

## LEY Nº 1030

Promulgada el 20/10/48. Sancionada el 30/09/48. Catastro General y Único de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia. B.O. Nº 3257.

### Título I

### Del Catastro en General y Único

### Capítulo I

### Disposiciones Generales

Art. 1º.- Declárase obligatorio el "Catastro General y Único" de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia, en la forma y condiciones que se establecen en la presente ley y las reglamentaciones que se dicten.-

Art. 2º.- El Catastro General comprenderá la enumeración y descripción literal y gráfica de todas las propiedades inmobiliarias, con expresión de los propietarios, superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamiento agropecuarios y mineros, calidades, valores, beneficios y toda otra circunstancia que las defina en sus diferentes aspectos y aplicaciones, sin que esta enumeración sea taxativa.

Art. 3º.- La Dirección General de Inmuebles, creada por la Ley Nº 794 del 05 de diciembre de 1946, será la repartición que tendrá a su cargo la realización y conservación del Catastro General, debiendo a tal efecto ejecutar las siguientes operaciones:

- a) De orden físico: o sea las encaminadas a determinar exactamente la posición de los inmuebles de una manera invariable (Catastro técnico o geométrico).
- b) De orden jurídico: o sea las inscripciones tendientes a individualizar debidamente los titulares del dominio o los poseedores, así como también los gravámenes o afectaciones (Catastro jurídico).
- c) De orden económico: o sea las informaciones y juicios encaminados a estimar el valor fiscal de los inmuebles (Catastro financiero).
- d) De conservación: para hacer constar todas las alteraciones de cualquier clase que sufran los inmuebles a través del tiempo en los órdenes enumerados precedentemente. Alteraciones que deberán sujetarse a las prescripciones de esta ley.

Art. 4º.- Las operaciones que realice la Dirección General de Inmuebles, relativas al Catastro General, tendrán por finalidad efectuar la policía del dominio y su tradición y la completa publicidad de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles y los personales relativos a los mismos; cumplirá finalidades de estadística, de expropiación pública, de aplicación impositiva, de seguridad e higiene de la vivienda y de cualquier otra información útil para la colectividad.

Art. 5º.- La individualización, ubicación, nomenclatura y demás referencias correspondientes a cada inmueble, se ajustarán a las constancias del "Catastro General y Único". Estas referencias serán obligatoriamente consignadas y observadas sin excepción, por los oficiales públicos, autoridades administrativas o judiciales y particulares y en las gestiones ante ellas.

## Capítulo II

### De la Parcela Catastral y su clasificación

Art. 6º.- Para su clasificación catastral, los inmuebles serán considerados como integrantes de zonas urbanas, suburbanas, subrurales o rurales.

Art. 7º.- Se considera zona urbana a las ciudades, pueblos, villas y, todo otro fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuyas superficies no excedan de dos hectáreas rodeadas por calles.

Art. 8º.- Se considera zona suburbana al conjunto de fracciones de tierra (quintas) que rodean a la zona urbana, cuyas superficies excedan de dos hectáreas y no superen a doce hectáreas, rodeadas por calles o caminos.

Art. 9º.- Se considera zona subrural al conjunto de fracciones de tierra (chacras) cuyas superficies excedan de doce y no superen a ciento veinte hectáreas, rodeadas por calles o caminos.

Art. 10.- Se considera zona rural al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones establecidas en los artículos 7º, 8º y 9º de esta ley.

Art. 11.- Los inmuebles cuyos fraccionamientos hayan sido inscriptos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Junta de Catastro de acuerdo con el criterio establecido en los artículos precedentes.

Art. 12.- Denominase parcela a toda porción de terreno sin solución de continuidad, que forma parte de una misma explotación centrada por una línea poligonal, de pertenencia de un solo dueño o de varios en condominio, por uno o más título y ubicada dentro de un término que puede ser una manzana, quinta, chacra, cuartel o sección según se trate, respectivamente, de bienes urbanos, suburbanos, subrurales o rurales.

Art. 13.- Al efecto de lo establecido en el artículo anterior, no son soluciones de continuidad las separaciones y dentro de una parcela, crean las líneas ferroviarias, las corrientes de agua, los acueductos o cualquier accidente geográfico; así como tampoco, en las parcelas rurales, las dominadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen. Ello siempre que no constituyan unidades económicas independientes.

Art. 14.- A los efectos de la delimitación de las parcelas, se tendrán en cuenta, concurrentemente, los antecedentes documentales de la propiedad (título y plano si los hubiere) y las construcciones u otras accesiones incorporadas a las mismas para complementar su destino.

Art. 15.- Con excepción de los casos señalados en el artículo 16 será parcela todo solar, lote, o fracción de éste, que forme un predio separado resultante de un fraccionamiento oficial municipal o particular, distinguido con letras y números en los planos respectivos; o a falta de éstos cuando conste su descripción por separado en los respectivos títulos de propiedad.

Art. 16.- Será calificada 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. Dichos deslindes deben ser indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado sin destrucción de aquella unidad.

Art. 17.- Cuando en virtud de lo establecido en el artículo precedente, pueda considerarse que dos o más lotes, solares o fracciones de los mismos, poseen las características inherentes a la unidad catastral allí definida, procedente de la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

Art. 18.- Asimismo, cuando las características enunciadas en el artículo 16 puedan determinarse por separado para una o más porciones de terreno integrantes de un mismo lote o solar, procederá la subdivisión de éste en tantas parcelas como unidades de aquella naturaleza se hubieran discriminado.

### Capítulo III

#### Del Registro Catastral

Art. 19.- El "Catastro General y Único" se llevará documentadamente por el Registro General, el que se compondrá de una Cédula Catastral, del Legajo de Parcela, del Registro Gráfico, del Registro Probatorio y del Registro de Valúos.

Art. 20.- Por cada parcela existirá una cédula catastral y un legajo de parcela, que serán respectivamente el documento y el expediente que contendrán todos los datos y elementos que componen el "Catastro General y Único".

Art. 21.- La Cédula Catastral se encabezará con una nomenclatura catastral, la que a su vez, comenzará con un número de partida invariable. En cada Cédula se asentará el mayor número posible de datos configuratorios de los elementos físicos, jurídicos y económicos de cada parcela. Llevará actualizado el nombre y domicilio del propietario, y cuando éste alegare pérdida o inexistencia del título e invocare la posesión del inmueble con ánimo de dueño, se exigirá, previa identificación personal, una declaración jurada de dichas circunstancias, domicilio real y tiempo de la posesión. Resultando imposible la individualización del propietario o poseedor se llevará la Cédula Catastral indicando la proporción de bien vacante o fiscal, que corresponda según los estudios practicados.

Art. 22.- Las cédulas catastrales se ordenarán en el Registro General según la ubicación territorial de la parcela, vale decir, en orden decreciente por departamento, distrito, municipio, circunscripción, sección, fracción o manzana y número de partida.

Art. 23.- El Legajo de Parcela contendrá todos los documentos originales, que hayan servido de base o antecedentes para las anotaciones efectuadas en la cédula catastral, colocados en orden correlativo de entrada, ya sean planos, declaraciones, etc.

Art. 24.- Cada parcela deberá figurar igualmente en el Registro Gráfico, por su poligonal perimétrica, relevada ya sea por mensuras judiciales, privadas, administrativas, exactas o expeditivas, realizadas por profesionales autorizados o por oficiales públicos, y relacionados dos de sus vértices con los puntos conocidos, o ubicados uno de éstos por determinaciones astronómicas. En caso que esto no fuese posible deberá darse constancia de las causas que imposibilitan su registración.

## Título II

### De los Catastros en Particular

#### Capítulo I

##### De la vinculación catastral y su conservación

Art. 25.- Todas las disposiciones e instrucciones que se dicten con relación a la Cédula Catastral y al Registro Gráfico deberán tender hacia su actualización efectiva y permanente reflejando al día el estado de cada parcela.

Art. 26.- Las demás reparticiones públicas provinciales, y las municipalidades, quedan obligadas a suministrar y remitir a la Dirección General de Inmuebles, todos los datos e informaciones de los hechos existentes producidos.

Art. 27.- Las Cédulas Catastrales, los registros y legajos que documentan el "Catastro General y Único", no podrán retirarse de las oficinas que lo tengan bajo custodia, sino por causa de fuerza mayor debidamente justificada por la Junta Central de Catastro, siendo responsables solidariamente sus miembros.

Art. 28.- Los particulares podrán obtener copia de cualquier elemento del Catastro, previo pago de la suma que fije el arancel correspondiente.

Art. 29.- Independientemente de los documentos básicos que integran el Registro General, las dependencias de la Dirección General de Inmuebles llevarán los sistemas de ficheros que fueren necesarios para la rápida y urgente búsqueda de antecedentes y demás elementos.

Art. 30.- Las reparticiones técnicas que realicen estudios para obras públicas están obligadas a trazar y amojonar las poligonales de base, con miras a su aprovechamiento catastral a cuyo efecto la Dirección General de Inmuebles coordinará con el Consejo de Obras Públicas los procedimientos a seguir y las instrucciones correspondientes.

#### Capítulo II

##### Del Catastro técnico geométrico

###### 1 – Operaciones preliminares

Art. 31.- Adóptese para la ejecución del catastro técnico, el sistema geométrico parcelario, en base a relevamientos geodésicos, topográficos directos y topográficos aéreos de acuerdo con las previsiones y disposiciones de esta ley y en concordancia con las operaciones de la Ley Nacional Nº 12.696 (Ley de la Carte).

Art. 32.- La unidad orgánica catastral será el Municipio o Distrito, cuyos deslindes y amojonamiento deberá realizar la Dirección General de Inmuebles, en un plazo no mayor de cinco años con las formalidades y demás circunstancias que determina la presente ley.

Art. 33.- La descripción física preliminar de las parcelas dentro de la unidad orgánica catastral se obtendrá:

De un croquis de conjunto del Municipio o Distrito.

De un croquis de localización parcelaria.

Del reconocimiento parcelario que comprende una inspección ocular y una declaración individual indirecta de cada uno de los inmuebles.

Art. 34.- A los efectos del Catastro Técnico-Geométrico se llevarán a cabo las siguientes operaciones básicas:

Red geodésica de tercer orden.

Red de polígonos de base vinculados a la anterior.

Aero triangulaciones.

Deslinde preparatorio o fiscal de los Municipios o Distritos y si fuere posible de las subdivisiones menores.

Art. 35.- Finalizadas en cada departamento las operaciones preparatorias anteriormente expuestas, se dará obligatoriamente comienzo a la vinculación de la parcela con relación a la red geodésica o a la red de polígonos de base, la que podrá realizarse por métodos expeditivos o exactos, según se determine en cada caso.

Art. 36.- Los vértices del canevas geodésico y topográfico que servirá de base para todas las operaciones topográficas catastrales, deberán materializarse en el terreno de manera firme y permanente, con la ayuda de referencias subterráneas y otras localizadas en los alrededores. Los mojones serán de tipo uniforme, en la parte emergente y llevarán perfecta e indeleblemente estampada su nomenclatura en forma que permita individualizarlos exactamente.

Art. 37.- Los vértices de los polígonos que demarquen departamentos, municipios o distritos y subdivisiones menores, así como los que deslinden parcelas deberán ser distintos por cada categoría de deslinde y, además, cumplir con las calidades especificadas en el artículo anterior y tendrán formas y nomenclaturas que harán fácilmente individualizables las diferentes categorías.

## 2 – Operaciones Catastrales definitivas

Art. 38.- En las plantas urbanas y suburbanas es obligatoria la identificación topográfica de la parcela mediante el trazado de su perímetro sobre el terreno, materializándole y finalmente dibujándole sobre la cédula catastral y el registro gráfico.

Art. 39.- En las zonas subrurales y rurales la mensura de las parcelas, se realizará en forma paulatina y de acuerdo a los planes anuales, transitoriamente las medidas y linderos se ajustarán a los títulos de dominio, a las mensuras judiciales pre-existentes y todo otro elemento de juicio en poder de las dependencias provinciales y/o municipales.

Art. 40.- Todos los resultados obtenidos por el relevamiento directo se volcarán en el registro gráfico, a cuya intimación contribuirán los propietarios por medio de mensuras.

## 3 – Registro Gráfico

Art. 41.- Cada uno de los municipios o distritos de la provincia estará representado gráficamente en un plano catastral de escala adecuada y no menor de 1:50.000, atendiendo a sus extensiones superficiales. Por cada subdivisión municipal

distrital se harán planchetas a escalas no menores de 1:10.000. En las plantas urbanas los planos catastrales se efectuarán en escalas no menores de 1: 5.000 por cada fracción o manzana rodeada por calles.

Art. 42.- En cada uno de los planos catastrales a que se refiere el artículo anterior se consignarán los siguientes elementos:

Nomenclatura de las circunscripciones, secciones, fracciones o manzanas, con indicación del deslinde de las mismas.

Nomenclatura parcelaria, como así también sus denominaciones propias, propietario y sus dimensiones según títulos y según deslindes o mensuras.

Indicación de caminos, calles, ferrocarriles, cauces, serranías, obras hidráulicas, etc., representados por trazos y signos convencionales.

Ubicación de puntos fijos geodésicos, astronómicos o topográficos, representados por signos convencionales.

Art. 43.- Los planos catastrales de manzanas deberán consignar:

Nomenclatura catastral, completa, de cada parcela, y su denominación por título o plano antecedente.

Indicación de las dimensiones según título de propiedad, o mensuras.

Art. 44.- Con los planos detallados precedentemente y con todas las operaciones topográficas complementarias que sean menester, la Dirección General de Inmuebles deberá dibujar la "Carta General de la Provincia".

#### 4 – Demarcación de los límites Municipales o de Distritos

Art. 45.- La Dirección General de Inmuebles, procederá a deslindar y amojonar aplicando al terreno los límites asignados a los Municipios por las leyes respectivas, en presencia de los representantes de cada Municipalidad afectada a del Ministerio de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública en caso de Distritos que no formen Municipios, marcando sobre el plano topográfico o fotográfico del territorio en cuestión, la línea o líneas que correspondan a la opinión unánime o referentes de éstos, basada en la interpretación de los textos legales u otras razones y en último caso, además, el trazado técnico que juzgue más adecuado.

Art. 46.- Los representantes serán designados por el Intendente Municipal o el Presidente de la Comisión Municipal a razón de uno por cada Municipio.

Art. 47.- Los planos y documentos, diligencias y demás recaudos que se reglamentarán por el Poder Ejecutivo suscritos por el perito de la Dirección General de Inmuebles y por los representantes de los Municipios serán elevados al Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas.

Art. 48.- En cuanto el Ministerio de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública reciba del Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas los documentos referentes a límites los remitirá para su ratificación definitiva, de acuerdo a los procedimientos de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Art. 49.- Si en las regiones donde se hayan iniciado los trámites catastrales, se dispusiese la formación de nuevos Departamentos o Municipios, el acto concerniente

deberá ver el deslinde y amojonamiento del caso, observando las disposiciones de la presente ley.

Art. 50.- Cuando sobre los nombres de los principales detalles topográficos no hubiese acuerdo, las entidades existentes darán la solución definitiva al ratificar los mismos.

#### 5 – Demarcación de límites parcelarios

Art. 51.- Las mensuras de límites parcelarios a los efectos de la presente ley podrán ser:

Judiciales: o sean las efectuadas con los recaudos y disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos en esta materia, aprobadas por sentencia judicial.

Administrativas: las que se ejecuten con la presencia de un funcionario técnico profesional y por disposición de autoridad competente.

Privadas: las que se ejecuten en virtud de la voluntad de un propietario, por profesional autorizado por la Ley reglamentaria de la profesión de Ingeniero y agrimensor.

Complementarias: Cualquiera otra que no reúna los requisitos anteriores.

Art. 52.- La Dirección General de Inmuebles, en los casos b) y c), no admitirá planos o documentos que se vinculen a esas operaciones sin llevar firma de profesional autorizado y competente, de acuerdo a las leyes vigentes en materia de reglamentación de las profesiones de Ingeniero y Agrimensor.

Art. 53.- Todas las mensuras que acepte la Dirección General de Inmuebles para los efectos de la inscripción en el Registro, deberán llenar los requisitos establecidos en la reglamentación, que dicte, pero deberán ineludiblemente cumplir las condiciones siguientes:

Vinculación de los vértices de la poligonal con la red geodésica o topográfica, o con dos puntos fijos conocidos que establecerán las instrucciones.

A falta de la anterior, estar determinados astronómicamente la latitud de uno de sus vértices y su longitud geográfica, así como también el azimut verdadero de sus lados.

Cerrar angular y perimétricamente el polígono con las tolerancias máximas que se establezcan para cada zona de la provincia.

Art. 54.- Todos los planos y diligencias de mensuras se recopilarán por legajos independientes para cada parcela, constituyéndose el Registro de Planos y Mensuras. Los que hubieren servido de base para establecer o modificar derechos, serán visados en el Departamento jurídico, con una anotación marginal de las referencias existentes en el Registro.

#### 6 – Mensuras privadas para subdivisiones y sus promesas de enajenación

Art. 55.- Las transacciones de bienes inmuebles, que signifiquen una nueva subdivisión del título de origen, fraccionamiento de terrenos en lotes, etc., deberán estar precedidas de la medición y división técnica del terreno a enajenarse. Si se tratare de creación de nuevos centros poblados o modificaciones de trazados de los existentes, se ajustarán al título V de esta ley.

Art. 56.- Se levantarán los planos correspondientes, y en el de subdivisión deberá consignarse las dimensiones lineales y superficie de cada parcela, la letra o número de éstas, como asimismo, la letra o número de las manzanas y secciones que compongan el fraccionamiento.

Art. 57.- Cuando la promesa de enajenación comprenda inmuebles en zonas urbanas o suburbanas los planos de subdivisión deberán ser visados por la Dirección General de Inmuebles y aprobados por la respectiva municipalidad, antes de procederse a la venta.

Art. 58.- Si ella tiene por objeto la fundación de un pueblo en zona rural o subrural, cuyo trazado contenga manzanas, quintas y chacras, o el fraccionamiento de campos para la fundación de colonias, aun cuando no tengan amansamiento para centros poblados, llenarán los requisitos del Título V sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 59.- Aprobada la medición y fraccionamiento, se creará un legajo especial en el Registro General con una copia del o de los planos respectivos y las planillas necesarias de escritos por el propietario y dos peritos. Se anotarán los datos referentes a las futuras operaciones de venta por mensualidades. Constará además un certificado expedido por el Jefe del Departamento Jurídico en el que conste el dominio libre de gravámenes e inhibiciones.

#### 7 – De la presentación obligatoria de planos y sus requisitos

Art. 60.- Deberán presentarse obligatoriamente planos de los siguientes casos:

Subdivisiones.

Modificaciones de subdivisión de otra anterior.

Desmembración.

Fundación, ampliación, o modificación del trazado de ciudades, pueblo o centros poblados de menor cuantía.

Anulación de mensura anterior por nueva operación.

Liberaciones parciales o división de hipotecas.

Mensuras judiciales y administrativas.

Ubicación y deslinde de minas y cateos.

Art. 61.- Dichos planos, y en general todos aquellos que signifiquen una modificación del estado parcelario de la provincia, o que sirvan para afectar la posesión o el dominio existente deberán ser aprobados previamente por el Departamento Técnico en el preciso término de tres días por superficies menores de manzana y no mayor de quince días por extensiones mayores urbanas.

Art. 62.- Los planos deberán ser presentados en tela transparente y contener:

Nombre y apellido completo del o de los titulares del dominio o de la posesión.

Las medidas lineales angulares y superficiales según mensura y según títulos, cuando no coincidan.

Nomenclatura catastral que le corresponda, la que deberá solicitarse en la Dirección General de Inmuebles. Cuando se carezca de nomenclatura catastral, así lo hará saber al interesado informándole qué nomenclatura deberá contener el plano, ya sea ésta Municipal o particular.

Relación de la ubicación de los mismos dentro de cada término a puntos fijos conocidos.

Nombre y apellido completo de todos los colindantes.

Las medidas perimetrales de las construcciones de material estables que existan dentro de la parcela cuando las hubiere y posición relativa de éstas dentro del mismo.

La firma del perito autorizante.

Número y año de la inscripción del dominio en el Departamento Jurídico.

Art. 63.- En los planos de fraccionamiento de inmuebles rurales, el perito deberá solicitar previamente instrucciones al Departamento Técnico, acompañando todos los antecedentes necesarios para la operación, y una vez realizada solicitará su aprobación técnica.

Art. 64.- Las operaciones que se ejecuten con motivo de una fundación, ampliación o modificación del trazado de un centro de población, deberán reflejarse en la siguiente documentación:

Plano de fundación del pueblo o plano de remate de las tierras del mismo, de acuerdo con el cual se hicieron las ventas con anterioridad a esta ley.

Plano de ubicación del pueblo dentro de mayor extensión referida a la última mensura judicial.

Plano en escala suficiente de la planta urbana y fraccionamiento en lotes de las manzanas.

Una planilla de las superficies de las calles, ochavas, plazas y reservas para edificios públicos.

Una diligencia en la que se relacionen todos los antecedentes.

Los planos y demás diligencias, deberán ser efectuados por peritos legalmente autorizados.

Art. 65.- Cuando el fraccionamiento sea de una manzana o más dentro de radios urbanos, el perito deberá solicitar antecedentes a la Dirección General de Inmuebles, e instrucciones a la Municipalidad del lugar. Si ésta careciera de Departamento técnico, o de los medios necesarios para efectuar un controlador preciso de las operaciones a efectuar, solicitará el asesoramiento de la Dirección General de Inmuebles.

Art. 66.- En los casos de subdivisiones o fraccionamiento con trazados de calles o caminos, se recabará la aprobación de la Municipalidad del lugar o de la Administración de Vialidad de Salta. Si la subdivisión quedare contigua a un camino de la red troncal, deberá darse vista del proyecto a la Administración Nacional de Vialidad o a la Administración de Vialidad de Salta, según corresponda, a los efectos que hubiere lugar.

Art. 67.- Cuando se dé en hipoteca una superficie comprendida dentro de un área mayor, deberá confeccionarse el plano de la totalidad y ubicar con medidas lo que se hipoteca. En igual forma deberá procederse si habiéndose hipotecado el todo, se libera solamente parte del inmueble de la hipoteca.

Art. 68.- Cuando por la especial situación topográfica y económica de un inmueble, objeto de un acto jurídico, no sea posible confeccionar el plano según mensura judicial, administrativa o privada, se aceptará un croquis de mensura complementaria de la propiedad de que se trata; quedando la aceptación supeditada a los requisitos que se reglamenten.

Art. 69.- A los efectos del artículo anterior, la Junta de Catastro juzgará y determinará en qué casos corresponde la aceptación de un croquis o de un plano, para complementar la inscripción, en base a los antecedentes que obran en su poder.

Art. 70.- Cuando por defectos subsanables, omisiones u otras causas no se aceptare un plano o croquis de mensura complementaria para inscripciones, se dejará constancia de las causas en el mismo.

### **Capítulo III**

#### **Del Catastro Jurídico**

##### **1 – Actos sujetos a inscripción definitiva**

Art. 71.- Adóptese para la ejecución del Catastro Jurídico el sistema de asientos en libros de hojas fijas mediando presentaciones obligatorias de documentos por los propietarios y notarios interesados y llevándose una cuenta corriente para cada parcela catastral. Dichos libros constituyen el Registro Probatorio en lugar del actual Registro Inmobiliario que serán válidos los libros existentes a la fecha de esta ley.

Art. 72.- En el Registro Probatorio se inscribirán obligatoriamente las adquisiciones y mutaciones de todo derecho real que se refiere a inmuebles aun cuando cualquiera sea el lugar fuera de la Provincia donde se pacte; y todo derecho personal vinculados con sus propietarios y en particular los siguientes:

Las adquisiciones, modificaciones, divisiones o extinciones del dominio sobre inmuebles, dentro de los ocho días hábiles de su formalización.

Las constituciones, modificaciones, transferencias o extinciones de derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis o cualquier otro derecho real dentro de los ocho días hábiles de su formalización.

Las promesas de enajenación del inmueble a plazos, por las cuales una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas dentro de los términos fijados en el artículo 126.

Las locaciones de inmuebles, dentro de los términos fijados en el artículo 105.

Las ejecutorias que ordenen el embargo o medida preventiva sobre bienes inmuebles, créditos o derechos inscriptos, que inhiban a una persona para la libre disposición de sus bienes, y también las inhibiciones voluntarias, dentro de las 24 horas.

Los contratos de construcción o reparación de inmuebles y en general todos los actos o contratos que acuerden privilegios sobre los mismos, dentro de los treinta días hábiles de su formalización.

Las sentencias judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar la ausencia con presunción de fallecimiento o en que se imponga pena por la que se modifique o restrinja la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, dentro de las 24 horas.

Las sentencias recaídas en operaciones de mensura, deslinde y amojonamiento dentro de las 24 horas.

Las declaratorias de herederos cuando en virtud de ellas se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales.

Las propiedades y concesiones mineras, dentro de las 48 horas.

## 2 – Actos sujetos a inscripciones preventivas

Art. 73.- Podrán pedir inscripciones preventivas de sus respectivos derechos:

El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación, o extinción de cualquier derecho real, por acciones reales o posesorias o de petición de herencia.

El que en juicio ejecutivo obtuviese a su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces de deudor.

El que en cualquier juicio, obtuviera sentencia ejecutoria que afecte derechos reales.

El que en juicio ordinario obtuviera providencia que ordene el embargo preventivo o prohíba la enajenación de bienes raíces.

El que presente cualquier título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable.

El que, en cualquier caso, tuviere derecho a exigir anotación preventiva, de acuerdo con las leyes generales o en virtud de resolución judicial.

Art. 74.- Cuando los Bancos oficiales efectúen operaciones con garantía hipotecaria a que se refiere el artículo 1º del decreto-ley N° 15.347/46 solicitarán la inscripción de la pre anotación hipotecaria. Sus prórrogas deberán solicitarse por lo menos tres días antes del vencimiento.

## 3 – De las condiciones que deben reunir los actos o contratos sujetos a inscripción

Art. 75.- Para que puedan efectuarse las inscripciones de los actos y obligaciones a que se refieren los artículos anteriores, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, en la forma que se reglamente.

Art. 76.- Los actos o contratos que deban inscribirse, expresarán por lo menos todas las circunstancias que debe contener la inscripción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 81, con excepción de lo especificado en el inciso a) del mismo. Si no se tratare de un instrumento público, la autenticidad de la firma o impresión digital de los otorgantes deberá certificarse ante escribano público o Juez de Paz.

Art. 77.- Para registrar cualquier derecho que se refiera a un inmueble, deberá hacerse previamente la inscripción del dominio del mismo.

Art. 78.- Ninguna inscripción podrá hacerse en el Registro Probatorio sin que se acredite previamente el pago de los tributos establecidos por las leyes u ordenanzas municipales, las escrituras públicas se tendrá por acreditados dichos pagos mediante la certificación de autoridad competente, agregada por el escribano en el cuerpo de la escritura. Quedan exceptuadas las liberaciones de hipotecas de este requisito.

Art. 79.- Para que en virtud de resolución de autoridad competente pueda hacerse una inscripción en el Registro Probatorio, expedirá el funcionario el mandamiento u orden en el oficio correspondiente por duplicado. El Jefe del Departamento Jurídico devolverá uno de los ejemplares al funcionario que lo haya expedido, con nota firmada en que conste haberse hecho la inscripción solicitada y se agregará el otro al legajo de Parcela extendiéndose sobre él una nota rubricada, igual a la que se hubiera puesto en el ejemplar devuelto.

Art. 80.- No podrá hacerse inscripción preventiva sino por mandato judicial, con excepción de los casos previstos en los artículos 73, inciso e) y 74.

#### 4 – De la forma de las inscripciones

Art. 81.- Toda inscripción deberá solicitarse por escrito por persona capaz, la que deberá contener, según el caso, las siguientes constancias:

La fecha de presentación del instrumento en el Registro, con expresión de la hora, número de entrada y número de orden del folio.

El nombre y la jurisdicción del Juez o autoridad administrativa que hubiere dictado la ejecutoria u ordenado la inscripción o el escribano que hubiere autorizado el acto y respectivamente la fecha del auto o del contrato.

La naturaleza, situación, medidas y linderos del inmueble objeto de la inscripción y las referencias del plano que se presentase en cumplimiento de las prescripciones del presente título.

Las condiciones, restricciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscriba, como así también la mención de la promesa de enajenación a que se refiere el artículo 72, inciso c).

El nombre y apellido escrito con todas sus letras y el estado civil de las personas que otorguen el acto. En caso que el adquirente sea casado, el nombre del cónyuge.

La relación del título anterior del inmueble que se inscribe.

El valor de la operación, forma de pago, los plazos y los intereses convenidos.

La parte que a cada condómino corresponda sobre la totalidad del inmueble, cuando la inscripción se refiere a un condominio.

La nomenclatura catastral del inmueble.

El número y fecha del certificado inmobiliario correspondiente.

La firma del funcionario autorizante del acto y la del Jefe del Departamento Jurídico.

#### 5 – Del modo de llevar el Registro

Art. 82.- A los efectos de la inscripción de los actos y contratos enunciados en el artículo 72, se transcribirán extractos del testimonio en libros especiales.

Art. 83.- Por cada acto o gravamen podrá haber un fichero especial que se coordinará con un índice alfabético de los propietarios o titulares del derecho inscripto.

Art. 84.- Todos los libros serán foliados y rubricados por el Escribano de Gobierno y cada hoja llevará su sello respectivo. Las inscripciones se harán sin interlineaciones, enmiendas o raspaduras; tampoco podrán contener blancos ni huecos, a fin de que puedan caber intercalaciones ni adiciones. Cada derecho inscripto se referirá al número de partida y a la nomenclatura catastral. Si se agotare el espacio correspondiente a una cuenta o siempre que la claridad lo aconseje, se dejará constancia de la continuación en un nuevo folio del libro, bajo el mismo número de partida.

Art. 85.- Los libros del Registro serán de tipo uniforme y se dejará en las páginas espacio para las anotaciones marginales indicadas por esta ley.

Art. 86.- La inscripción quedará perfeccionada a los efectos legales, con la anotación en el libro correspondiente, y la firma del Jefe del Departamento Jurídico o su reemplazante al final del asiento, quienes salvarán de su puño y letra las raspaduras, enmiendas o interlineaciones que por error se hubieren hecho.

Art. 87.- En todo instrumento que se inscriba en el Registro, el Jefe del Departamento pondrá una nota firmada por él, que exprese la inscripción que se haya hecho, la fecha y el folio del libro correspondiente.

Art. 88.- El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias, y de las rescisiones de los actos o contratos inscriptos, se hará constar en el Registro, bien por una nota marginal firmada por el Jefe del Departamento, si se consume la adquisición del derecho, o bien por una inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse. También se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo soliciten, o el Juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que efectúe el adquirente o deudor después de la inscripción.

## 6 – De la extinción de las inscripciones

Art. 89.- Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a otra persona, o por el transcurso de los plazos que las leyes de fondo y esta ley señalan.

Art. 90.- Las cancelaciones de las inscripciones se cumplirán:

Cuando se extinga por completo el objeto de la inscripción.

Cuando se extinga también por completo el derecho inscripto.

Cuando se declare la nulidad del título que originó la inscripción.

Cuando se opere la caducidad de la inscripción o anotación de acuerdo a las disposiciones de la presente ley.

Art. 91.- Las inscripciones de embargos se extinguirán a los cinco años de su fecha, con excepción de los embargos en juicio por acciones reales y de petición de herencia ya previstos por el Código de Procedimientos. En estos casos el Juez deberá

dejar constancia expresa del motivo del embargo en el mandamiento u orden correspondiente.

Art. 92.- Las inscripciones de inhibición se extinguirán a los diez años de su fecha.

Art. 93.- Para que el Registro siga conservando el derecho que se quiso asegurar con el embargo o inhibición, la inscripción deberá renovarse a solicitud de autoridad competente.

Art. 94.- Las inscripciones o anotaciones preventivas, se cancelarán mediante escritura pública, en la cual manifieste consentimiento la persona a cuyo favor obra la anotación, o en virtud de providencia ejecutoria contra la cual no haya pendiente recurso alguno.

Art. 95.- La cancelación de toda inscripción contendrá expresamente el nombre del Juez, Tribunal o autoridad administrativa que la hubiere ordenado o del escribano ante quien se haya otorgado el acto y la fecha del documento respectivo.

## 7 – De los efectos de las inscripciones

Art. 96.- Sólo podrán acreditarse en perjuicio de terceros:

Con las constancias del Registro Probatorio, la libertad o gravamen de los derechos reales y la existencia o no de inhibiciones.

Con las constancias del Registro General, la tasación fiscal del inmueble, como así también los montos de los impuestos, tasas y cánones y todo otro gravamen predial sobre el mismo. Para ese fin las constancias deben estar certificadas por el jefe del Departamento de Registro General.

Las demás constancias del Registro General en cuanto a publicidad, sólo tienen carácter descriptivo.

Art. 97.- La inscripción no revalida los actos o contratos inscriptos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Art. 98.- Sólo harán fe los libros futuros y existentes llevados conforme la presente ley o las anteriores, respectivamente.

Art. 99.- La inscripción tendrá preferencia para todos los efectos que deba producir, por la fecha y tiempo de su presentación en el Departamento Jurídico. El Libro de Entradas hará fe del instante de la presentación de los documentos.

Para determinar la preferencia entre dos o más solicitudes de inscripción de una misma fecha, referentes a un mismo bien, se tendrá en cuenta el instante del recibo en el libro de entradas de los instrumentos respectivos, salvo lo dispuesto por el Código Civil con respecto a la hipoteca.

Art. 100.- Cuando la inscripción preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de aquella inscripción.

Art. 101.- Registrado cualquier título traslativo del dominio de inmuebles no podrá inscribirse ningún otro, aunque fuese otorgado en fecha anterior, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble.

Art. 102.- Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de promesa de enajenación de la naturaleza de las que se especifican en el artículo 72, inciso c), no podrá afectar las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida por la presente ley, siempre que el contrato respectivo se encuentre registrado.

## 8 – Del Registro de arrendamientos

Art. 103.- A los efectos del artículo 72, inciso d) se inscribirán en el libro a que se refiere el artículo 91 todo contrato de locación de inmuebles, ya sea escrito o verbal, así como sus prórrogas, cesiones, transferencias, modificaciones y extinciones.

Art. 104.- La Dirección General de Inmuebles, queda facultada para ampliar la inscripción a que se refiere el artículo anterior, en los casos de sublocación.

Art. 105.- Las inscripciones deberán cumplirse para los contratos escritos dentro de los treinta días de su firma por las partes; en los casos de contratos verbales, la inscripción se practicará dentro de los treinta días de haberse abonado la primera cuota de arrendamiento, debiendo constar en el recibo al firma autenticada de las partes y el plazo del arrendamiento.

Art. 106.- Si se invocara en juicio la existencia de contratos de arrendamientos, escritos o verbales, sin comprobar previamente su inscripción en el Registro, la Secretaría de los Juzgados deberán hacer saber la existencia de tales contratos a la Dirección General de Inmuebles.

Art. 107.- La Dirección de Inmuebles, recabará antes de la inscripción el pago de los impuestos correspondientes de sellado, contribución, etc. Y los jueces no darán curso a los juicios sin el pago previo de dichos impuestos y multas en los casos del artículo anterior.

## **Capítulo IV**

### **Del Catastro económico**

#### 1 – Avalúo

Art. 108.- Adóptese para establecer el Catastro Económico el justiprecio directo e indirecto de cada parcela, el que se determinará y mantendrá actualizado permanentemente a los fines de los tributos prediales, impuesto territorial, de estadística y de expropiación pública.

Art. 109.- El justiprecio estará fundamentado en una descripción económica, la que comprenderá todos los datos científicos y estadísticos, tomando en cuenta no sólo el valor del inmueble sino también el que le comunican las cosas corporales muebles considerados inmuebles por adherencia, destinación y radicación y, además, las variaciones que en dicho valor introduzcan las servidumbres existentes.

Art. 110.- Serán materia de justiprecio directo, en cada parcela, el valor venal de la tierra libre de mejoras y el de los edificios, obras accesorias, instalaciones y cualquier otra mejora introducida en la misma, que complementen su explotación.

Art. 111.- Serán materia del justiprecio indirecto, en cada parcela, la renta presunta media normal, susceptible de obtenerse dentro de los valores corrientes de locación y arrendamientos, así como el análisis de la renta por la explotación directa del inmueble.

## 2 – Elementos del justiprecio

Art. 112.- El justiprecio directo del valor venal de la tierra libre de mejoras, se hará basado sobre los siguientes elementos de cálculo:

Estadística de los precios de ventas o expropiaciones, en las zonas urbanas, suburbanas, subrurales y rurales, durante los tres años anteriores inmediatos, de la cual se deducirán los valores básicos unitarios, en correlación con las medidas perimetrales, ubicación de la parcela y su situación altimétrica.

Complementación de los valores básicos, con consultas efectuadas a personas o entidades de la zona que realicen o intervengan en transacciones inmobiliarias.

En particular para las parcelas urbanas, se tendrán muy en cuenta para tabular los valores básicos, la forma, dimensiones, ubicación y aprovechamiento mediato o inmediato del inmueble.

En las demás parcelas, se deberán tener en cuenta las condiciones topográficas, agrológicas, edafológicas, e hidrológicas, del suelo y del subsuelo; su destino normal y características meteorológicas de la zona y a cuyo fin deberán colaborar la Administración General de Aguas de Salta, la Dirección General de Agricultura y Ganadería y la Dirección General de Investigaciones Económicas y Sociales.

Art. 113.- El justiprecio directo del valor intrínseco de las mejoras, se realizará con los siguientes elementos de juicio:

Las construcciones en general, su tipo y características, categoría, destino y uso.

Las plantaciones permanentes.

Los inmuebles por accesión, instalaciones, maquinarias, etc.

La desvalorización normal de los elementos precedentemente nombrados por uso o depreciación por antigüedad.

El estado de conservación de los mismos ante la acción de los agentes atmosféricos y del uso.

Como base de la estimación se tomarán los promedios de los valores estadísticos que arrojen los últimos tres años, relativos a los precios de materiales de construcción, costos, mano de obra, etc., sin perjuicio de otros índices y valores que se adopten en la reglamentación correspondiente.

Art. 114.- Para la determinación del valor por la renta media normal, se tendrán en cuenta:

En las parcelas urbanas para cada tipo, categoría y destino:

La renta bruta real registrada dentro de la zona o manzana por inmuebles cuyo valor, destino, tipo de construcción, conservación, antigüedad, etc., guarden relación con el de cuya renta se quiera calcular.

Los gastos por impuesto inmobiliario, tasas de servicios y los gastos de conservación y mantenimiento, así como también reposición del capital invertido.

En las parcelas rurales, para cada tipo particular de explotación:

El valor bruto corriente de los arrendamientos rurales para campos o fincas, cuyo valor, destino, tipo de mejoramiento, etc., estén correlacionados con el de aquel cuya renta desea determinarse.

El producido bruto por la explotación directa teniendo en cuenta los rendimientos, costos y precios medios durante los últimos tres años.

Los gastos en concepto de impuestos, contribuciones, tasas, cánones, etc.

Para las parcelas suburbanas y subrurales, según corresponda, se adoptarán procedimientos y métodos mixtos, de acuerdo a la reglamentación que se dicte, dentro de los principios enunciados precedentemente.

Art. 115.- Sin perjuicio de los elementos estadísticos de que disponga la Dirección General de Inmuebles, los datos y elementos por cada revalúo se completarán con declaraciones juradas previstas en el Código Fiscal, que se dictará.

### 3 – Registro de Valúos y Padrón de Valores Fiscales

Art. 116.- El Registro de Valúo se formará con las “fichas de avalúos” que se llevarán por cada parcela donde se anotarán los valores promedios que resulten de los distintos justiprecios directos e indirectos, pasándose copia de los antecedentes al Registro General.

Art. 117.- Con los resultados que surjan del Registro de Valúos, se confeccionarán bianualmente a partir del año 1947 el Padrón de Valores Fiscales, el que será aprobado por la Junta de Catastro y publicado antes del 31 de enero del año siguiente, en la forma que determina la reglamentación correspondiente. En dicho Padrón se separarán las parcelas por Departamentos, Distritos o Municipios y se individualizarán exactamente por el número de partida y nomenclatura catastral. Tendrá efectos legales hasta tanto se apruebe otro nuevo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 119.

### 4 – Revaluaciones parciales

Art. 118.- El valor establecido en cada padrón de valores fiscales podrá ser modificado o rectificado en cualquier tiempo en los casos que se enumeran a continuación:

- a) Por reunión, división y accesión.
- b) Por ampliación, reedificación, refeción, demolición o cualquier clase de transformación de las construcciones.
- c) Por valores mayores que resulten de ventas libres o judiciales que superen en un 50% el valor fijado en el padrón o de sentencia de indemnización en algún juicio de expropiación cualquiera sea el aumento.
- d) Por errores materiales de cálculo, en la determinación de las medidas o en la aplicación de los valores básicos y tablas de valorización fijada en virtud del artículo 112, de oficio o a solicitud de los contribuyentes.

Art. 119.- Las revaluaciones realizadas de conformidad con el artículo anterior, o que se hayan producido las causas que den origen a la rectificación, surtirán efectos legales en el acto y corregirán el Padrón de Valores vigente en el año de la fecha en que se produzcan las revaluaciones.

### **Título III**

#### **De las Obligaciones Administrativas con relación al Catastro**

##### **Capítulo I**

##### **De los propietarios y otras personas**

###### **1 – Informaciones y denuncias**

Art. 120.- Los propietarios deberán facilitar la entrada a sus fincas a los ingenieros y evaluadores de la Dirección General de Inmuebles y en general a los funcionarios encargados del catastro, debidamente autorizados por el Director General.

Art. 121.- Es obligatoria la denuncia de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia y de las islas situadas en su jurisdicción; a tal efecto los propietarios, arrendatarios, depositarios, etc., deberán facilitar para su conocimiento a los funcionarios mencionados en el artículo anterior, cualquier información incluso títulos y testimonios, declaraciones juradas, etc., en la forma como se reglamente.

Art. 122.- Los que denuncien la existencia de inmuebles vacantes o parcelas provenientes de herencias vacantes, gozarán del beneficio del 25% de su extensión la que se le entregará en propiedad o su importe equivalente en dinero sobre la valuación fiscal, o sobre el precio de venta, a opción del Fisco. En caso de herencia vacante, la denuncia podrá hacerse transcurridos seis meses de la muerte del causante.

Art. 123.- Los propietarios deberán denunciar dentro de los sesenta días de construidas todas las mejoras que se introduzcan en los inmuebles.

Art. 124.- Todos los habitantes de la provincia deberán respetar los puntos fijos, señales u otras referencias que se hayan establecido para las operaciones tendientes a la individualización física de los inmuebles. Al reglamentar esta ley se graduarán las penas aplicables a los que los violen, que podrán ser multas desde \$ 20.- a \$ 2.000.- según la gravedad, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Penal para estos delitos.

###### **2 – Promesas de venta**

Art. 125.- Ningún propietario podrá otorgar la promesa a que se refiere el artículo 72, inciso c) sin haber obtenido previamente el certificado inmobiliario en el que conste el dominio a su favor y las condiciones actuales del mismo que le permitan su disponibilidad; así como también la inexistencia de embargos e inhibiciones. En las cesiones de las promesas de enajenación, el cedente deberá también obtener previamente el certificado inmobiliario con las constancias mencionadas.

Art. 126.- El vendedor, martillero, escribano o Juez de Paz, en su caso, solicitará la inscripción de la promesa de enajenación a que se refiere el artículo 72, inciso c) dentro de los quince días siguientes al de su fecha de otorgamiento en la Capital, o de los treinta días en la campaña. A tal efecto se presentará el duplicado del boleto o título provisorio que retenga el vendedor en el que se dejará constancia de la inscripción. El comprador podrá solicitar, a su vez, que se deje igual constancia en el ejemplar que le corresponde.

Art. 127.- Si la promesa se celebre por instrumento privado, el vendedor deberá solicitar directamente del Departamento jurídico el correspondiente certificado el que se agregará al ejemplar que se otorgue al comprador.

Art. 128.- En el instrumento de la promesa de enajenación, el otorgante deberá dejar constancia del número y fecha del certificado inmobiliario, como así también de los números y fechas de los certificados por los que consten el pago de los impuestos y servicios fiscales hasta el año inclusive de la operación; asimismo deberán solicitar a la Municipalidad respectiva certificados de no adeudarse impuestos o tasas municipales. Las mismas constancias deberá dejar en el instrumento el cedente de la promesa de enajenación cuando transfiera sus derechos, anotando además en forma clara el nombre del cesionario, el valor de la operación y la fecha de transmisión, suscribiendo el cedente y el cesionario.

Art. 129.- Para efectuar estas ventas los propietarios deberán constituir domicilio en la Provincia y los martilleros estar matriculados en la misma. En los prospectos y avisos anunciadores los rematadores deberán insertar los certificados a que se refiere el artículo anterior.

Art. 130.- La Dirección General de Inmuebles, registrará en el Padrón de Valúos Fiscales conjuntamente con el nombre del titular del dominio del bien, el del adquirente de cada lote.

Art. 131.- En el caso de rescisión del contrato por acuerdo mutuo de las partes, deberá solicitarse la anotación respectiva en el Registro acompañando la documentación pertinente.

En los casos de incumplimiento por parte del comprador que dé lugar a la rescisión del contrato, el Departamento Jurídico no tomará razón sin previa presentación de testimonio de sentencia en definitiva, que así lo declare.

Art. 132.- Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de fraccionamiento, no podrá afectar a las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida en la presente ley, con excepción de todos los casos regidos por el artículo anterior siempre que el contrato respectivo se encuentre inscripto en el Registro dentro de los plazos señalados al efecto.

Art. 133.- Los compradores de inmuebles en las condiciones expresadas precedentemente, que transfieran sus libretas o títulos provisorios, están obligados a solicitar previamente del Departamento Jurídico un certificado de que no se encuentran inhibidos y a obtener la inscripción del título del nuevo adquirente, para lo cual deberán llenarse los requisitos que prescribe esta ley. En las transferencias deberán consignarse en el documento respectivo, con letra y en forma clara, el valor de las mismas y las fechas de la transmisión, suscribiéndolo el vendedor y comprador.

## **Capítulo II**

### **De los Escribanos**

Art. 134.- Los escribanos, aunque las partes así lo soliciten no extenderán escritura que transmita, modifique, ceda, grave o extinga derechos sobre un inmueble, sin tener a la vista el certificado inmobiliario en que conste todas las condiciones y estado del dominio del mismo hasta el día de su expedición como así también las promesas de venta, los embargos, las inhibiciones y las locaciones. Habiéndose

obtenido certificado inmobiliario su vigencia será de cinco días hábiles. Si en el mismo acto, o en otros siguientes de igual fecha, y ante un mismo escribano, el comprador transmite a un nuevo adquirente el dominio del inmueble o constituye sobre este otro derecho real sólo se exigirá el certificado de inhibición del nuevo vendedor.

Art. 135.- No podrá autorizar el escribano la transmisión del dominio, o la constitución de cualquier otro derecho real, cuando aquel no figure inscripto a favor del otorgante y cuando el adquirente no tome a su cargo los embargos y gravámenes existentes. En el caso de cancelaciones y cesiones de crédito hipotecarios bastará la certificación de que los mismos se encuentran vigentes a favor del otorgante y no embargados.

Art. 136.- Los escribanos ante quienes se otorguen los actos o contratos, cuya inscripción se declara obligatoria, deberán presentar los instrumentos correspondientes al Registro solicitando la inscripción, dentro de los ocho días hábiles, siguientes salvo lo previsto por el Código Civil para las hipotecas.

### **Capítulo III**

#### **De los Ingenieros, Agrimensores, Constructores y Afines**

Art. 137.- Todo profesional, autorizado para ejercer por la ley reglamentaria de la profesión de Ingeniero, y Agrimensor o profesiones afines, deberá inscribirse en el registro profesional y registrar su firma en la Dirección General de Inmuebles.

Art. 138.- Intervenirá directamente en todos los trabajos de mensuras, y si hubiere de realizarlo por ayudante, deberá previamente solicitar autorización al Departamento Técnico, quien previo estudio de antecedentes en el término de tres días resolverá lo que corresponda.

Art. 139.- Los profesionales son directa y personalmente responsables de los trabajos que realicen, debiendo denunciar el Director General de Inmuebles, a propuesta del Departamento Técnico o de oficio, cualquier irregularidad en el desempeño de sus cometidos, sin perjuicio de la multa que resuelva aplicar la Junta de Catastro.

Art. 140.- Deberán los peritos en las mensuras dar cumplimiento estricto a la presente ley, sus reglamentos e instrucciones que le imparta el Departamento Técnico.

Art. 141.- Todo trabajo, viciado de nulidad por errores insalvables será rechazado de plano por el Departamento Técnico, pero el afectado podrá recurrir dentro de los ocho días de la fecha de la notificación a la Junta de Catastro, cuya resolución será definitiva e inapelable.

Art. 142.- Los constructores de cualquier lugar de la Provincia, así como los propietarios que realicen obras por administración, están obligados a comunicar dentro de los sesenta días de comenzados los cimientos de una construcción, o de iniciada la primera mampostería de una ampliación, en los formularios que facilitará la Dirección General de Inmuebles todos los datos de la nueva obra. Si no presentasen la declaración se harán pasibles de la penalidad fijada en la ley N° 833 del Impuesto Territorial.

### **Capítulo IV**

#### **De los funcionarios**

Art. 143.- Los Jueces deberán remitir, solicitando la inscripción dentro de los plazos fijados en esta ley a contar desde la fecha de su expedición, los testimonios de las resoluciones judiciales por las que conste: declaratoria de herederos, adjudicaciones, remate, posesión treinteñal, cualquier otra modificación de los derechos sujetos a inscripción o medidas preventivas sobre los mismos.

Art. 144.- Todos los funcionarios, jueces, etc., deberán suministrar directamente a la Dirección General de Inmuebles, los datos que la misma solicite, en cuanto se relacione con el Catastro General.

Art. 145.- Quedan obligados los jueces y tribunales bajo pena de nulidad de lo actuado a cumplir los requisitos exigidos en la presente ley relativos al Catastro General y Unico.

Art. 146.- El Fiscal de Gobierno o el funcionario que éste designe, serán obligatoriamente curadores en las herencias vacantes.

Art. 147.- Los Jefes de Departamentos de la Dirección General de Inmuebles expedirán los certificados a que se refiere esta ley en el término improrrogable de veinticuatro horas. Las modificaciones producidas con posterioridad serán comunicadas de inmediato hasta la fecha de vigencia de los certificados.

## **Capítulo V**

### **Penalidades**

Art. 148.- El incumplimiento de cualesquiera de las disposiciones de esta ley por parte de los oficiales, funcionarios, empleados públicos, particulares, etc., será penada con multa.

Art. 149.- Los funcionarios públicos que no cumplieren e hiciesen cumplir las disposiciones de la presente ley, serán penados con una multa de hasta doscientos pesos moneda nacional y hasta pérdida de la fianza otorgada la primera vez, pudiendo suspenderlos y separarlos de sus cargos en caso de reincidencia.

Art. 150.- Los escribanos públicos, martilleros, ingenieros civiles y agrimensores que incurran en infracciones a la presente ley serán pasibles de multas desde veinticinco a cinco mil pesos, según la importancia, gravedad y reiteración de la falta cometida, sin perjuicio de su responsabilidad civil. Las suspensiones serán resueltas por las leyes que reglamenten las respectivas profesiones.

Art. 151.- Los propietarios y demás personas responsables serán penados con multas de diez a veinte mil pesos según la importancia y reiteración de la falta.

Art. 152.- Las multas a que se refiere este Capítulo serán informadas por la Junta de Catastro y resueltas por el Poder Ejecutivo previa vista al Fiscal de Gobierno.

## **Título IV**

### **De la Dirección General de Inmuebles**

#### **Capítulo Unico**

##### **De la organización y funcionamiento**

Art. 153.- La Dirección General de Inmuebles estará regida por una Junta de Catastro, constituida por:

El Director General, Jefe del Registro General como Presidente.

Los Jefes de los Departamentos Técnico, Jurídico y de Avaluaciones.

En caso de ausencia o impedimento del Director General, la Presidencia de la Junta y subdirección será ejercida, sucesivamente, por el Jefe de los Departamentos en el orden enumerativo que se establece en el inciso b).

Los miembros de la Junta, en caso de ausencia o impedimento, serán sustituidos por sus inmediatos inferiores jerárquicos, subjefes de Departamento.

Art. 154.- Serán deberes y atribuciones de la Junta de Catastro:

Dictar los reglamentos internos.

Fijar las funciones y tareas de los empleados.

Proponer al Poder Ejecutivo los reglamentos y normas para el cumplimiento de esta ley; en especial sobre mensuras, trazado de pueblos, etc.

Impartir instrucciones o interpretar las disposiciones de esta ley y sus reglamentos, pudiendo los afectados en caso de disconformidad recurrir en apelación ante el Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas.

Contratar trabajos y suministros en la forma que autorice y reglamente el Poder Ejecutivo, de conformidad con la Ley de Contabilidad.

Art. 155.- La Junta de Catastro tendrá quorum con la presencia de tres de sus miembros titulares o suplentes y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos; de las que serán solidariamente respectivas opiniones debidamente fundadas en el acta. También incurrir en responsabilidad solidaria el o los miembros que en conocimiento de que se cumpliría el acto en que no han intervenido, no dejen constancia, en igual forma, y antes de su cumplimiento, de su oposición.

Art. 156.- La Junta de Catastro se reunirá por lo menos cuatro veces al mes y de sus sesiones se labrarán actas circunstancias donde se asentarán las resoluciones y sus fundamentos. Se pasarán antes de la subsiguiente reunión a cada uno de los miembros con la orden del día, para sus reparos y observación previa a la aprobación definitiva. Una vez aprobada el acta se suscribirá por todos los miembros presentes y se copiará en un libro foliado y rubricado por el Escribano de Gobierno.

Toda revisión de resoluciones aprobadas necesita la concurrencia de los dos tercios de los miembros de la Junta.

Art. 157.- Los Jefes de los Departamentos Técnicos y de Avalúos serán Ingenieros Civiles o Agrimensores diplomados en la Universidad Nacional. El del Departamento Jurídico deberá ser Abogado o Escribano.

2 – Director General

Art. 158.- El Director General y Subdirector General tendrán a su cargo directo la aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias en la materia de acuerdo a las normas y resoluciones dictadas por la Junta de Catastro. Representarán a la

Repartición en la forma que fije el reglamento interno, en todos los actos y obligaciones de la misma.

Art. 159.- El Director General en casos de disconformidad con las resoluciones de la Junta de Catastro podrá requerir el pronunciamiento definitivo del Poder Ejecutivo, elevando todos los antecedentes.

Art. 160.- El Director General y los Jefes de Departamento gozarán de los sueldos que les asigne la Ley de Presupuesto, y permanecerán en sus funciones mientras dure su buena conducta. Sus sueldos no podrán ser disminuidos de un año para otro.

### 3 – Organización Administrativa

Art. 161.- Para el cumplimiento de las funciones que le asigna la presente ley, la Dirección General de Inmuebles estará integrada por los Departamentos enumerados precedentemente.

Art. 162.- La Dirección General tendrá a su cargo directo el Registro General, sin perjuicio de las dependencias que se le asignen en la reglamentación y constará con una Secretaría General, una Asesoría Letrada y una Administración de Inmuebles Fiscales.

Art. 163.- Los funcionarios, empleados y demás personas pertenecientes a la Dirección General de Inmuebles, gozarán de estabilidad y del escalafón que estudie y disponga la Junta de Catastro con aprobación del Poder Ejecutivo, hasta tanto se dicte el escalafón general del personal de la Administración Civil de la Provincia. El personal de la Dirección General de Inmuebles sólo podrá ser removido si se probase con actuaciones sumariales, su falta de idoneidad, competencia y mala conducta. El Poder Ejecutivo fijará quienes deben prestar fianza y el monto de la misma.

### 4 – Funciones Generales

Art. 164.- Son deberes y atribuciones comunes al Director General y a cada Jefe de Departamento las siguientes:

Ejercer la Jefatura inmediata de todas y cada una de las divisiones existentes y del personal dependiente del Departamento.

Proveer al mejor desarrollo y coordinación entre las funciones de las distintas Divisiones.

Evacuar informes y consultas e informar todos los expedientes que se le remitan a su consideración y dictamen.

Hacer cumplir los reglamentos correspondientes a sus Departamentos por parte del público, oficiales públicos, funcionarios y empleados.

Disponer los movimientos del personal dependiente del Departamento, dando cuenta a la Junta del Catastro para su aprobación definitiva.

Asistir regularmente a las sesiones de la Junta de Catastro, llevando a la misma los asuntos y problemas que se presenten en su respectivo Departamento.

Presentar fianza por la suma que fije el Poder Ejecutivo, a la orden de la Contaduría General de la Provincia, la que se hará constar en escritura ante el Escribano de Gobierno.

Responderán independientemente o solidariamente, por los daños y perjuicios que ocasionaren los errores, omisiones u otras faltas que se cometieran en el Catastro General, si estas faltas las hubieren cometido, respectivamente en su carácter de Jefe de su Departamento o en resoluciones tomadas en la Junta de Catastro.

## 5 – De la Administración de Inmuebles Fiscales

Art. 165.- El Director General de Inmuebles ejercerá la vigilancia y contralor del dominio del Fisco sobre los inmuebles de su propiedad, impidiendo todo acto posesorio que pueda menoscabar su dominio. Asimismo, procederá a denunciar ante las autoridades policiales y judiciales toda explotación que pueda perjudicar la integridad económica o el patrimonio de la Provincia, sin perjuicio de la comunicación del caso al Poder Ejecutivo y al Fiscal de Gobierno.

Art. 166.- En todo fraccionamiento de tierras fiscales efectuado en cumplimiento de leyes de expropiación a adquisición directa, colonización, etc., para fundación o ampliación de ciudades y pueblos, colonias y demás poblaciones, deberá la Dirección General de Inmuebles, ajustarse a las prescripciones del título siguiente, y a la reglamentación y demás instrucciones que en virtud de ella se dicten.

## Título V

### **De la Creación de nuevos centros de Población o Modificaciones de Trazados de los Existentes**

Art. 167.- Desde la promulgación de la presente ley toda fundación de nuevos centros de población, ampliación o modificaciones de trazado de los existentes, quedará sujeta a las prescripciones siguientes.

Art. 168.- Los propietarios de terrenos que se detinen a la formación de centros de poblaciones o colonias ubicadas fuera de los ejidos de los pueblos actuales, deberán solicitar el permiso correspondiente al Poder Ejecutivo acompañando a la solicitud.

Los títulos de propiedad de los terrenos que se propongan dividir o un certificado de ellos otorgados por el Departamento Jurídico de la Dirección General de Inmuebles, en el que conste la ubicación, medidas lineales y de superficie, linderos y las transmisiones de dominio anteriores a su propiedad que consten en los testimonios de sus escrituras.

Planos por triplicado (uno de tela y dos copias heliográficas del mismo), suscriptos por peritos habilitados en la Provincia para practicar este género de operaciones que contengan el proyecto de trazado cuya aprobación se solicite, ajustándose a las instrucciones que para dichos trabajos establezca la Dirección General de Inmuebles.

Art. 169.- Harán constar en el escrito de presentación su conformidad en escriturar cuando el Poder Ejecutivo lo resuelva, las reservas que se destinen en el proyecto para usos públicos, así como también los terrenos destinados a calles.

Art. 170.- Las reservas que escriturarán los propietarios para uso público deberán ubicarse de acuerdo con el Poder Ejecutivo y serán las siguientes:

Una superficie equivalente al diez por ciento y no menor de una manzana y media de lo que resulte libre de calles y plazas para la parte urbana, que se distribuirá convenientemente en lotes para los futuros edificios públicos.

Una superficie equivalente al seis por ciento de lo que resulte libre de calles, para la zona suburbana, y el tres por ciento de lo que resulte libre de calles para la zona subrural; los que se distribuirán en lotes no menores de tres hectáreas para parque, hospital, mataderos, potrero de policía, corralón municipal, cementerio, etc. Si esta superficie no fuera suficiente para ubicar estas reservas, se dispondrá de hasta un máximo de diez hectáreas.

Aparte de la planta principal del pueblo se destinará una manzana para plaza o campo de ejercicios físicos por cada cuarenta manzanas o fracción mayor de veinte.

Art. 171.- En los casos de ampliación de trazados existentes, el Poder Ejecutivo, previo informe de las Municipalidades respectivas y de la Dirección General de Inmuebles, exigirá al propietario la obligación de dejar alguna o algunas de las reservas indicadas en el artículo anterior, para complementar las inexistentes en el trazado actual.

Art. 172.- El nombre de los centros de población lo fijará el Poder Ejecutivo a propuesta del interesado, debiendo preferirse para ello el de la región geográfica, antecedentes históricos, accidentes naturales, geológicos y topográficos, o algún hecho o acontecimiento memorable y en caso de ser nombre propio el de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia o a la Humanidad, sean merecedores de esta distinción.

Art. 173.- Acompañarán análisis químicos, otorgados por la Oficina Química de la Provincia, de las aguas de la primera napa de los terrenos a dividirse, consignándose también la profundidad a que se encuentra. Igual formalidad se llenará para las aguas semisurgentes en caso de haber en dichos terrenos esta clase de perforaciones.

Art. 174.- El Poder Ejecutivo, previo informe según corresponda de la Dirección General de Inmuebles, de Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, de Administración General de Aguas y de Administración de Vialidad, sobre el trazado y sobre las condiciones topográficas, de altura y desagües de la tierra a fraccionarse, acordará o no el permiso solicitado. Dichos trámites no podrán llevar más de noventa días en conjunto. El Poder Ejecutivo podrá obligar el arbolado de calles, plazas, parque y la pavimentación de calles previo a la venta de lotes.

Los trazados se ajustarán en general a los siguientes principios básicos:

- a) Orientación: Cualquiera que fuera el trazado a adoptarse se dispondrá de modo que el mayor número de calles principales esté orientado en la dirección del eje eliotérmico del lugar; pero podrá admitirse una variación de veinte grados sexagesimales para esta dirección preponderante cuando las circunstancias lo aconsejen. En caso de ensanche de trazados existentes podrán seguirse los rumbos del trazado primitivo. En los casos de trazados radiales y curvilíneos, como el de las ciudades jardines en que predomina el concepto estético en lugar del económico, el Poder Ejecutivo, previo informe de la Dirección General de Inmuebles podrá disponer su aprobación.
- b) Planta urbana: La planta urbana se compondrá de manzanas. Cada manzana estará limitada por calle en todos su costados. Podrá adoptarse cualquier tipo de

trazado para la planta urbana, ya sea a base de manzanas cuadradas o rectangulares, o disposiciones radiales simples o de varios centros de atracción. El frente máximo que podrá darse a las manzanas regulares será ciento treinta metros y el mínimo de sesenta metros. La superficie de las mismas será como máximo de 12.500 m<sup>2</sup>.

- c) Lotes: Cada manzana se dividirá en lotes. Estos tendrán por lo menos doce metros de frente a la calle y las líneas de los costados se trazarán a escuadra sobre la alineación del frente, tanto en las manzanas regulares como en las irregulares. En estas últimas podrá admitirse una desviación de la escuadra que no exceda de cinco grados cuando de este modo se consiguiera una forma de lotes más regulares. Se distribuirán los lotes de tal modo dentro de la manzana que sobre cada calle tengan su salida varios lotes. Cuando se proyecten parcelas interiores se les dará salida a la vía pública por medio de pasajes de cinco metros de ancho cuando menos, la superficie del pasaje será parte integrante de la superficie del lote interior.
- d) Quintas: El proyecto del trazado de la planta urbana contendrá cierto número de quintas no mayor de diez hectáreas cada una; éstas se trazarán a continuación de las manzanas. Cada quinta estará rodeada de vías públicas en prolongación de las del pueblo o convenientemente relacionadas con las mismas. Las quintas serán regulares y tendrán las dimensiones suficientes para contener varias manzanas regulares del pueblo, incluso las partes de calles intermedias cuya apertura pudiera ordenarse en el futuro.
- e) Chacras: Si el proyecto del trazado de la planta urbana debiera contener cierto número de chacras, éstas se trazarán a continuación de las quintas y tendrán, si son regulares las dimensiones que correspondan para contener varias quintas regulares del trazado, más las partes de calles intermedias. Toda suerte de chacras estará rodeada de vías públicas, las que serán prolongación de las de las quintas, o convenientemente relacionadas con las mismas, su superficie no será en ningún caso mayor de doscientas hectáreas o sean veinte quintas.
- f) Vías públicas, calles y avenidas: Las vías públicas que se trazarán en todos los casos con las siguientes características:
  - 1) Calles comunes que tendrán un ancho mínimo de dieciséis metros.
  - 2) Avenidas cuyo ancho mínimo será de veinticinco metros.
  - 3) Calles de circunvalación entre la planta urbana y las quintas, entre éstas y las chacras y entre el trazado general y las propiedades contiguas. Su ancho será como mínimo de treinta metros.
  - 4) Calles costaneras a ambos costados de la línea férrea y estaciones, de un ancho mínimo de cien metros.
  - 5) No serán aprobados los trazados de pueblos proyectados en terrenos insalubres, con aguas no potables o afectados por las inundaciones, por las crecientes de los ríos, sin que los propietarios procedan previamente a su defensa y saneamiento.
  - 6) Además de las calles comunes son obligatorias como mínimo dos avenidas que se crucen en la plaza principal.

- 7) Sobre los ríos, y con destino a ribera de uso común, se dejará una extensión de cincuenta metros en toda su longitud. En los casos de que el pueblo se forme sobre ambas márgenes, la ribera se dejará sobre una y otra banda.
- 8) Los caminos públicos que llegaran al centro de población que se forme, desaparecerán dentro del ejido del mismo para seguir por las calles del nuevo trazado. Si el camino fuera de calzada firme, o cuando en él existieran obras de importancia o arbolados, deberá mantenerse su recorrido dándole el ancho que corresponda dentro del trazado. Los accesos a los caminos nacionales o provinciales se ajustarán a las disposiciones legales en vigencia o que se dictaren.
- 9) Hacen parte de las vías públicas las ochavas que deberán dejarse en cada esquina de manzana.
- g) Ochavas: Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo isósceles con vértices en la esquina y cuyo tercer lado, o sea la ochava medirá cinco metros, por lo menos. La superficie de los triángulos cortados para formar la ochava serán excluidas por el perito de la superficie que compute para las parcelas de esquinas a los efectos de la transmisión de la propiedad.
- h) Nomenclatura de calles y parcelas: La nomenclatura de las calles será establecida por el Poder Ejecutivo al aprobar el proyecto y de acuerdo con las características del trazado.
- i) Plazas públicas: Cada plaza será de una manzana regular, por lo menos. No deben proyectarse plazas cuya ubicación y forma ocasionen ángulos entrantes en los frentes de las manzanas contiguas. Las esquinas de las plazas también serán ochavadas o podrán trazarse por medio de una curva inscrita en la poligonal formada por su lado y ochava.

Art. 175.- Aprobado por el Poder Ejecutivo el proyecto del trazado del nuevo centro de población y nombrado a propuesta del interesado el perito que ejecutará sobre el terreno la operación material, éste la hará con arreglo a las instrucciones que la Dirección General de inmuebles le haya fijado.

Art. 176.- La Dirección General de Inmuebles deberá, dentro del término de treinta días de presentada a su estudio la operación practicada, informar directamente al Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas sobre el mérito facultativo del replanteo, y el Poder Ejecutivo, previo los demás trámites que juzgue indispensables, aprobará o desaprobará la operación practicada, mandando en el primer caso el expediente a la Escribanía de Gobierno para el otorgamiento de las escrituras a su favor, de las reservas destinadas a usos públicos, las que, en caso que por cualquier motivo el propietario desistiese de llevar a cabo la formación del pueblo o la colonia, deberán volverse a escriturar a costa del interesado por el Poder Ejecutivo, siempre que no se hayan producido transferencias de dominio.

Art. 177.- La Dirección General de Inmuebles no inscribirá ni expedirá los certificados de inhibición, ni podrá anotar en su Registro la división de tierras con destinos a fundación de nuevos centros de población o colonias, ni tampoco expedirá los certificados que relacionados con esas divisiones de terrenos, soliciten los escribanos sin que previamente hayan sido aprobados los planos a que se refiere el artículo N° 175.

Art. 178.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior el Poder Ejecutivo no concederá la instalación de ninguna oficina pública en todo centro de

población o colonia trazado con posterioridad a la presente ley que no se haya ajustado a los requisitos indicados en la misma.

Art. 179.- En los casos de ampliación o modificación de trazados existentes, podrán las solicitudes ser elevadas con un informe por la Municipalidad respectiva. Si fueran presentadas al Poder Ejecutivo, se dará vista a la Municipalidad.

Art. 180.- Los propietarios de lotes existentes que no hayan completado los trámites de aprobación con anterioridad a la sanción de esta ley, están obligados a presentar, dentro de los noventa días de promulgada la misma, los planos y documentación respectivos, quedando facultada la Dirección General de Inmuebles para dar soluciones de emergencias tendientes a la regularización de las situaciones creadas, teniendo en cuenta los derechos adquiridos y la edificación existente.

## **Título VI**

### **Disposiciones finales**

Art. 181.- Los recursos que se perciban por derechos de aranceles, multas, impuestos en virtud de la presente ley, ingresarán por la Dirección General de Rentas, y estarán sujetos a las leyes de la materia.

Art. 182.- Queda derogada la Ley N° 395 del 29 de diciembre de 1936, en todas sus partes y las correlativas de la Ley N° 833 del 29 de marzo de 1947 que se opongan a la presente.

También deróganse las leyes que se refieren al Registro Inmobiliario o sea la N° 428 (antes N° 71) y toda otra disposición correlativa, como así también lo que se oponga a esta ley.

Art. 183.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley, la que entrará en vigencia a los sesenta días de su promulgación.

Art. 184.- Comuníquese, etc.

Salta, 30 de setiembre de 1948.

Diógenes R. Torres

Promulgada como ley de la Provincia el 20 de octubre de 1948.

Lucio A. Cornejo