

TEXTO DEFINITIVO

LEY E-0391

(Antes Ley 14159)

Sanción: 29/09/1952

Promulgación: 03/10/1952

Publicación: B.O. 10/10/1952

Actualización: 31/03/2013

Rama: CIVIL

**EJECUCION DEL CATASTRO GEOMETRICO PARCELARIO DE TODO EL
TERRITORIO DE JURISDICCION NACIONAL**

TITULO I. El Catastro Nacional

Artículo 1.- Procédase a la ejecución del catastro geométrico parcelario de todo el territorio de jurisdicción nacional, en sus dos aspectos fundamentales, el físico y el jurídico, con el propósito determinante de obtener la correcta localización de los bienes inmuebles, fijar sus dimensiones lineales y superficiales, su naturaleza intrínseca, su nomenclatura y demás características y sanear en definitiva los respectivos títulos de propiedad.

Artículo 2.- Los trabajos a que se refiere la presente Ley estarán a cargo de la **Dirección Nacional del Catastro**, que funcionará como organismo centralizado dependiente del **Ministerio de Obras Públicas de la Nación**.

TITULO II. El catastro físico

Artículo 3.- La ejecución del catastro físico se llevará a cabo separada o simultáneamente en forma de obtener:

- a) El catastro preparatorio;

b) El catastro geométrico parcelario definitivo.

Artículo 4.- Para la formación del catastro preparatorio se utilizarán todos los trabajos catastrales relacionados con el territorio de jurisdicción nacional, los que serán sometidos a un riguroso análisis que permita establecer su grado de bondad y, correlativamente, la posibilidad de su aprovechamiento.

Artículo 5.- En la ejecución del catastro preparatorio se procederá, asimismo, a la demarcación de los límites de los territorios de jurisdicción nacional y sus divisiones con intervención del [Ministerio del Interior](#), cuando así corresponda.

Artículo 6.- En las zonas territoriales donde no existieran trabajos catastrales, o en las que aun existiendo no resultaren aprovechables, se realizarán aquéllos, con vistas a servir tanto al catastro preparatorio (complementación) como al catastro geométrico parcelario definitivo.

Artículo 7.- El catastro geométrico parcelario que permitirá obtener con carácter definitivo la correcta localización y descripción física de los inmuebles, se ejecutará en forma de satisfacer a las exigencias técnicas modernas que esta labor impone. A tal fin los trabajos geodésicos fundamentales que sirvan de apoyo a la confección de la carta del país ([Ley 12696](#)) servirán a su vez para el catastro geométrico parcelario del territorio.

Artículo 8.- Si la urgencia en acelerar las tareas para la localización geográfica de los inmuebles en las zonas donde no existiere triangulación geodésica, así lo exigiera, se podrán apoyar los trabajos del levantamiento en triangulaciones topográficas y poligonaciones con arranques y controles en puntos determinados por posiciones de astronomía expeditiva. Tales puntos se vincularán posteriormente a la triangulación geodésica fundamental.

Artículo 9.- Para el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 7 de la presente Ley, el [Ministerio de Obras Públicas \(Dirección Nacional del Catastro\)](#), tendrá derecho a exigir, con prioridad, la realización de los trabajos geodésicos fundamentales por

parte del [Instituto Geográfico Nacional](#), donde así lo necesitare, quedando eximido de las erogaciones que estipula el [artículo 14 de la Ley 12696](#).

Artículo 10.- El catastro geométrico parcelario definitivo comportará, esencialmente, la ejecución de los trabajos siguientes:

- a) Precatastrales;
- b) Catastrales propiamente dichos o de levantamiento parcelario.

Como trabajos precatastrales deberán entenderse todos aquellos que sirvan de apoyo a los de levantamiento parcelario (trabajos geodésico-astronómicos, incluso los complementarios de orden topográfico).

Trabajos catastrales propiamente dichos se considerará los que sirven para obtener la delimitación y mensura de todos y cada uno de los predios contenidos en las unidades político-administrativas a que han de aplicarse.

Artículo 11.- Las operaciones de campo y de gabinete que requieran la realización del catastro físico a que se hace referencia en el artículo 3 y siguientes, así como la confección de cartas de distintas escalas, registros, fichas, nomenclaturas, etcétera, quedarán especificadas en la reglamentación correspondiente de la presente Ley.

TITULO III. Régimen de mensuras

Artículo 12.- La [Dirección Nacional del Catastro](#), para una mejor coordinación de los trabajos catastrales, intervendrá en todas las operaciones de mensura que se realicen; sean éstas judiciales, administrativas o particulares, con aprobación judicial o administrativa.

TITULO IV. El catastro jurídico

Artículo 13.- Las tareas y operaciones inherentes a la realización del catastro jurídico deberán concurrir al establecimiento fehaciente del derecho real de dominio sobre los inmuebles y tendrán por finalidad:

a) El catastro jurídico preparatorio, como operación delimitativa tendiente a establecer los presuntos o reales propietarios de los inmuebles y sus respectivos colindantes;

b) El catastro jurídico definitivo, como operación instrumental a fin de demostrar en forma auténtica el derecho de dominio.

Para la ejecución del catastro jurídico preparatorio se tomarán como base las constancias que ya figuran registradas y las que se obtengan del catastro físico preparatorio.

En la realización del catastro jurídico definitivo se aplicarán todos los procedimientos administrativos y legales que correspondan, en perfecta correlación con el catastro físico geométrico parcelario definitivo.

Artículo 14.- El cotejo entre las situaciones de hecho surgidas como resultado de la ejecución del catastro físico y las de derecho originadas en las constancias del catastro jurídico, servirán para establecer las diferencias existentes, tanto en la correcta localización de los inmuebles, como en las medidas lineales y de superficie correspondientes y para obtener con ello el paulatino saneamiento de los títulos de propiedad.

Artículo 15.- Declarase de propiedad fiscal, nacional o municipal, a todos los excedentes que resulten dentro de las superficies de los terrenos particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente admitidas en la materia.

Artículo 16.- Se reconoce a favor del propietario el derecho de ubicar el excedente, siempre que sea sobre un costado del terreno y en superficie continua. En caso que el propietario no ejerciere su derecho, la ubicación del excedente se efectuará por la **Dirección Nacional del Catastro.**

Artículo 17.- El propietario tendrá a su favor el derecho de preferencia en la compra del excedente y en caso de no hacerlo, igual derecho se reconoce al lindero de mayor extensión lineal.

En ambos casos el precio de venta será determinado por el Tribunal de Tasaciones que crea el [artículo 74 del Decreto del Poder Ejecutivo 33405/1944](#), ratificado por la [Ley 12922](#), integrado a este solo efecto por un (1) representante del [Ministerio de Obras Públicas](#).

Cuando se trate de tierras situadas en jurisdicción de las municipalidades, el funcionario del Gobierno de la Ciudad de Buenos a que se refiere el artículo 74, inciso f), del mencionado [decreto 33405/1944](#), será sustituido por un representante del [Ministerio del Interior](#).

Artículo 18.- El comprador de un excedente que lo adquiriera en el ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el artículo 17 de la presente Ley, en caso de evicción y saneamiento, sólo podrá exigir del Estado nacional o municipal, el importe del precio abonado.

TITULO V. La conservación del catastro

Artículo 19.- La conservación del catastro deberá satisfacer el propósito de reflejar actualizadamente la correcta localización, delimitación y extensión superficial y la posesión real de los inmuebles. Deberá también establecer una conexión permanente entre el catastro y los registros de la propiedad inmueble.

Artículo 20.- A medida que una zona se habilite a efecto del funcionamiento del catastro, conforme a lo establecido en el artículo 33 de la presente Ley, los escribanos de registro, actuarios judiciales y demás funcionarios que autoricen actos traslativos o declarativos de dominio, estarán obligados a solicitar a la [Dirección Nacional del Catastro](#), el certificado catastral correspondiente, en base al cual se otorgará el acto.

Artículo 21.- En los casos de subdivisión o fraccionamiento de tierras, los propietarios -con la firma del profesional debidamente autorizado- presentarán los planos respectivos a la **Dirección Nacional del Catastro** la que le asignará la nomenclatura correspondiente, como requisito previo a cualquier acto de transferencia o enajenación.

TITULO VI. La prescripción adquisitiva de inmuebles

Artículo 22. En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos ([artículo 4015 y concordantes del Código Civil](#)), se observarán las siguientes reglas:

- a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los Códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas;
- b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción;
- c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión;
- d) En caso de haber interés fiscal comprometido, el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la Provincia o de la Municipalidad a quien afecte la demanda.

Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintañal no se plantea en juicio como acción, sino como defensa.

Serán asimismo subsidiarias del régimen especial a que puede someterse por leyes locales, la adquisición por posesión de inmuebles del dominio privado de la Nación, Provincias o Municipios.

Artículo 23.- El precedente artículo se tendrá por incorporado al Código Civil y se aplicará de inmediato a todos los juicios de adquisición de inmuebles por prescripción, en los que aun no se haya dictado sentencia con autoridad de cosa juzgada.

TITULO VII. Disposiciones generales

Artículo 24.- Los trabajos inherentes a la realización parcial o integral del catastro geométrico parcelario podrán ser ejecutados por administración o por contrato, con organismos estatales o empresas particulares especializadas.

La **Dirección Nacional del Catastro** fijará, en todos los casos, las condiciones técnicas de su ejecución y tendrá a su cargo el contralor correspondiente.

Artículo 25.- Las autoridades y los organismos nacionales, provinciales y municipales, quedan obligados a contestar las encuestas técnico informativas que la **Dirección Nacional del Catastro** considere de interés realizar para el mejor cumplimiento de la presente Ley.

La misma obligación existirá para las empresas y sociedades particulares que ejecuten o hayan ejecutado trabajos relacionados con la especialidad.

Artículo 26.- Los propietarios deberán exhibir a la **Dirección Nacional del Catastro** los títulos de propiedad que se requieran para el cumplimiento de la presente Ley.

En su defecto, estarán obligados a presentar un extracto de dichos títulos autorizado por escribano de registro o a indicar la entidad pública o bancaria donde el título se encuentre.

Los datos e informes que la autoridad competente obtenga por la aplicación del presente artículo, serán de carácter absolutamente reservados y no podrán ser invocados en juicios por terceros.

Artículo 27.- El **Ministerio de Obras Públicas (Dirección Nacional del Catastro)**, está autorizado para adquirir el instrumental, maquinarias, equipos y accesorios, que le sean necesarios para el cumplimiento de la presente Ley.

Artículo 28.- Todos los instrumentos, vehículos y materiales que se requieran para el cumplimiento de la presente Ley, que por no construirse en el país deban adquirirse en el extranjero, quedan liberados de derechos de aduana y de toda otra carga impositiva.

Artículo 29.- El Poder Ejecutivo o la respectiva municipalidad podrá disponer la enajenación en pública subasta de los bienes vacantes que no están afectados al tesoro escolar y de los excedentes a que se refiere el artículo 15 de esta Ley - supuesto que no se ejercite sobre éstos, el derecho de preferencia establecido por el artículo 17- cuyo producido ingresará a un fondo específico, dentro de cada jurisdicción, que concurrirá a solventar los gastos que la ejecución del catastro determine.

También ingresará al referido fondo el producto de la recaudación que la **Dirección Nacional del Catastro** lleva a cabo, en concepto de derechos arancelarios por prestación de servicios que le sean requeridos, venta de planos, publicaciones, etcétera.

Lo que se deja dispuesto es sin perjuicio de las partidas que el **Ministerio de Obras Públicas** destine a los efectos de esta Ley en el plan de trabajos públicos o en el presupuesto y dentro de la suma total que anualmente se le asigne a esa Secretaría de Estado.

Artículo 30.- Los propietarios de inmuebles rurales tienen la obligación de admitir la ubicación de mojones, marcas o señalamientos geodésicos astronómicos o topográficos que materialicen un punto catastral.

La respectiva marcación, estará defendida permanentemente por un área no cultivada de hasta dos metros de radio, según la importancia y localización del punto.

Artículo 31.- Todo aquel que a título de propietario, de simple poseedor o cualquier otro, resistiere de hecho la ejecución de los estudios u operaciones técnicas dispuestas por la presente Ley, incurrirá en una multa de **mil a diez mil pesos moneda nacional (\$ 1 000 a 10.000 m/n)** al arbitrio del juez, quien procederá a su aplicación, previo informe sumarísimo del hecho. La multa se ejecutará por vía de apremio.

Artículo 32.- Las marcas o señales que sea necesario establecer con carácter permanente o transitorio, serán consideradas como obra pública nacional y toda persona que deteriore, inutilice o haga desaparecer las marcaciones, será castigada conforme a lo establecido en los **artículos 183 y 184 del Código Penal**.

Las autoridades nacionales y locales quedan obligadas a prestar su cooperación para la custodia y conservación de las expresadas marcaciones.

Artículo 33.- El Poder Ejecutivo Nacional, determinará en el curso de la realización del catastro geométrico parcelario, las zonas territoriales catastradas, a los efectos de la gradual aplicación de la presente Ley.

Artículo 34.- Todas las publicaciones cartográficas que edite la **Dirección Nacional del Catastro** serán propiedad de la Nación, en orden a lo que se establezca en la respectiva legislación sobre propiedad intelectual.

Título VIII. Finalidades de los catastros territoriales

Artículo 35.- Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

- a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;
- b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;
- c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
- f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;
- g) Determinar la valuación parcelaria;
- h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.

Artículo 36.- Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

Artículo 37.- El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;
- c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;
- d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta Ley;
- f) Expedir certificaciones;
- g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;
- h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;
- i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;
- j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

Titulo IX. Estado parcelario, constitución y verificación.

Determinación de otros objetos territoriales legales

Artículo 38.- A los efectos de esta Ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de

límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Artículo 39.- Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

Artículo 40.- La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

Artículo 41.- El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado.

En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 39 de la presente Ley y lo que establezcan las legislaciones locales.

La registraci3n no subsana ni convalida los defectos de los documentos.

Artículo 42.- Con posterioridad a la determinaci3n y constituci3n del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deber1 efectuarse la verificaci3n de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el art3culo 46 de la presente Ley.

Artículo 43.- La verificaci3n de subsistencia de estados parcelarios se realizar1 mediante actos de mensura u otros m3todos alternativos que, garantizando niveles de precisi3n, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislaci3n local.

Los actos de levantamiento parcelario para verificaci3n de subsistencia ser1n autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes ser1n profesionalmente responsables de la documentaci3n suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislaci3n local.

Artículo 44.- Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el art3culo 39 de la presente Ley, ser1n asimismo determinados por mensura u otros m3todos alternativos que, garantizando niveles de precisi3n, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislaci3n local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.

Titulo X. Certificaci3n catastral

Artículo 45.- El estado parcelario se acreditar1 por medio de certificados que expedir1 el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

Para la expedici3n de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constituci3n, modificaci3n y/o transmisi3n de derechos reales, se deber1

asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

Artículo 46.- En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente.

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.

Artículo 47. - A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 46 de la presente Ley en el **Registro de la Propiedad Inmueble**, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.

Titulo XI. Valuación parcelaria

Artículo 48.- Los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales.

Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal.

Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva, y las mejoras que contenga.

Titulo XII. Creación del Consejo Federal del Catastro

Artículo 49.- Créase el **Consejo Federal del Catastro**, el que estará integrado por todos los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con

el objeto de cumplir con las finalidades establecidas en la presente Ley, quienes dictarán sus normas para su organización y funcionamiento.

Artículo 50.- Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires deberán, a través del **Consejo Federal del Catastro**, contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, a la administración del territorio, al gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable, en concordancia con el rol que compete al catastro como un componente fundamental para la infraestructura de datos espaciales del país.

El **Consejo Federal del Catastro** contribuirá a coordinar las metodologías valuatorias con la finalidad de unificar criterios, destinados a informar a los organismos tributarios pertinentes en toda la Nación.

Artículo 51.- Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración, serán de aplicación gradual y progresiva según lo determinen los organismos catastrales de cada jurisdicción.

| LEY E-0391 (Antes Ley 14159) TABLA DE ANTECEDENTES | |
|---|--|
| Artículo del texto definitivo | Fuente |
| 1 a 12 | Artículos. 1 a 12 texto original.- |
| 13 a 20 | Artículos 14 a 21 texto original.- |
| 21 | Artículos 23 texto original.- |
| 22 | Artículos 24 según Decreto Ley 5756/1958.- |
| 23 a 34 | Artículos 25 a 36 texto original. |
| 35 a 51 | Texto según Ley 26209, artículos 1 a 17, incorporados en orden correlativo por fusión de |

| | |
|--|---------|
| | normas. |
|--|---------|

Artículos suprimidos:

Artículos 13, 22, 37, 38 y 39 por objeto cumplido

Artículo 40 por ser de forma.

REFERENCIAS EXTERNAS

Ley 12696

artículo 14 de la Ley 12696

artículo 74 del Decreto del Poder Ejecutivo 33405/1944

Ley 12922

decreto 33405/1944

artículo 4015 y concordantes del Código Civil

artículos 183 y 184 del Código Penal

ORGANISMOS

Dirección Nacional del Catastro

Ministerio de Obras Públicas de la Nación

Ministerio del Interior

Instituto Geográfico Nacional

Registro de la Propiedad Inmueble