



# RÉGIMEN INMOBILIARIO

---

Municipalidad de Comodoro Rivadavia  
Chubut, Patagonia Argentina

Mgter. Ing. Agrim. Guillermo O'Connor



Vayamos por la teoría primero



# Contexto normativo nacional

1955 - Ley **14.408** que crea la Provincia del Chubut

1957 - Decreto **10.029** del Reglamento Nacional de Mensuras

1983 - Ley **22.963** Ley de la Carta

---

2007 - Ley **26.209** Ley Nacional de Catastro

2015 - Ley **26.994** Código Civil y Comercial de la Nación (actual)

---

1966 - Ley **III N° 4** del Catastro Provincial (11 años 1955)

Resolución **186** del 1985 - Normativas Presentación Mensuras (30 años 1955)



Vamos ahora por identificar los bienes



# Titulo III – Bienes (CCyCN)

## **Artículo 225. Inmuebles por su naturaleza**

Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica

y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

## **Artículo 226. Inmuebles por accesión**

Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario...

## **Artículo 229. Cosas principales**

Son cosas principales las que pueden existir por sí mismas.



# Titulo III – Bienes

## CCyCN

### **Artículo 229. Cosas principales**

Son cosas principales las que pueden existir por sí mismas.

### **Artículo 234. Bienes fuera del comercio**

Están fuera del comercio los bienes cuya transmisión está expresamente prohibida:

- a) por la ley;
- b) por actos jurídicos, en cuanto este Código permite tales prohibiciones.



# Bienes del dominio público

## Artículo 235 CCyCN

(extractos para mayor facilidad pero sugiero leer completo)

- a) El mar territorial hasta la distancia que determinen los tratados internacionales y la legislación especial...
- b) aguas interiores, bahías, golfos, ensenadas, puertos, ancladeros y las playas marítimas
- c) los ríos, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los lagos y lagunas navegables, los glaciares y el ambiente peri glacial y **toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer usos de interés general...**
- d) las islas formadas o que se formen...



# Bienes del dominio público

## Artículo 235 CCyCN

(son extractos para mayor facilidad pero, sugiero leer completo)

- e) el espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas jurisdiccionales de la Nación Argentina
- f) las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común;
- g) los documentos oficiales del Estado;
- h) las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos.





# Bienes del dominio privado del Estado

## Artículo 236

Pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales:

- a) los inmuebles que carecen de dueño;
- b) las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas, sustancias fósiles y toda otra de interés similar, según lo normado por el Código de Minería;
- c) los lagos no navegables que carecen de dueño;
- d) las cosas muebles de dueño desconocido que no sean abandonadas, excepto los tesoros;
- e) los bienes adquiridos por el Estado nacional, provincial o municipal por cualquier título.



# Bienes del estado

## Artículo 237

### **Artículo 237. Determinación y caracteres de las cosas del Estado. Uso y goce**

Los bienes públicos del Estado son inenajenables, inembargables e imprescriptibles.

Las personas tienen su uso y goce, sujeto a las disposiciones generales y locales.

La Constitución Nacional, la legislación federal y el derecho público local determinan el carácter nacional, provincial o municipal de los bienes enumerados en los dos artículos 235 y 236.



# Bienes de los particulares

## Artículo 238

### **Artículo 238. Bienes de los particulares**

Los bienes que no son del Estado nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal, son bienes de los particulares sin distinción de las personas que tengan derecho sobre ellos, salvo aquellas establecidas por leyes especiales.



# Posesión y tenencia

Se va poniendo interesante y relativo a lo cotidiano



# Posesión y tenencia

**Artículo 1909. Posesión.** Hay posesión cuando una **persona**, por sí o por medio de otra, **ejerce un poder de hecho sobre una cosa**, comportándose **como titular de un derecho real**, lo sea o no.

**Artículo 1910. Tenencia.**

Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, **ejerce un poder de hecho sobre una cosa**, y se comporta **como representante del poseedor**.

**Artículo 1912. Objeto y sujeto plural**

El objeto de la posesión y de la tenencia es la **cosa determinada**. Se ejerce por **una o varias personas sobre la totalidad o una parte material** de la cosa.

**Artículo 1913. Concurrencia.** No pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie que se excluyan entre sí.



# Posesión y tenencia

## **Artículo 1920. Determinación de buena o mala fe.**

La buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición.

## **Artículo 1921. Posesión viciosa**

La posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa, o abuso de confianza; y cuando es de **inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza...**



# El Catastro

PROYECTAR

EL MUNDO EVOLUCIONA  
PROYECTATE CON EL



# Catastro en Chubut (III N° 4 )

Propósito **determinante** de obtener:

- Correcta localización de los bienes inmuebles
- Fijar sus dimensiones angulares y superficiales
- Su naturaleza intrínseca
- Su nomenclatura y demás características

Para sanear en definitiva los respectivos **títulos de propiedad**.





# Catastro

Con relación a su condición

---

Preparatorio  
Definitivo

Con relación a su aspecto

---

Físico  
Jurídico



# El Catastro (Ley 26.209 de 2007)

**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**. (art. 1 de la 26.209)

Es decir:

- Administrar datos
- Objetos territoriales
- Objetos territoriales legales
- **Derecho público y privado**



# La mensura

PROYECTAR

EL MUNDO EVOLUCIONA  
PROYECTATE CON EL



# La mensura

Acción que se realiza: Determinar y verificar

Entidad: límites de objetos territoriales legales de derecho público y privado, parcelas y estado parcelario, jurisdicciones políticas y administrativas, bienes públicos, objetos de derechos reales y de todo otro objeto legal de expresión territorial con la respectiva georreferenciación y registración catastral.

Basado en: principio de determinación o especialidad.



# La mensura

## En su acepción como expediente de mensura

Acción: se registra la mensura (no se aprueba)

Visado o visto bueno (algunos ejemplos rápidos)

Depende de la ubicación y afectaciones sobre la parcela, a saber:

Dentro de ejido: visado municipal (normas generales de uso del suelo, independencia funcional si correspondiera, restricciones y/o limitaciones si correspondiera). **NOTA: hablar aquí de línea municipal y línea de edificación**

Cursos de agua: IPA

Rutas: si nacional DNV, si provincial AVP.

Línea eléctrica: operadora respectiva.



# La mensura

## En su acepción relativa a las certificaciones

Certificado de amojonamiento: se pone en conocimiento (no se registra ni se aprueba)

Medianería: se pone en conocimiento de los legítimos interesados y/o a disposición de la justicia, según el caso.

Certificados relativos a cursos de agua, espacios, aéreos, restricciones, etc: se ponen en conocimiento del interesado legítimo y/o la autoridad requirente.



# Limitaciones y restricciones al dominio



# Limitaciones y restricciones al dominio

## Limitaciones

Puede ser:

- Interés público (administrativas)
- Interés privado (como las servidumbres).

## Restricción

Establece condiciones o deberes de no hacer, como no edificar en una zona de riesgo hídrico, para permitir el ejercicio de un interés público.





# Limitaciones al dominio

## **Artículo 1970. Normas administrativas**

Las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público están regidas por el derecho administrativo. El aprovechamiento y uso del dominio sobre inmuebles debe ejercerse de conformidad con las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Los límites impuestos al dominio en este Capítulo en materia de relaciones de vecindad, rigen en subsidio de las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.



# Afectaciones y desafectaciones

## Cuando realizar mensura

Si lo que debe afectarse o desafectarse debe ser determinado, resulta necesario analizar la necesidad de realizar una mensura.

Es importante, en este sentido, considerar el conceso normativo del XIX Congreso Nacional y V Foro Internacional del 2017 que, si bien realiza un análisis relativo al derecho de superficie que, expresa un criterio general claro, propio de un análisis responsable y que podría expresarse como:



# Afectaciones y desafectaciones de Bienes con relación a las personas Limitaciones y restricciones al dominio



# Afectaciones y desafectaciones

*Si el estado parcelario del objeto determinado no estuviera vigente, o se afectara/desafectara parte del objeto, se realiza una mensura que permita determinar el objeto afectado/desafectado.*

Esto es una expresión del autor que debe ser entendida con los recaudos necesarios, para no caer en conclusiones apresuras o criterios absolutos antagónicos más habituales de lo que quisiera (principio de antagonismo) y son:

- TODO debe mensurarse
- NADA debe mensurarse



# El ciclo recursivo del tráfico inmobiliario registrado



# Ciclo recursivo del tráfico inmobiliario (inmuebles registrados)





# Lo que se viene

## PROYECTAR

EL MUNDO EVOLUCIONA  
PROYECTATE CON EL



# Anteproyecto de Ley Provincial de Catastro

Presentado en julio de 2024 por:



**COLEGIO  
PROFESIONAL  
DE AGRIMENSURA**  
PROVINCIA DEL CHUBUT





# Reflexiones y sugerencias



# Links para rápidos accesos

[Nueva Ley de Catastro Chubut 2025](#)

[Geo portal rápido](#)

