

La Plata, 6 de Marzo de 1996.

**Visto** la necesidad de unificar el criterio de evaluación de las solicitudes de certificación catastral en las cuales se invoca alguna causal de excepción a la previa constitución del estado parcelario, prevista por la normativa vigente, esta Dirección establece las siguientes especificaciones.

**CASOS EXCEPTUADOS DE CONSTITUIR EL ESTADO PARCELARIO:**

- 1) Los actos por los cuales se procede a cancelar Derechos Reales de Hipoteca, Uso, Habitación, Usufructo y Servidumbre. (Artículo 51º párrafo 3 de la Ley 10.707).
- 2) Cuando no estuvieren vencidos los plazos establecidos en el Artículo 15º de la Ley 10.707.
- 3) Inmuebles que surjan de planos registrados en la Dirección Provincial de Catastro Territorial, cuando no hubieren vencidos los plazos establecido por el Artículo 15º de la Ley 10.707.
- 4) Todos los inmuebles afectados al régimen de PH, cuyas unidades funcionales se desarrollen en planta subsuelo y/o planta primer piso y subsiguientes en altura. Artículo 4º párrafo 3 de la Disposición 2.010/94.
- 5) Las unidades funcionales de los inmuebles afectados al régimen de PH, cuyos ambientes que determinan su funcionalidad se encuentren ubicados en planta subsuelo, primer piso o superiores, (Artículo 1º Inciso c) de la Disposición 2.702/94).  
*Ejemplo: Unidades funcionales que contiene uno o varios polígonos en planta baja, cuyo destino es únicamente de acceso a la planta superior o inferior. La solicitud del Certificado deberá contener claramente la situación referida.*
- 6) Las unidades funcionales o complementarias destinadas a cocheras, bauleras o destinos similares, cuya superficie se encuentre totalmente construida, como superficie cubierta o semicubierta.  
*La solicitud de Certificado Catastral deberá indicar claramente el destino de la UF. O UC. Siendo objeto de análisis correspondiente en el Departamento Zona mediante el plano de PH. En los casos de cocheras deberá acompañarse constancia municipal donde este individualizada la misma, a efectos de verificar la procedencia de la excepción. <sup>(1)</sup>*
- 7) Los actos notariales comprendidos en el marco de la Resolución N° 8959/93 del Banco de la Nación Argentina y sus modificatorias, cuando no se modifique el titular de dominio (Artículo 5º párrafo 4 de la Disposición 2.010/94).  
*La solicitud del Certificado Catastral deberá indicar, de manera clara, el acto que motivó la solicitud y la excepción, acompañando certificación del Banco en la que surja que la operación se encuentra comprendida en la Resolución N° 8.959/93.*
- 8) Las Hipotecas constituidas sobre inmuebles rurales o subrurales, cuyos créditos se canalizan a través del sistema financiero institucionalizado y estén destinados a la actividad agropecuaria (artículo 1º de la Disposición 2.767/94).  
*El notario deberá indicar en la solicitud del Certificado Catastral a favor de que institución se constituye la Hipoteca y acompañar certificación de la entidad bancaria en la cual conste que el crédito está destinado a la actividad agropecuaria.*
- 9) Las escrituras autorizadas por la Escribanía General de Gobierno. (Artículo 1º, Inciso b) de la Disposición 2.702/94).  
*Con la solicitud del Certificado Catastral deberá acreditarse fehacientemente que el acto motivo de dicha solicitud se perfecciona por intermedio de la Escribanía General de Gobierno ya sea directamente o a través de convenio celebrado con el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.*
- 10) Las causas judiciales iniciadas con anterioridad al día 17 de octubre de 1994, a través de las cuales se constituyan, modifiquen o transmitan derechos reales. (Artículo 1º Inc a) de la Disposición 2.702/94).  
*Con la solicitud del Certificado Catastral deberá acompañarse constancia fehaciente (certificación del Juzgado interviniente) que acredite la fecha de iniciación del proceso judicial y que correspondiere la relación con el inmueble objeto de la operación. \*Cuando se invoque, como motivo de la solicitud, "Subasta Judicial o para Ordenar Subasta" y no se acredite que el juicio fue iniciado con anterioridad al 17/10/94 o no constituya el estado parcelario, el Certificado no será despachado y deberá ser girado al SECTOR TECNICO LEGAL CATASTRAL, para su devolución.*
- 11) Los inmuebles cuya titularidad y dominio corresponde a COVIARA. "Construcciones de viviendas para la Armada". (Disposición 3.381/94).

<sup>(1)</sup> (\*) N. de A.: Ver [Circular 3/96 DPCT](#).

- 12) Los actos por los cuales se modifique constituya o transmita Derechos Reales sobre el Inmueble destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente y que se encuentren exentos del pago del impuesto de sellos, conforme surge de lo establecido por el Artículo 231º inciso 28 del Código Fiscal T.O. 1994 (Artículo 1º de la Disposición 207/95). *Para que proceda lo establecido precedentemente el acto debe estar exento en su totalidad, es decir, tanto para el comprador, como para el vendedor. La solicitud del Certificado Catastral deberá indicar expresamente que se trata de "Vivienda única familiar y de ocupación permanente, exenta del pago del impuesto de sellos en un 100%, tanto para el vendedor, como para el comprador" y acompañar certificación de la entidad bancaria en la cual se acredite que la operación se efectúa en el marco de regularización de programas complejos habitacionales y/o viviendas unifamiliares, promovidos por el Gobierno Nacional y/o Provincial, actuando inclusive entidades intermedias.* <sup>(1)</sup>
- 13) Cuando la solicitud del Certificado Catastral se efectúa. Aceptación de compra o para agregar información catastral a un proceso judicial. *No se procederá al despacho del Certificado Catastral, pues la operación no modifica, constituye o transmite derecho real alguno. EL SECTOR TECNICO LEGAL CATASTRAL procederá a la devolución de la referida solicitud.*
- 14) Cuando los titulares de dominio de los inmuebles objeto de la operación sean el Estado Nacional, Estado Provincial, las Municipalidades.
- 15) Actos alcanzados por la Disposición 1429/95 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial. *En la solicitud de certificación catastral deberá consignarse que acto objeto de la operación se encuentra comprendido en la aludida Disposición. En el motivo deberá manifestarse que se trata de una transferencia de dominio a favor del Estado Nacional.*
- 16) Operatorias contempladas por la Ley 9.980, "ex planes VEA, 17 de octubre, 25 de mayo y Acción directa". Con la solicitud deberá acompañarse certificación expedida por el Banco Hipotecario Nacional que acredite que la operación se encuentra prevista en alguno de los planes mencionados.

**Ing. Civil Roberto A. CANO**  
**Director Provincial**  
**Dirección Provincial de Catastro Territorial**

---

<sup>(1)</sup> (\*) N. de A.: Ver [Circular 3/96 DPCT](#).