

LEY Nº 5124

Reestructurando el catastro parcelario

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

LEY

Art. 1º El Catastro Parcelario 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 número 12.696 (Ley de la Carta).

Art. 3º La Junta Central del Catastro estará integrada por los siguientes funcionarios:

Subsecretario de Hacienda, como Presidente; Director de Catastro; Director General de Rentas; Director de

Geodesia y Director del Registro de la Propiedad.

Esta Junta tendrá a su cargo la dirección de las tareas catastrales, coordinando las funciones que correspondan a los distintos organismos que intervienen en las mismas y su régimen, además de las que taxativamente se le adjudican en esta ley.

Será también la encargada de interpretar la misma ley en toda cuestión de carácter general.

Clasificación

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 inscriptos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Dirección de Catastro de acuerdo con el criterio establecido en los artículos precedentes.

Art. 10. Se considera parcela toda porción de terreno sin solución de continuidad, cerrada por una línea poligonal, de pertenencia de un solo dueño o de varios en condominio por uno o más títulos y ubicada 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 antece-

dentes 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. Con excepción de los casos señalados en el artículo 14, será considerado parcela todo solar, lote o fracción de éstos que forme un predio separado, resultante de un fraccionamiento oficial, municipal o particular distinguido con letras o números en los planos respectivos o del que, a falta de éstos, conste su descripción por separado en los títulos de propiedad respectivos.

Art. 14. Será considerada también parcela toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinadas en conjunto a vivienda u otro uso cualquiera, y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, muros o los deslindes legales indicados en el artículo anterior, con carácter de división excluyente, deliberada y permanente, que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa desde el punto de vista artístico, edilicio, arquitectónico, deportivo, recreativo, industrial, 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. 15. Cuando en virtud de lo establecido en el artículo precedente

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 el artículo 14 puedan determinarse por separado para dos o más porciones de terreno 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. Lo dispuesto en los artículos 4 a 16 rige sin perjuicio e independientemente de las clasificaciones particulares o distintas que, basadas en la ubicación o el destino de los inmuebles, establezca la Ley de Impuesto Inmobiliario.

Art. 18. Todo reclamo interpuesto, relativo a clasificación catastral parcelaria, será resuelto por la Dirección de Catastro, con apelación ante el Ministerio de Hacienda.

Nomenclatura

Art. 19. La Dirección de Catastro individualizará las parcelas, ajustándose a la nomenclatura establecida en oportunidad de la ejecución del catastro dispuesto por la Ley número 4331.

Formación del catastro

Art. 20. La formación del presente Catastro Parcelario comprende dos períodos fundamentales: 1º Individualización de la parcela, y 2º Valuación de la misma.

PRIMER PERIODO

Individualización parcelaria

Art. 21. La individualización de la parcela involucra las operaciones de carácter geodésico, topográfico, jurídico, cartográfico, económico y fiscal, conducentes a su determinación catastral conforme a la clasificación adoptada por esta ley, y a su correlación con los distintos padrones inmobiliarios establecidos por las leyes de impuesto inmobiliario y especiales de obras públicas, en cuya virtud quede afectada la parcela o su propietario, al pago o retribución de las mismas.

A esos efectos se establece dos órdenes de operaciones técnicas correspondientes:

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

Art. 22. Las operaciones geodésico-topográficas de carácter general, tendientes a determinar concretamente la ubicación de cada manzana, quinta, cha-

cra o parcela rural, estarán a cargo de la Dirección de Geodesia, y se ajustarán a los procedimientos operativos y tolerancias que el Poder Ejecutivo establecerá oportunamente, oídos el Consejo de Obras Públicas y la Junta Central de Catastro.

La cartografía correspondiente a aquellas operaciones será ejecutada por la mencionada Dirección, debiendo el Poder Ejecutivo fijar las normas y procedimientos en cuanto a escalas, contenido informativo y sistematización (orden y periodicidad en la confección).

Art. 23. Las operaciones parcelarias de carácter individual tendientes a determinar las condiciones geométricas, jurídicas, económicas y fiscales de cada parcela, estarán a cargo de la Dirección de Catastro, como también la confección de los planos catastrales respectivos, de acuerdo con las normas que el Poder Ejecutivo dictará oportunamente a propuesta de la Junta Central de Catastro, la que fijará también los procedimientos y tolerancias a observarse, con el objeto de asegurar la debida concordancia con las operaciones del artículo 22.

Art. 24. Para cada parcela representada se anotará:

- a) Nombre y apellido de su dueño y su domicilio si se conoce;
- b) Dimensiones lineales, superficiales, y ángulos del terreno;

- c) Superficies cubiertas por edificaciones;
- d) Número de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDO PERIODO

Valuación parcelaria

Del avalúo y su publicidad

Art. 25. Constituyen el período de valuación parcelaria, las operaciones de justiprecio de las parcelas, a efectos de actualizar y nivelar el conjunto de valores.

Art. 26. La oportunidad en que se practicará cada avalúo general, será determinada por ley.

Art. 27. 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. 28. La estimación del valor de cada parcela se determinará en base a:

- a) Valor venal de la tierra libre de mejoras;
- b) Valor real de las mejoras;
- c) Renta media normal.

Art. 29. Para determinar el valor venal de la tierra libre de mejoras, serán elementos de juicio:

- a) La estadística de los precios de venta en la zona durante los diez

últimos años, complementada con el estudio de los mismos realizado en consulta con personas o entidades locales vinculadas a las transacciones inmobiliarias;

- b) En las parcelas urbanas y en las que por su destino pueda considerárselas como tales: su forma, dimensiones, ubicación y condiciones altimétricas particulares;
- c) En las parcelas suburbanas, suburbanas y rurales en general: las condiciones topográficas, agrológicas, edafológicas e hidrológicas del suelo y del subsuelo; su destino normal y además las características meteorológicas de la zona.

Art. 30. Para la tasación de las mejoras serán elementos de juicio:

- a) El tipo de construcción, su categoría y destino de las mismas, y en las plantaciones permanentes, su valor de explotación;
- b) La desvalorización normal por antigüedad o uso;
- c) El estado de conservación.

Podrá tomarse como base de estimación el promedio de los precios que arrojen para los últimos diez años, la mano de obra y los materiales respectivos en la localidad, sin perjuicio de otros criterios que adopte en su reglamentación la Junta Central de Catastro.

Art. 31. Para determinar la renta media normal en cada localidad, se tendrá en cuenta:

1º En los inmuebles urbanos, para cada tipo, destino y categoría:

- a) El valor del terreno y las mejoras, determinados en la forma prescripta en los artículos precedentes;
- b) El alquiler normal;
- c) Las expensas en concepto de impuesto inmobiliario, tasas municipales, provinciales y nacionales y mantenimiento;
- d) Término medio normal de desocupación del inmueble.

2º En los inmuebles rurales, para cada tipo de explotación:

- a) El valor real de la tierra y sus mejoras;
- b) El producido neto que se establecerá teniendo en cuenta: los rendimientos medios, los costos medios y los precios medios, durante los últimos cinco años;
- c) Las expensas en concepto de impuestos inmobiliarios y tasas municipales, provinciales y nacionales.

En ningún caso se computará a los efectos de la determinación de los costos, el arrendamiento.

Art. 32. Los propietarios de inmuebles están obligados a presentar en oportunidad de cada avalúo general, una de-

claración jurada con respecto a los inmuebles de su propiedad.

El Poder Ejecutivo reglamentará los términos, forma y prescripciones a que habrán de ajustarse esas declaraciones juradas.

Art. 33. En cada partido se constituirá una «Comisión local de Avalúo Urbano» y una «Comisión Asesora Urbana».

Art. 34. La «Comisión local de Avalúo Urbano» tendrá a su cargo el estudio de los antecedentes generales señalados en los artículos 29, 30 y 31 de esta ley, y estará integrada por:

- a) Un representante (Ingeniero Civil o Arquitecto) de la Dirección de Catastro;
- b) Un representante de la Dirección General de Rentas;
- c) Un representante de la Municipalidad respectiva (oficina técnica);
- d) Un representante de la «Comisión Asesora Urbana», elegido por esta misma de entre sus miembros.

Art. 35. Integrarán la «Comisión Asesora Urbana» representantes de las asociaciones de propietarios de bienes raíces, instituciones bancarias oficiales y particulares, y otras entidades vinculadas directamente a las transacciones inmobiliarias; escribanos, martilleros y

otros auxiliares de la Administración de Justicia.

Su designación será hecha por la Junta Central de Catastro, a propuesta de los miembros oficiales de la «Comisión local de Avalúo Urbano».

Tendrá funciones meramente consultivas, en aquellas cuestiones que le someta la Comisión Local de Avalúo Urbano.

Art. 36. En cada partido se constituirá, asimismo, una «Comisión local de Avalúo Rural» y una «Comisión Asesora Rural» con funciones análogas a las de las comisiones locales urbanas.

Art. 37. La «Comisión local de Avalúo Rural», estará integrada por:

- a) Un representante (Ing. Agrónomo) de la Dirección de Catastro;
- b) Un representante de la Dirección General de Rentas;
- c) Un representante (Ing. Agrónomo) de la Dirección de Agricultura e Industrias;
- d) Un representante de la Dirección de Estadística;
- e) Un representante de la Municipalidad respectiva;
- f) Un representante de la «Comisión Asesora Rural», elegido por ésta de entre sus miembros.

Art. 38. Integrarán la «Comisión Asesora Rural», representantes delegados de las asociaciones de propieta-

rios de bienes raíces, sociedades rurales, escribanos, martilleros, instituciones bancarias oficiales y particulares, y otras entidades vinculadas a la explotación y transacción de inmuebles rurales.

Su designación será hecha por la Junta Central de Catastro, a propuesta de los miembros oficiales de la «Comisión Local de Avalúo Rural».

Tendrá funciones meramente consultivas, en aquellas cuestiones que le someta la «Comisión Local de Avalúo Rural».

Art. 39. La Dirección de Catastro, con los valores básicos proporcionados por las comisiones locales y aprobados previamente por la Junta Central de Catastro, practicará el avalúo oficial de cada parcela, a cuyo efecto procederá a la inspección de cada una de ellas, por intermedio de los tasadores designados al efecto; procediendo a darle publicidad de inmediato.

Del reclamo

Art. 40. Los contribuyentes podrán impugnar los avalúos atribuidos a sus propiedades dentro de los seis meses de publicados los mismos, sin que ello suspenda los términos para el pago del impuesto correspondiente.

Art. 41. A efectos de atender y resolver los reclamos de los contribuyentes, se constituirá en cada Partido una

«Junta local de Reclamos», que funcionará en la cabecera del mismo y tendrá carácter de tribunal de primera instancia en la materia, siendo sus resoluciones apelables ante el «Jurado Central de Reclamos de Avalúos».

Art. 42. El «Jurado Central de Reclamos de Avalúos» será la autoridad suprema en la materia, siendo inapelables sus resoluciones.

Estará constituido por el Ministro de Hacienda como Presidente, los miembros de la Junta Central de Catastro e integrado en lo relativo a cada partido, con tres representantes de las Comisiones Asesoras Locales.

Art. 43. La «Junta local de Reclamos» estará constituida por:

- a) Un representante del «Jurado Central de Reclamos de Avalúos» como Presidente;
- b) Los miembros de las comisiones locales de avalúos de propiedades urbanas y rurales;
- c) Dos representantes de la Comisión Asesora Urbana;
- d) Dos representantes de la Comisión Asesora Rural.

Régimen catastral

Art. 44. 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. 45. Establécese, como instrumento básico del régimen, el «certificado catastral» expedido por la Dirección de Catastro.

Art. 46. 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 los partidos sometidos al Régimen Catastral:

- a) Requerir de la Dirección de Catastro, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando los antecedentes de su dominio vigente (propietario e inscripciones) y la denominación, linderos, medidas y superficie extraídos del documento (título o plano) en base al cual se otorgará el acto, así como también los números de las cuentas corrientes que le corresponde en los padrones de la Ley de Impuesto Inmobiliario o en los de otras leyes provinciales de obras públicas;
- b) Transcribir en la escritura o acto correspondiente la nomenclatura catastral y aclaraciones u observaciones que constaren en el certificado expedido.

Art. 47. A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad, los Escribanos Públicos y actuarios judiciales, acompañarán a los testimonios correspondientes el certificado catastral y la minuta por duplicado, un ejemplar en sellado de ley y otro en papel simple.

La Dirección de Catastro intervendrá previamente dichos documentos, a fin de constatar su respectiva concordancia.

Actualización del catastro

Art. 48. El Registro de la Propiedad remitirá a la Dirección de Catastro, dentro de las 24 horas de la inscripción, el duplicado de la minuta de dominio, y asimismo de las anotaciones marginales rectificatorias practicadas con la matriz o título a la vista, según proceda.

En base a estos elementos, la Dirección de Catastro mantendrá la actualización del Catastro.

Art. 49. 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 de Catastro no expedirá certificado catastral.

Art. 50. La Dirección de Geodesia intervendrá todo nuevo plano de men-

sura a los efectos de su aprobación, y la Dirección de Catastro impondrá la nomenclatura catastral correspondiente.

Art. 51. La Dirección de Catastro mantendrá permanentemente actualizado el Catastro, incorporando las nuevas accesiones físicas, su valor y empadronamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 27 al 31 de esta ley.

Los propietarios de inmuebles y las municipalidades, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 54 de esta ley, están obligados a denunciar cualquier modificación de esa naturaleza que se introduzca en las parcelas de su propiedad o jurisdicción, conforme a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Perfeccionamiento del catastro

Art. 52. Facúltase al Poder Ejecutivo para disponer por las Direcciones de Geodesia y de Catastro, 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 22 y 23 de esta ley.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 53. Cada una de las municipalidades de la Provincia, llevará un duplicado de los elementos catastrales

a cuya actualización deberá proveer de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Art. 54. La Dirección de Catastro Inmobiliario y Financiero comunicará oportunamente a las municipalidades las mutaciones catastrales referentes al dominio, estado parcelario, empadronamiento y valores que experimenten las parcelas del partido respectivo, y en base a esa comunicación la Municipalidad actualizará las piezas documentales correspondientes.

Asimismo, las municipalidades comunicarán a la Dirección de Catastro Inmobiliario y Financiero toda modificación que, por causa de incorporación o supresión de mejoras materiales, 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. 55. Facúltase al Poder Ejecutivo para convenir con las municipalidades que a la fecha de la promulgación de esta ley no contasen con un catastro ejecutado en las condiciones establecidas en su articulado, o con aquellas que con cualquier finalidad solicitaren de la Provincia la ejecución de tareas catastrales extraordinarias, la realización de tales operaciones.

Art. 56. A partir de la promulgación de la presente ley, la Dirección de Catastro tendrá a su cargo la ejecución de los catastros que en virtud de las leyes provinciales números 3833 y 3571 realizan a la fecha las direcciones de Obras Sanitarias y de Hidráulica, respectivamente.

Al efecto, por aquella Dirección se practicará en lo sucesivo el empadronamiento de las propiedades afectadas.

La liquidación, recaudación y contabilización de los valores pertinentes se practicará por la Dirección General de Rentas.

Art. 57. 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 o algunos de dichos puntos fijos.

Art. 58. 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

te autorizados, incurrirán en las sanciones establecidas por el artículo 184, inciso 5º y Título XI, Capítulo I (art. 241, inciso 2º) del Código Penal, independientemente de su obligación de indemnizar los daños y perjuicios que ocasionare.

Disposiciones transitorias

Art. 59. El Poder Ejecutivo queda facultado para determinar la oportunidad en que cada Partido sea incorporado al Régimen Catastral de la presente ley.

Art. 60. Derógase toda ley o disposición en contrario.

Art. 61. Comuníquese al Poder Ejecu-

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los trece días del mes de febrero de mil novecientos cuarenta y siete.

J. B. MACHADO.

A. Panelli,

Secretario del Senado.

R. E. CURSACK.

Hernani Morgante,

Secretario de la C. de DD.

— — —

La Plata, 26 de febrero de 1947.

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

MERCANTE.

MIGUEL LÓPEZ FRANCÉS.

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Mensaje y proyecto de ley del Poder Ejecutivo. Entrada y destino a la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Tomo I, págs. 1448, 1457. (Agosto 29).

(Véase igual trámite Ley N^o 1115). Despacho de Comisión Bicameral. Tomo IV, pág. 3727. (Diciembre 20).

Aprobación en general y cuarto intermedio. Páginas 3925, 3932. (Diciembre 27).

Aprobación en particular. Tomo IV, págs. 3934, 3942. (Diciembre 28).

HONORABLE CAMARA DE SENADORES. — Entrada en revisión y destino al Orden del Día. Tomo Senado, págs. 2158, 2164. (Enero 8).

Aprobación en general y particular, págs. 2451, 2458. (Enero 8).

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Entrada con modificaciones y destino a la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Tomo IV, págs. 4777, 4778. (Febrero 5).

Aceptación parcial de las modificaciones. Tomo IV, pág. 4800. (Febrero 7).

HONORABLE CAMARA DE SENADORES. — Entrada y destino al Orden del Día. Pág. 2934. (Febrero 7).

Aprobación de las mociones de los señores senadores Ferrari, Sáenz y otros de insistencia en la sanción de esta Honorable Cámara. Págs. 2935, 2936. (Febrero 7).

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS. — Entrada en tercera revisión y destino a la Comisión de Presupuesto e Impuestos. Tomo IV, págs. 4883, 4884. (Febrero 13). Apéndice.

Sanción definitiva. Pág. 4856. (Febrero 13).