Plano de Usufructo sobre parte indivisa del inmueble conforme el Código Civil y Comercial de la Nación;

Que, en todos los planos se debe expresar su objeto o finalidad (artículo 15 Ley 4851) y que una vez aprobados NO pueden ser utilizados para un objeto distinto, como tampoco corresponde "dejarlos sin efecto" sino, por ser instrumentos públicos deben ser redargüidos de falsedad.

Que, los planos modificatorios del estado geométrico de los inmuebles debidamente aprobados y registrados antes de ser utilizados para un acto notarial, administrativo o judicial inscribible, son actos "voluntarios declarativos" mediante los cuales los titulares dominiales han decidido modificar la configuración geométrica de los inmuebles sobre los que se asientan sus derechos de propiedad, es un objeto o finalidad que ellos juzgan conveniente.

Que, el cambio intempestivo del objeto que no se refleja en el plano, si no en documento con un objeto para el cual no fue aprobado, tal como se ejemplifica en un párrafo anterior, hace incurrir a quien pretende un uso contrario a su objeto en la doctrina de los propios actos, que regula la prohibición de un comportamiento cambiante y el respeto de la confianza legítima establecida en el artículo 1067 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Que, los planos aprobados producirán efectos legales registrales desde su toma de razón en la matrícula respectiva. Esta anotación produce dos interpretaciones:

a) la anotación se realiza como consecuencia de un acto jurídico inscribible o;

b) como una anotación para su posterior publicidad- noticia a terceros.

En el primer supuesto el plano se legitima y toma vigencia registral plena, en caso de cambios en el objeto o en el estado geométrico del inmueble se deberá confeccionar un nuevo plano, en el segundo supuesto, el plano queda a la espera del acto notarial, administrativo o judicial que materialice su objeto.

Que, a fin de remarcar la importancia y trascendencia que los planos tienen en la actividad registral debemos decir que la actividad registral gira alrededor del plano, para consolidar y enmarcar físicamente situaciones jurídicas, constituyéndose en uno de los principales elementos para otorgarle eficacia a la actividad notarial, judicial y administrativa, contribuyendo a afianzar los derechos reales y consecuentemente la registración inmobiliaria.

Que, asimismo se reitera la obligación del registrador de la propiedad de trabajar con el último plano aprobado por el Catastro prevista en el artículo 28 de la Ley 4851.

Que, el control riguroso de la utilización del plano para el objeto que se aprobó, sea plasmado en un documento notarial, judicial o administrativo, no es otra cosa que la tan ansiada coordinación entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 36 inciso c) del Decreto Ley N°306/69 compete a la Dirección la confección de la presente.

LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

DISPONE

Art. 1. RECHAZAR, la inscripción de documentos judiciales, notariales y administrativos que utilicen un plano aprobado cuyo objeto no coincida con el derecho real traído a registrar, por las razones expuestas en los considerandos.

Art. 2. NOTIFIQUESE a la Dirección de Catastro de la Provincia.

Art. 3. Remítase copia al Boletín Oficial, solicitando su publicación y en la Pagina del Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 4. Notifíquese, regístrese y hágase saber, cumplido, archívese.

DISPOSICIÓN TÉCNICA REGISTRAL N°02/2024.