

RESOLUCION N° 13 DC.-

Expte. N° 1228-3178-2025 y
anexo 1228-3194-2025

PARANA, **09 SET 2025**

VISTO:

La Ley Nacional de Catastro N.º 26.209, la Ley N.º 10.644 y su modificatoria, Ley N.º 11.208; y

CONSIDERANDO:

Que la ley N.º 6.041, vigente desde el año 1977, prohíbe, por su artículo 1º, a esta Dirección de Catastro *"la aprobación de subdivisiones de inmuebles rurales, si las parcelas consecuencia de tal acto no representan cada una, por lo menos, una unidad económica agraria o cuando constituyéndola una de ellas el remanente del inmueble subdivido pierda tal carácter"*, previendo en su artículo 2º aquellos casos en los que se está exceptuado, encontrando dentro de los supuestos, en el inciso d), para cuando la finalidad es *"ampliaciones urbanas, urbanizaciones y las subdivisiones con fines de recreación, siempre que se subdivida la totalidad de un título, sea este o no, unidad económica agraria o bien parte de un título, siempre que su remanente sea por lo menos unidad económica"*;

Que a la fecha, dicho supuesto de excepción se encuentra reglamentando por el Decreto N.º 2778/18 MPlyS, estableciendo el mismo, como ámbito de aplicación territorial a aquellas zonas rurales ubicadas fuera de los ejidos municipales, con lo cual todo fraccionamiento que se interesara de tierras rurales que se ubicaban dentro de los ejidos comunales, quedaban comprendidos en la regulación referida;

Que situación similar se materializa con la Ley N.º 8.773 destinada a regular el fraccionamiento de predios rurales en la Provincia de Entre Ríos, a los efectos de preservar su productividad agraria en

función del interés general de los pobladores, la cual se encuentra regulada por el Decreto N.º 2.913/94 MEOSP y en cuyo artículo 1º define su alcance previendo que *"se consideran predios rurales a aquellos que por su ubicación se encuentren localizados fuera de plantas urbanas o ejidos municipales."*-

Que con el dictado de la Ley de Comunas, N.º 10.644, lo que otrora era una potestad exclusiva del Gobierno Provincial, a través de esta Dirección de Catastro, paso a ser una facultad compartida con las comunas, en tanto en el inciso c) del artículo 25º de la citada ley, dentro de las competencias acordadas a los Consejos Comunales expresamente preveía: *"Participar en el ordenamiento urbanístico, edilicio y el fraccionamiento de tierras actuando conjuntamente y con los organismos provinciales competentes de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nº 6.041 y sus decretos reglamentarios, hasta tanto se sancione una nueva ley de presupuestos mínimos que garanticen la sustentabilidad del desarrollo territorial y brinde respaldo jurídico e instrumentos de gestión apropiados a las autoridades comunales. Los planes de ordenamiento urbanístico de las Comunas se adoptarán y/o modificarán con la aprobación del organismo provincial competente."*-

Que el inciso citado fue modificado con el dictado de la Ley 11.028, con la cual el mismo pasó a tener la siguiente redacción: *"c) Reglamentar el ordenamiento urbanístico de la Comuna, regulando su uso, ocupación, subdivisión del suelo, afectación a Propiedad Horizontal y/o Propiedad Horizontal Especial, así como el desarrollo urbano en función social"*;

Que de los fundamentos expuestos en la exposición de motivos de la Ley citada, se evidencia una asimilación de la competencias en la organización y ejercicio de poder de policía territorial de las comunas con las de los municipios, otorgándoles facultades, exclusivas y excluyentes de otras jurisdicciones, en materia de urbanización y división, subdivisión de la tierra de jurisdicción

J

comunal, en la medida que las mismas cuenten con autoridades constituidas, con autonomía y presupuesto propio;

Que la redacción actual implica un cambio radical de paradigma, recayendo sobre las Comunas, de ahora en más, reglamentar y ejercer el poder de policía en lo atinente a trámites catastrales que signifiquen uso, destino, medidas mínimas, etc. tanto de inmuebles urbanos como rurales que se encuentren dentro de su jurisdicción;

Que lo expuesto conlleva a la necesidad de analizar la vigencia de la Ley N.º 11.208 y su aplicación sobre todos los trámites catastrales en trámite ante esta Dirección de Catastro y que en su oportunidad fueron iniciados bajo el amparo de las Leyes N.º 6.041 o 8.773, o, además, de aquellos trámites catastrales que recaían sobre inmuebles ubicados fuera de ejidos municipales, y a los cuales no se les exigía la intervención previa de autoridades competentes de dichas comunas en los planos de mensuras, fichas para transferencia, certificados, etc, en tanto hasta la fecha de dictada la Ley N.º 11.208, en lo que respecta a las jurisdicciones de las comunas, se encontraban alcanzadas por las Leyes 6.041 y 8773;

Que lo expuesto conlleva determinar los efectos de la ley con relación al tiempo, la que se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación en sus artículos 5º y 7º;

Que el artículo 5º prevé "Vigencia. Las leyes rigen después del octavo día de su publicación oficial, o desde el día que ellas determinen"; mientras que el artículo 7º, expresa "Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.", y siendo que la Ley 11.208 se publicó en el Boletín Oficial el 22/07/2025, entró en vigencia el 31/07/2025;

Que Fiscalía de Estado de la Provincia de Entre Ríos tuvo oportunidad de expedirse en relación a la vigencia temporal de las normas en los dictámenes N.º 454 23 y 455 23, y de los cuales se desprenden las siguientes consideraciones: "No es posible soslayar que el efecto inmediato es el efecto propio, normal y habitual de toda ley, esto es, la nueva ley se aplica inmediatamente después de haber sido sancionada./// Así, la nueva ley se aplica a: 1) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan desde su sanción en adelante (a futuro); 2) las relaciones y situaciones jurídicas existentes en tanto no estén cumplidas o agotadas; 3) las consecuencias que todavía no hayan operado. Es decir, la ley considera a la relación jurídica ya constituida o a la situación jurídica en el estado en que se encontraba al tiempo en el que la ley nueva es sancionada, y así, pasa a regir los tramos de su desarrollo aún no cumplidos; en cambio, los cumplidos están regidos por la ley vigente al tiempo en que se desarrollaron./// Del mismo modo, si antes de la vigencia de la ley nueva se hubieran producido ciertos hechos con aptitud para comenzar la gestación de una situación según la vieja ley, pero esos hechos eran insuficientes para constituir la relación o situación jurídica, entonces rige la nueva ley.";

Que continua el dictamen afirmando: "Además, es dable señalar que las consecuencias producidas o consumadas (consumo jurídico) no se encuentran afectadas por la nueva ley, excepto retroactividad; en cambio, los efectos o consecuencias aún no producidos caen bajo la órbita de la nueva ley por aplicación inmediata de la nueva ley, sin retroactividad, cuando esta nueva ley anula o modifica, acrece o disminuye los efectos en curso de las relaciones o situaciones jurídicas.";

d
Que concluye dicho dictamen afirmando "Para el caso de constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de entrada en vigencia de la nueva ley, son regidos por la anterior (o vieja) ley. Para el supuesto de constitución en curso, extinción aún no operada y efectos aún no producidos, corresponde la aplicación de la nueva ley.";

Que con fundamento en lo expuesto, ante los trámites en curso en esta Dirección, con los cuales nos encontramos ante supuestos en una situación jurídica "in fieri", iniciada al amparo de la anterior reglamentación pero en cuyo curso de ejecución cambia dicha reglamentación, aprobándose una nueva, corresponde considerar y aplicar el nuevo régimen reglamentario;

Que en este sentido, en el ámbito de la Dirección de Catastro rige la Resolución N.º 91/2020 ATER, que en su artículo 29º dispuso la implementación del Trámite Catastral Web;

Que por intermedio del Trámite Catastral Web (TCW) se canalizan varios trámites catastrales de manera digital, sirviendo en algunos de ellos de una instancia preparatoria a la presentación física, mientras que en otros, toda la intervención se agota dentro de la plataforma informática misma;

Que dentro de los tramites en los cuales el TCW cumple una función de control previo encontramos Apertura de Folio Real y el Registro de Documentación de Mensura, mientras que los que se agotan su cometido dentro de la plataforma misma encontramos Solicitud de Certificado Catastral con Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario, Certificados Catastral los cuales algunos pueden necesitar de la presentación complementaria de Declaración Jurada, por lo que debemos precisar en cada uno de los tipos de tramites citados cuando se configuró la situación jurídica pasible de ser registrada ante la Dirección, de aquellas de que a pesar de haber sido revisada, no lo estaban;

Que en este sentido, corresponde expedir sin necesidad de visación de autoridad comunal, solo aquellos tramites de Apertura de Folio Real y/o Documento de Mensura que habiendo sido revisado en instancia digital, haya sido ingresado de manera física ante la Dirección de Catastro con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 11.208



(31/07/2025) y esté en plena condiciones de su cometido, sin observaciones por parte del área técnica pertinente;

Que asimismo, corresponde la expedición Certificado Catastral con Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario (VEP) y Certificado Catastral (con Declaración Jurada ingresados o reingresados antes del 31/07/2025 y que no presenten errores u observaciones;

Que a fs. 12 ha tomado intervención la Dirección de Asuntos Jurídicos dictaminando que *"no se advierten objeciones que formular respecto de lo actuado y de la aplicación inmediata de la Ley N.º 11.208 a los trámites catastrales que aún no hubieran agotados sus efectos al momento de su entrada en vigencia, manteniéndose regidos por la normativa anterior únicamente aquellos supuestos consumados con anterioridad, de manera que deberá continuarse con el trámite y dictar el Director de Catastro la resolución correspondiente"*;

Por ello;

**EL DIRECTOR DE LA
DIRECCIÓN DE CATASTRO DE ENTRE RÍOS
RESUELVE:**

ARTICULO 1º: Dispónese que en todo trámite y/o expediente donde se interese la subdivisión de inmuebles rurales y/o el Registro de Documentación de Mensura y/o Solicitud de expedición de Certificados Catastral con Apertura de Folio Real y/o Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario o expedición de Certificados Catastral referidos a inmuebles ubicados dentro de la circunscripción territorial de una comuna, deberá cumplimentar lo preceptuado en el punto 8.1.2.17 del Decreto N.º 3.320/05 M.E.H.F., según redacción acordada por el artículo 14º de la Resolución N.º 91/2.020 ATER.-

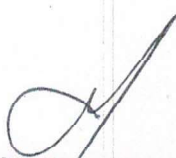


ARTICULO 2º: Dispónese de manera excepcional expedir o registrar sin necesidad de visación de autoridad comunal aquellos tramites de Certificados de Apertura de Folio Real o Documento de Mensura, respectivamente, que habiendo sido revisados en instancia digital, hayan sido ingresado de manera física ante la Dirección de Catastro con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 11.208 (31/07/2025) y estén en plena condiciones de su cometido, sin observaciones por parte del área técnica pertinente.-

ARTICULO 3º: Dispónese de manera excepcional la expedición Certificado Catastral con Verificación de Subsistencia de Estado Parcelario (VEP) y Certificado Catastral (con Declaración Jurada) ingresados o reingresados antes del 31/07/2025 y que no presenten errores u observaciones por parte del área técnica pertinente.-

ARTICULO 4º: Regístrese, comuníquese y archívese.-

pc


ING. AGRIM. MAURO F. BANGERT
DIRECTOR DE CATASTRO
Administradora Tributaria de E. Ríos