

# LEY Nº 5.738

---

## Catastro Parcelario de la Provincia

*El Senado y Cámara de Diputados de la provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de —*

LEY:

### CAPITULO I

#### Del Catastro

Art. 1º El Catastro de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio.

Art. 2º Adóptase para su ejecución la forma geométrica parcelaria, en base a relevamientos geodésicos y topográficos, de acuerdo con las previsiones y disposiciones de la presente ley, y en concordancia con las operaciones de la Ley Nacional Nº 12.696 (Ley de la Carta).

Art. 3º La aplicación de la presente ley estará a cargo de la Dirección General de Rentas, dependiente del Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión.

### CAPITULO II

#### De la clasificación catastral parcelaria

Art. 4º A los efectos de su clasificación catastral, los inmuebles serán considerados como integrantes en general

de las plantas urbanas, suburbanas, subrurales o rurales.

Art. 5º Se considera planta urbana a las ciudades, pueblos, villas y todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes, cuyas superficies no excedan de una hectárea y media, rodeadas por calles.

Art. 6º Se considera planta suburbana al conjunto de fracciones de tierra (quintas) cuyas superficies excedan de una y media y no superen a doce hectáreas, rodeadas por calles.

Art. 7º Se considera planta subrural al conjunto de fracciones de tierra (chacras) cuyas superficies excedan de doce y no superen a ciento veinte hectáreas, rodeadas por calles.

Art. 8º Se considera planta rural al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones establecidas en los artículos 5º, 6º y 7º de esta ley.

Art. 9º Los inmuebles cuyos fraccionamientos hayan sido inscritos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Dirección General de Rentas de acuerdo con el criterio establecido en los artículos precedentes.

Art. 10. Se considera parcela toda porción de inmueble sin solución de continuidad y de características uniformes, cerrada por una línea poligonal de pertenencia de un solo dueño o de varios

en condominio por uno o más títulos y ubicada en un mismo partido, dentro de un término que puede ser manzana, quinta, chacra, cuartel o sección, según se trate —respectivamente— de bienes urbanos, suburbanos, subrurales o rurales.

Art. 11. A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, no se tendrán por soluciones de continuidad las separaciones que dentro de una parcela creen las líneas ferroviarias, las corrientes de agua, canales o cualquier accidente geográfico, así como tampoco en las parcelas rurales, las determinadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen.

Art. 12. A los efectos de la delimitación de las parcelas, se tendrán en cuenta concurrentemente los antecedentes documentales de la propiedad (plano y en su defecto título), y las construcciones u otras accesiones incorporadas a las mismas para complementar su destino.

Art. 13. En las plantas urbanas y suburbanas, se considerará como parcela toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinada en conjunto a vivienda u otro uso y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, muros u otros deslindes legales con carácter de división excluyente, deliberada y permanente, que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa desde el punto de vista ar-

tístico, edilicio, arquitectónico, deportivo, recreativo, industrial o comercial o de solaz individual, familiar o social, indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado sin destrucción de aquella unidad.

Art. 14. En el caso de inmuebles sujetos al régimen de la propiedad horizontal, se considerará como parcela el conjunto del inmueble y como subparcelas cada una de las unidades que la componen.

Art. 15. Cuando en virtud de lo establecido en los artículos precedentes pueda considerarse que dos o más lotes, solares y/o fracciones de los mismos poseen las características inherentes a la unidad catastral allí definida, procederá la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

Art. 16. Asimismo, cuando las características enunciadas en los artículos precedentes puedan determinarse por separado para dos o más porciones de inmuebles integrantes de un mismo lote o solar, procederá la subdivisión de éste en tantas parcelas como fueren las unidades de aquella naturaleza que se hubieren discriminado.

Art. 17. Todo reclamo interpuesto, relativo a clasificación catastral parcelaria, será resuelto de conformidad con las disposiciones del Título X del Libro I del Código Fiscal.

## De la individualización parcelaria

Art. 18. Las parcelas serán individualizadas, ajustándose a la «nomenclatura catastral» que establezca la Dirección General de Rentas.

Art. 19. La individualización parcelaria involucra las operaciones de carácter geodésico, topográfico, jurídico, cartográfico y económico, conducentes a su determinación catastral, conforme a las disposiciones de esta ley y a su correlación con las otras leyes que se refieren a los inmuebles.

A esos efectos, se establecen dos órdenes de operaciones técnicas correspondientes:

- a) Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general;
- b) Las operaciones parcelarias de carácter individual.

Art. 20. Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general, tendientes a determinar concretamente la ubicación de cada manzana, quinta, chacra o parcela rural y la cartografía correspondiente a aquellas operaciones, están a cargo de la Dirección de Geodesia.

Art. 21. Las operaciones parcelarias de carácter individual tendientes a determinar las condiciones geométricas, físicas, jurídicas y económicas de cada parcela, están a cargo de la Dirección General de Rentas, como también la

confección de los planos catastrales respectivos.

Art. 22. La cédula catastral es el documento administrativo que representa la parcela catastral. En tal carácter debe consignar la suma de elementos físicos, jurídicos y económicos que concurren a la individualización parcelaria, de acuerdo con el criterio adoptado por esta ley.

#### CAPITULO IV

##### De la valuación parcelaria

Art. 23. Constituyen la valuación parcelaria, las operaciones de justiprecio de las parcelas.

Art. 24. La valuación general se efectuará cada diez años, teniendo vigencia los valores resultantes a partir del primero de enero del año siguiente a aquel en que fuera dispuesta, aun cuando las operaciones se terminaran con posterioridad a esa fecha.

Art. 25. Los valores asignados en ocasión de cada valuación general no serán modificados hasta la valuación general siguiente, salvo en los casos que a continuación se establecen:

- 1º Modificación de cada parcela por subdivisión o por reunión. En estos casos los valores se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28, tomándose como valores básicos los establecidos en ocasión del último revalúo general;

2º Accesión o supresión de mejoras; las modificaciones no afectarán al valor de la tierra ni mejoras incorporadas;

3º Error de individualización ó valuación parcelaria.

En los casos de los incisos 1º y 2º, los nuevos valores tendrán efecto desde el primero de enero del año en que se verifican los hechos allí enumerados si éstos se efectúan en el primer semestre, y desde el primero de enero del año siguiente si se efectúan en el segundo semestre.

En los casos del inciso 3º, los nuevos valores regirán desde la fecha de vigencia de los valores que se modifican.

Art. 26. A los efectos de esta ley, serán materia de justiprecio en cada parcela, la tierra, edificios, sus obras accesorias, instalaciones y otras mejoras efectuadas a la misma, complementarias de su destino o explotación.

Art. 27. El valor de cada parcela se determinará de acuerdo con la suma del valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras.

Art. 28. Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras se procederá de la siguiente manera:

- a) Para las plantas urbanas y suburbanas, el valor de cada parcela resultará de la aplicación de coeficientes de ajustes, según su forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares, con respecto a un valor básico por metro

cuadrado establecido para un lote tipo por cada frente de manzana o cada quinta; este valor básico se obtendrá de la estadística de los precios de venta en la zona durante los últimos cinco años;

- b) Para las plantas subrurales y rurales, el valor de cada parcela resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste, según las características topográficas, ecológicas y económicas de cada una, con respecto a los valores básicos por hectárea de las tierras óptimas de la zona.

A este efecto, se distinguirán zonas dentro de cada partido determinando para cada una de ellas un valor básico de la tierra óptima por todo concepto.

Este valor básico estará dado por el promedio aritmético entre el valor resultante de la estadística de los precios de la venta de las tierras de esas características en la zona durante los últimos cinco años y el valor resultante de la capitalización al tipo de 100/6 de la renta neta normal, según el promedio de los precios de los últimos cinco años de su producción potencial, deducidos los costos medios durante el mismo período. En ningún caso se computará a los efectos de la determinación de los costos, el arrendamiento.

Art. 29. El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste individual con respecto a los valores básicos. Para las plantas subrurales y rurales dichos coeficientes serán reunidos en una tabla general y la Dirección General de Rentas determinará los coeficientes de corrección necesarios para su aplicación a cada zona, teniendo en cuenta la clasificación de la tierra para la que se determinó el valor básico de aquélla, dentro de la tabla general.

Art. 30. Para determinar el valor de las mejoras se procederá de la siguiente manera:

- a) Para las construcciones y otras mejoras, excepto las plantaciones, el valor estará dado por el promedio de los precios de las mismas según su tipo y características, durante los últimos cinco años, deducidos los coeficientes de depreciación por antigüedad y estado de conservación;
- b) Para las plantaciones permanentes el valor estará dado por el promedio aritmético entre el valor resultante de las estadísticas de los costos de las plantaciones durante los últimos cinco años y el valor resultante de la capitalización al tipo de  $100/6$  de la renta normal de ese tipo de explotación, deducción hecha del valor de la tierra libre de mejoras. La renta normal de la explotación estará dada por el promedio de

los precios de los últimos cinco años de su producción potencial, deducidos los costos medios durante el mismo período. En ningún caso se computará a los efectos de la determinación de los costos, el arrendamiento.

Art. 31. Los propietarios o poseedores a título de dueños de inmuebles estarán obligados a presentar, en oportunidad de cada avalúo general, una declaración jurada con respecto a los inmuebles de su propiedad.

La declaración jurada deberá contener todos los elementos y datos de individualización y valuación parcelaria, de conformidad con las disposiciones de la presente ley y será presentada llenando los formularios oficiales que al efecto distribuirá sin cargo la Dirección General de Rentas y dentro de los términos que ésta establezca.

La falta de presentación de la declaración jurada en el término establecido hará pasible a los responsables de una multa de \$ 500 a 10.000. Las omisiones, inexactitudes o falsedades de las declaraciones juradas harán pasible a los responsables de las sanciones previstas en los artículos 31 y 32 del Código Fiscal.

Estas sanciones serán aplicadas por la Dirección General de Rentas, de conformidad con las normas y procedimientos del Código Fiscal.

Art. 32. La Dirección General de Rentas fijará los valores básicos, previo informe de la Comisión Asesora competente por partido. A este efecto se constituirá en cada partido una comisión asesora cuyos miembros serán designados por el Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión y estará integrada por:

- a) El Intendente Municipal;
- b) Un delegado de la Confederación General del Trabajo;
- c) Un representante de entidades vinculadas a las transacciones inmobiliarias;
- d) El Gerente del Banco de la Provincia de Buenos Aires;
- e) Un perito en materia inmobiliaria, funcionario o no.

El desempeño de las funciones de los miembros de la Comisión Asesora constituye carga pública. El Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones.

Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir así lo exijan, podrá aumentarse proporcionalmente el número de miembros de las comisiones asesoras y subdividirse las mismas en subcomisiones.

Art. 33. Serán funciones de la Comisión Asesora:

- a) El estudio de las estadísticas de precios y de la renta media nor-

mal a que se hace referencia en los artículos 28 y 30;

- b) Asesoramiento a los dueños de inmuebles para la confección de la declaración jurada establecida en el artículo 31.

Art. 34. Los valores establecidos en las declaraciones juradas, servirán de base imponible a los efectos del impuesto inmobiliario bajo la responsabilidad del declarante.

La Dirección General de Rentas podrá verificar las declaraciones juradas y determinar en definitiva los valores y las obligaciones fiscales que correspondan.

Los propietarios o poseedores a título de dueño de inmuebles podrán rectificar sus declaraciones juradas en caso de error de cálculo o de concepto, solicitando el reajuste correspondiente de las obligaciones fiscales.

Art. 35. Los valores determinados por la Dirección General de Rentas serán notificados a los dueños de los inmuebles con sus fundamentos, en los modos previstos en el artículo 28 del Código Fiscal y quedarán firmes con efecto a la fecha que la Dirección establezca, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la presente ley, si no fueran impugnados por los interesados, de conformidad con las disposiciones del Título X del Libro I del Código Fiscal.

## Del Régimen Catastral

Art. 36. Constituyen el «Régimen Catastral» las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la presente ley.

Art. 37. Establécese, como instrumento básico del régimen, el «certificado catastral» expedido por la Dirección General de Rentas.

Art. 38. Declárase obligatorio para los escribanos de registro y para cualquier otro funcionario que autorice actos de constitución, modificación o rectificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción:

- a) Requerir de la Dirección General de Rentas, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando todos los datos de su dominio vigente y la denominación, medidas lineales, superficies y linderos extraídos del documento (título o plano) en base al cual se otorgará el acto, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del Im-

- puéstó Inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales;
- b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral y las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido;
  - c) Confeccionar o actualizar la cédula catastral y confeccionar la ficha alfabética, correspondiente al inmueble objeto del acto, de acuerdo con las prescripciones de esta ley y las disposiciones reglamentarias que dicte el Poder Ejecutivo.

Art. 39. A los efectos de las inscripciones de dominios en el Registro de la Propiedad, los escribanos de registro y actuarios judiciales acompañarán a los testimonios correspondientes el certificado catastral y una minuta por duplicado, un ejemplar en sellado de ley y otro en papel simple, conjuntamente con la cédula catastral y ficha alfabética correspondiente.

La Dirección General de Rentas controlará la concordancia de todos aquellos documentos, no autorizando la inscripción cuando no se ajusten a las prescripciones de esta ley y disposiciones administrativas vigentes.

Art. 40. El Registro de la Propiedad remitirá a la Dirección General de Rentas, dentro de las 24 horas de la inscrip-

ción, el duplicado de la minuta de dominio, y' asimismo de las anotaciones marginales rectificatorias, practicadas con la matriz o testimonio a la vista, según proceda.

En base a estos elementos y a las prescripciones de esta ley, la Dirección General de Rentas mantendrá la actualización del Catastro.

Art. 41. Todo acto o contrato referente a inmuebles y que implique modificación de su estado planimétrico documental (título o plano inscripto) o que se otorgue en base a un plano afectado por vicios que invaliden su faz técnica, deberá ser precedido de un nuevo plano de mensura, sin cuyo requisito la Dirección General de Rentas no expedirá certificado catastral.

Art. 42. La Dirección de Geodesia intervendrá todo nuevo plano de mensura a los efectos de su aprobación, y la Dirección General de Rentas impondrá la nomenclatura catastral correspondiente.

#### CAPITULO VI

##### Disposiciones generales

Art. 43. La Dirección General de Rentas mantendrá permanentemente actualizado el Catastro de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

Los propietarios de inmuebles o poseedores a título de dueño y las municipalidades, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 45 de esta ley,

están obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad o jurisdicción, conforme con lo dispuesto en los artículos 17 y 20 del Código Fiscal y a las prescripciones de esta ley a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Art. 44. Facúltase al Poder Ejecutivo para disponer por las Direcciones de Geodesia y de Rentas, el perfeccionamiento del Catastro actual, según oportunamente lo aconsejen las necesidades de la Provincia o la evolución de la técnica catastral; debiendo la actuación de aquellas reparticiones ajustarse a las prescripciones señaladas en los artículos 20 y 21 de esta ley.

Art. 45. Cada una de las municipalidades de la Provincia llevará un duplicado de los elementos catastrales referentes a su jurisdicción, a cuya actualización deberán proveer de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 46. La Dirección General de Rentas comunicará oportunamente a las municipalidades las modificaciones catastrales referentes al dominio, estado parcelario, empadronamiento y valores que experimenten las parcelas del partido respectivo, y a base de esa comunicación la Municipalidad actualizará las piezas documentales correspondientes.

Asimismo, las municipalidades comunicarán a la Dirección General de Rentas toda modificación que, por causa de incorporación o supresión de mejoras ma-

teriales, experimenten las parcelas sometidas a su jurisdicción, acompañando la comunicación con los elementos documentales probatorios de la oportunidad, calidad y particularidades de la misma.

Art. 47. Las municipalidades están obligadas a colaborar con la Dirección General de Rentas en las tareas de valuación general y especial.

Art. 48. La Dirección de Geodesia vigilará la conservación de todos los puntos fijos catastrales, sean permanentes o transitorios, estableciendo su control periódico. Las entidades públicas o privadas y los particulares, quedan obligados a informar a dicha Dirección, con la anticipación debida, los casos y circunstancias en que, por virtud de construcción o reconstrucción de obras públicas o privadas, se prevea que puede sufrir daño alguno de dichos puntos fijos.

Art. 49. Quien destruya, remueva o dañe en cualquier forma un punto fijo catastral o cualquier otra señal necesaria para las operaciones del Catastro o se oponga u obstaculice las labores de los funcionarios catastrales debidamente autorizados, incurrirá en las sanciones establecidas por el artículo 184 inciso 5º y Título XI, Capítulo I (artículo 241 inciso 2º) del Código Penal, independientemente de su obligación de indemnizar los daños y perjuicios que ocasionare.

Art. 50. Derógase toda ley o disposición en contrario.

## Art. 51. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Buenos Aires, en la ciudad Eva Perón, a treinta días del mes de agosto de mil novecientos cincuenta y tres.

ITALO B. A. PIAGGI. <i>Dionisio Ondarra,</i> Secretario de la C. de DD.	CARLOS A. DÍAZ. <i>Ival Rocca,</i> Secretario del Senado.
---	---

---

Eva Perón, setiembre 18 de 1953.

Cumplase, comuníquese, publíquese y dése al Registro y «Boletín Oficial».

ALOE.

ENRIQUE A. COLOMBO.

Decreto N° 9116.

---

Registrada bajo el número cinco mil setecientos treinta y ocho (5.738).

JOSE M. SEMINARIO.

### TRAMITE LEGISLATIVO

CAMARA DE DIPUTADOS. — Proyecto de ley de la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Despacho de Comisión, pág. 739. (Agosto 20 de 1953). Aprobación en general y particular, págs. 1120 y 1211. (Agosto 21 de 1953).

CAMARA DE SENADORES. — Entrada en revisión y destino a la Comisión de Presupuesto y Hacienda, pág. 647. (Agosto 26 de 1953). Despacho de Comisión y sanción definitiva, páginas 690 y 812. (Agosto 30 de 1953).