

Fundamentos de la Ley 10707

El proyecto de ley de catastro territorial que se auspicia, tiende a resolver el problema que ha planteado la falta de un instrumento legal adecuado a la realidad inmobiliaria actual de la Provincia y a un catastro territorial no renovado desde hace ya muchos años.

El deterioro de las constancias catastrales así como la manipulación de las mismas en virtud de prácticas y medios operativos arcaicos, han provocado daños a la sociedad, como los que motivaron la solicitud de informes de la Honorable Cámara de Diputados de la Buenos Aires de fecha 13/06/1985, tramitada por expediente 2.240/119/1985, referida a la adulteración de cédulas catastrales a fin de ocultar una restricción impuesta por la Dirección de hidráulica de la Provincia. De haberse hecho pública tal restricción, no hubiese prosperado la maniobra perjudicial para modestos adquirentes de escasos recursos.

El informe producido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial señala el grado de deterioro alcanzado por la documentación catastral que, en gran proporción, tiene más de cuarenta años de antigüedad. Así mismo es de considerar que el acervo catastral supera los 6.000.000 de parcelas, lo que da lugar a una intensa consulta de alrededor de 150.000 solicitudes mensuales o sea 1.800.000 consultas anuales.

También en dicho informe se señala la necesidad de instrumentar procedimientos catastrales tendientes a evitar la evasión fiscal en materia inmobiliaria, que alcanza el 34,29% del monto del impuesto, por ocultamiento de accesiones incorporadas clandestinamente a los inmuebles.

Próximo a culminar el revalúo general inmobiliario ordenado por la Ley 10.190, este proyecto tiende a consolidar la actualización, depuración y ordenamiento catastral que con tanto esfuerzo se han alcanzado a partir del año 1984, perfeccionando la actualización, conservación y consulta de la información catastral, teniendo en cuenta que el catastro territorial es una institución tan dinámica como cambiante es la realidad extra-registral que debe reflejar.

El proyecto auspiciado recoge las enseñanzas de una experiencia catastral iniciada a partir de la sanción de la Ley 4.331 en el año 1.935, la inmensa obra catastral que originó y las sucesivas modificaciones de las Leyes 5.124, 5.733 y Decreto-Ley 9.350/1979, de aplicación parcial.

Con el fin de justificar los principios esenciales de este proyecto, se procede a efectuar un análisis de las normas fundamentales, exponiendo las razones que justifican su redacción o les dan origen.

Artículo 1.- El primer párrafo responde a la redacción del artículo 1 de la Ley 5.124 y de la Ley 5.738, actualmente vigente. La enunciación siguiente es consecuencia de su primer párrafo y constituye una enumeración expresa de finalidades con el objeto de establecer la misión encomendada por la ley.

Artículo 2.- El Poder de Policía inmobiliario catastral es propio de la jurisdicción local e implica la administración del territorio, por lo que se estima conveniente asentar en la ley las atribuciones que le son inherentes.

Artículo 3.- Creando la ley un sistema catastral se hace innecesario indicar cuál es la repartición a cuyo cargo está su cumplimiento.

Artículo 4.- La definición de parcela, que es el elemento registral territorial, sirve a los fines enunciados en los artículos 1 y 2. La definición adoptada responde a la de los artículos 10 y 12 de la Ley 5.124, estableciendo la necesidad de que esté representada en un plano, de acuerdo al capítulo sobre formación del catastro de la Ley 4.331, artículo 23 de la Ley 5.124, y artículo 42 de la Ley 5.738, actualmente vigente.

Artículo 5.- Es complementario del artículo anterior.

Artículo 9.- El estado parcelario resulta del estado de hecho de la cosa inmueble. No sólo está referido al derecho emergente del título a la propiedad invocado, sino que es función de la ocupación del territorio, lo que depende de la voluntad o acción de los individuos. Razones de orden público, concordia y paz social hacen conveniente armonizar los intereses de los particulares y el fisco, lo que se logra con las determinaciones catastrales, en lo que tienen de correctoras y de publicidad. A ello debe agregarse, como circunstancia decisiva, la importancia que reviste la periódica inspección técnica para evitar la evasión del impuesto inmobiliario.

Este artículo y los concordantes permiten que el catastro sea un reflejo de la realidad. De lo contrario, las constancias catastrales tendrán la exactitud aleatoria que hoy las caracteriza.

Artículo 10.- A efectos de crear una gigantesca burocracia, a todas luces inconveniente e imposible de solventar, es imprescindible apelar a la colaboración profesional.

Artículos 13 y 14.- Teniendo en cuenta el elevado número de parcelas de la Provincia, se ha previsto un sistema de actualización sujeto a la voluntad de los interesados. El sistema de retribución al profesional no es más que un anticipo del contribuyente. La ecuación económica a considerar debe ser la siguiente: Si

estimamos que la evasión a detectar es de un 25 por ciento, teniendo en cuenta que la evasión total es del 34,29 por ciento pero que no todas las parcelas son edificadas, y esa proporción la aplicamos al impuesto de sellos que es el del 40 por ciento, en el conjunto de las operaciones la evasión a detectarse es del 10 por ciento, equivalente al honorario por la verificación. Al fisco le queda, además del impuesto corregido, el impuesto inmobiliario y el período no prescripto. Es bueno apreciar que no hay costo social, puesto que para el contribuyente es sólo el pago de una tasa que le abre el crédito.

El sistema adoptado es similar al propuesto para solventar obras de saneamiento de la cuenca deprimida del Salado, a fin de alentar la iniciativa privada.

Artículo 17.- Una vez determinado un estado parcelario, se hace necesaria la periódica verificación de su subsistencia. Los diversos plazos de vigencia se han establecido teniendo en cuenta la vulnerabilidad del estado de hecho de los inmuebles y, fundamentalmente, por razones de control de la evasión.

El registro parcelario: Responde al sistema vigente que es del tipo real, con apertura de una cédula por cada parcela. Rige desde la vigencia de la Ley 4.331, hace 50 años. El artículo 19 encierra toda una definición del sistema y contiene la autorización para el uso de los más modernos sistemas de soporte de la información. Es la clave para dotar de seguridad el procedimiento y celeridad de despacho.

Del registro gráfico: Es la base del sistema catastral, pues es la representación del territorio.

De los legajos parcelarios: Es el fundamento de las constancias contenidas en el registro parcelario. Este capítulo tiene esencial importancia por haber incorporado todos los adelantos de la informática.

De las constancias preexistentes: Es un capítulo esencial para la continuidad del sistema durante la transición.

De la individualización parcelaria y la clasificación catastral: Es prácticamente el sistema vigente. Reviste particular importancia el artículo 48, pues permite resolver problemas de las zonas marginales.

Del régimen catastral: Este capítulo hace al núcleo del catastro y a su publicidad.

- El artículo 50 al limitar la consulta sólo a quienes acrediten interés legítimo. Impone una traba a la consulta indiscriminada, con lo que se logrará seguridad y economía en el servicio.
- Los artículos 49, 51 y 52, responden a los artículos 37, 38 y 39 de la Ley 5.738, actualmente vigente.
- El artículo 53 es concordante con los anteriores y con la publicidad catastral.

Con el propósito de no entorpecer el tráfico inmobiliario, no afectar los intereses de los particulares ni tampoco los del fisco, se autoriza la inscripción provisional con la sola condición de gestionar el certificado catastral en la misma forma en que hoy se lo hace.

La gradual implementación del sistema, las facilidades acordadas y la sencillez de la determinación del estado parcelario, hacen presumir que no va a haber inconveniente en su aplicación, máxime considerando las nuevas circunstancias económicas que vive la República y la estabilidad alcanzada. Eso no obstante se ha querido prever una salida para los casos excepcionales de particular premura que complementado con lo establecido en el artículo 88, cuyo último párrafo impone al organismo de aplicación una severa exigencia que tiende a asegurar la calidad del servicio.

El Título II: Es prácticamente repetición del Título II del Decreto-Ley 9.350/1979 vigente. Únicamente se han introducido modificaciones de detalle, producto de la experiencia aportada por el revalúo general inmobiliario, acordes con el sistema de la Ley 5.738.

El Título III: El artículo 87 establece el nexo del catastro provincial con los municipios y demás reparticiones.

- El artículo 88 fue tratado precedentemente.
- El artículo 89 da continuidad al sistema valuatorio vigente.
- El artículo 90 al derogar expresamente el Decreto-Ley 9.350/1979, termina con la dualidad actual.