

Resistencia, 3 de octubre de 2022

VISTO:

La Disposición N°188/22 del 29 de septiembre del corriente, de la Dirección Provincial de Catastro, y,

CONSIDERANDO:

Que, por razones de brevedad, esta Dirección hace suyos los fundamentos de la Disposición citada en el Visto.

Que existen en este Registro, planos registrados o planos "R" que datan de la época de la Colonia Resistencia, en el Territorio nacional del Chaco y Formosa, muchos años antes de la sanción de la ley provincial 4851, de fines del año 2000.

Que, la ley 4851, hoy ley 1118-P, define a los planos registrados antes del año 2000, no como planos sino como "constancias catastrales preexistentes".

Que, estas "constancias catastrales preexistentes", o planos "R", no eran visados por autoridad alguna, y tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad Inmueble, los enlegajaba sin más, constituyendo para este Registro, "publicidad noticia", sin efectos jurídicos, por no ajustarse a lo dispuesto por la ley provincial del Catastro.

Que, por su antigüedad, muchos de estas "constancias catastrales preexistentes", mal llamados planos se encuentran ilegibles, con partes faltantes, muy deteriorados, o extraviados, en este organismo, lo que hace imposible que se pueda certificar, informar, o inscribir inmuebles con certeza.

Que, al certificar, informes e inscribir inmuebles, con "constancias catastrales preexistentes", llamados comúnmente planos "R" o registrados, por su inexactitud, imprecisión, antigüedad y falta de adecuación a la normativa catastral provincial y nacional vigente, ha llevado al registrador a cometer errores graves tanto en la lectura para informar o para certificar, como en la descripción de los inmuebles para inscribir.

Que, los planos "R", o "constancias catastrales preexistentes", no cumplen con los requisitos de determinación de las parcelas establecidos en el Capítulo II, art 10 de la ley 1118-P (antes Leyes 4851-7620) que en su parte pertinente, establece: "Son elementos esenciales de la parcela: a) El límite, la ubicación y sus linderos, b) Las medidas lineales, angulares y de superficies, del respectivo polígono de límites en relación a las causas jurídicas que le dan origen, c) ...". (el subrayado nos pertenece).

Que, el art. 60 de la ley provincial de Catastro, citada más arriba exige que: "...1) Los planos de mensura registrados en el organismo catastral o en el competente al tiempo de su registro, que cumplan con los siguientes requisitos: a) Que contengan como mínimo los elementos definidos en el artículo 10, incisos a) y b), b) Que los inmuebles mensurados estén vinculados planimétricamente con mensuras de la zona. 2).....". (el subrayado nos pertenece).

Que, esta Dirección al igual que la Dirección Provincial de Catastro entiende que las "constancias catastrales preexistentes", o los planos "R", no cumplen con los elementos esenciales de la parcela, que establece el art. 10 inc. a) y b), de la ley 1118-P, como tampoco los requisitos exigidos en el art. 5 de la ley Nacional de Catastro 26209 del año 2007, porque en ellos no se pueden ver las medidas lineales, angulares y superficiales, las que por su antigüedad no se consignaron, presumiblemente por no ser obligatorios al tiempo de su confección.

Que, el art. 61 de la ley provincial de Catastro, citada más arriba, dispone: "... los planos de mensura que hace referencia el artículo anterior se tendrán por válidos para la constitución del estado parcelario de acuerdo con las condiciones establecidas en el Capítulo II de esta ley...".

Que, de acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la ley 17801, el registrador debe cumplir con el principio de *especialidad o determinación*, para lo cual debe contar con una designación precisa del inmueble, que sólo puede obtener del plano aprobado o del certificado catastral con verificación de la subsistencia del estado parcelario, que a la fecha no está vigente en nuestra provincia.

"2022 AÑO DE LA MEMORIA EN HOMENAJE A TRABAJADORES Y TRABAJADORAS ESENCIALES Y A FALLECIDOS EN CONTEXTO DE LA PANDEMIA COVID 19" LEY 3474

Que, en el ámbito del Registro de la Propiedad Inmueble del Chaco, la identificación del inmueble de acuerdo al título no predomina sobre la catastral, y las variaciones que identifican catastralmente al inmueble deben ser notificadas por la Dirección de Catastro.

Que, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 36 inc. a) y c) del Dto.

Ley 306/69.

**LA DIRECTORA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
DISPONE**

Art. 1: RECHAZAR, documentos que ruegan certificación, información o inscripción de inmuebles, que no tengan plano, que el plano sea de los denominados vulgarmente "R" o registrados, o con planos antiguos que no contengan los requisitos esenciales de la parcela expuestos en los considerandos, en un todo de acuerdo con la Disposición 188/22 de la Dirección de Catastro.

ART 2: CALIFICAR, -los planos que no sean "R" o "registrados"-, anteriores al año 2001, a fin de analizar si el plano reúne los requisitos establecidos en el art. 5 de la ley nacional 26209 y 10 inc. a) y b) de la ley provincial 1118-P; para certificar, informar o inscribir un inmueble, en un todo de acuerdo con la Disposición 188/22 de la Dirección de Catastro.

ART 3: NOTIFIQUESE; a la Dirección Provincial de Catastro.

ART 4: NOTIFIQUESE; publíquese en el Boletín Oficial, y en la página web del Registro de la Propiedad Inmueble, y cumplido archívese.

DISPOSICION TECNICO REGISTRAL 03/2022.

