



Provincia de Río Negro
2025

Circular

Número:

Referencia: NO subsistencia del Estado Parcelario (EP)

Ante la inminente puesta en vigencia de lo establecido en la Resolución GC-N° 80/2025, por medio de la cual se estableció la VEP como medio suficiente para contrastar hechos y derechos con carácter previo a la realización de un negocio inmobiliario y condicionar así la expedición del respectivo Certificado Catastral habilitante por parte de la Gerencia de Catastro, vale aclarar lo previsto en el Artículo 127° del Decreto E N° 1220/02, reglamentario de la Ley E N° 3.483, que dice:

ARTICULO 127°: En caso que de la verificación efectuada por el Profesional surja que no existe subsistencia del estado parcelario, este presentará la correspondiente documentación escrita y gráfica del acto ante la DGCEIT, indicando expresamente que debe efectuarse nuevo plano de mensura.

La DGCEIT otorgará el Certificado Catastral con la advertencia de realizar y registrar un nuevo plano de mensura previo a una posterior adquisición, constitución o transmisión de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca. Esta advertencia no impedirá la formalización y registración del acto para el cual fue solicitado el certificado.-

Por lo tanto, para los casos en que el Estado Parcelario (EP) NO verifique, el Profesional actuante deberá ejecutar idéntica tarea profesional a los otros en los que sí concluya con la verificación, a través de un procedimiento de mensura, generando la respectiva Solicitud ante el Sistema Registral Catastral (SIREC), actualizando el estado constructivo del inmueble y efectuando la incorporación de mejoras no declaradas, debiendo ampliar incluso -y si fuere necesario- el ámbito de su investigación más allá de los límites de la parcela involucrada y sus linderos, es decir no ceñirse exclusivamente al plano de mensura que constituyó el EP que se está verificando, y agregando además un Informe Técnico para fundamentar y demostrar la falta de subsistencia del EP.

Una vez asentado en el Registro Catastral tales documentos, el organismo expedirá un Certificado Catastral condicional, con la advertencia de tener que realizar, obligatoriamente y ante una futura nueva solicitud de CC, un nuevo plano de mensura que determine y constituya un correcto EP.

Se aclara, igualmente, que es responsabilidad del vendedor de un bien inmueble entregarlo en correctas condiciones jurídicas y legales, tal como lo establece el Artículo 1902 del CCCN que, respecto de la buena fe que debe primar en toda negociación comercial, dice en su tercer párrafo:

Artículo 1902: ... Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial.

Por último, también es pertinente en este caso hacer referencia a los preceptos establecidos por los Artículo 1137 y 1138 del CCCN, que expresan:

ARTÍCULO 1137.- Obligación de transferir. El vendedor debe transferir al comprador la propiedad de la cosa vendida. También está obligado a poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete.

ARTÍCULO 1138.- Gastos de entrega. Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el Artículo 1137. En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta.