

**CIRCULAR N° 10/25 A.P**

**SANTA FE, “Cuna de la Constitución Nacional”, 11 de agosto de 2025.**

**De la: Administración Provincial del SCIT**

**A la:**

**Administración Regional Santa Fe**

**Administración Regional Rosario**

**Delegación Reconquista**

**Delegación Venado Tuerto**

**Dirección de Registro y Administración de Objetos Territoriales**

**Dirección de Geomática**

**Dirección de Administración**

**Dirección Gestión de Recursos Humanos**

**Dirección de Catastro Económico**

**Dirección de Publicidad Catastral**

**Departamento de Municipios y Comunas**

**Dirección de Legal y Técnica**

**Dirección de Auditoría Interna**

**Dirección de Despacho**

**Dirección de Relaciones Públicas e Institucionales**

**Secretaría de la Junta Central de Valuación**

**Sectorial de Informática**

**Dirección de Planificación y Proyectos**

**Ref: Estados parcelarios originados en planos de mensura existentes en la base del SCIT.**

La Ley Nacional de Catastro N° 26209, complementaria del Código Civil y Comercial, dispone en su artículo 7 que *“El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado”*.

En este contexto, es fundamental considerar la base histórica de los planos de mensura que dieron origen a la estructura catastral de la provincia. La Ley Provincial N° 2080, sancionada en 1926, estableció la obligatoriedad de la presentación de un plano de la propiedad para la inscripción de transferencias e hijuelas en las oficinas del Registro General de Propiedades. Esta ley autorizó la creación de una *“sección especial dependiente de la Dirección General de Rentas”* con el fin de organizar un Registro real de la propiedad.

A lo largo de su vigencia la Ley N° 2080 tuvo diversas reglamentaciones. En lo que respecta a planos de mensura se destacaron dos decretos. El primero del 26 de agosto de 1926 y, posteriormente, el del 31 de octubre de 1931 que dejó sin efecto al anterior y detalló los requisitos técnicos y formales que debían cumplir los planos. El decreto de 1931 creó la *“Sección Geodesia y Catastro”* bajo la Dirección de Obras Públicas y Geodesia, a cargo de la formación de registros gráficos y reales, y estableció la responsabilidad de los profesionales firmantes. Estos planos registrados bajo la Ley N° 2080 y sus reglamentaciones constituyen el antecedente de los actuales *“estados parcelarios”* y forman parte de nuestra base de datos territorial.

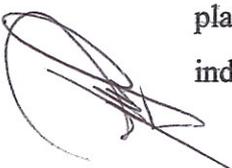
Es importante señalar que la reglamentación de la Ley N° 2080 ya preveía la inclusión de planos antiguos. Específicamente, el artículo 12 del Decreto Reglamentario de 1931 permitía que los planos de mensuras anteriores a la ley, si cumplían los *“requisitos fundamentales”* establecidos, fueran utilizados y autenticados por la Sección Geodesia y Catastro para su inscripción. Por lo tanto, cualquier plano preexistente que hoy se encuentre en los registros del catastro fue oportunamente analizado y validado en su momento, otorgándole la oficialidad necesaria para su uso.

Posteriormente, la Ley Provincial N° 2996 de 1941 derogó explícitamente la Ley N° 2080, sentando las nuevas bases para el Catastro en la Provincia.

Esta ley declaró de *"urgente necesidad la valuación general de la propiedad inmueble"* y estableció que la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía se encargaría del *"catastro geométrico parcelario"*. Asimismo, dispuso la apertura de un nuevo registro de mensuras, excluyendo de este a todos los planos que contuvieran leyendas que desmerecieran la autenticidad de sus datos, aquellos cuyos errores hayan sido comprobados o los que tuvieran firma de profesional no matriculado en la provincia.

Por otro lado, en su artículo 8, la Ley N° 26.209 incorpora la figura de la *"Verificación del Estado Parcelario"*, cuando dispone que *"con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley"*. Esto es, cuando se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, para lo cual deberá tenerse a la vista la respectiva certificación catastral habilitante.

Como se puede apreciar, se cambia el concepto de caducidad de los planos de mensura por el de la caducidad de los estados parcelarios, los cuales adquieren independencia del plano que los contiene y que diera origen a la parcela.



En efecto, la Ley Nacional de Catastro en su artículo 4, define a la parcela como *"la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral"*.

Por ende, los estados parcelarios constituidos mediante un documento cartográfico inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial, mantienen esa condición ya que sobre los mismos se han constituido derechos reales y solo puede disponerse la necesidad de su verificación en el caso que, por imperio de las legislaciones locales, se haya operado su caducidad.

En tal caso, y si no puede establecerse la subsistencia de dicho estado, el mismo podrá ser reconstituido a través del procedimiento de *"Mensura de*

**Constitución de Estado Parcelario por Verificación de No Subsistencia”.**

En conclusión, por los motivos expuestos, todos los planos que hoy se publicitan a través del Sistema de Integración y Gestión de Información territorial (SIGIT), incluidos los planos anteriores a la Ley N° 2996, excluyendo únicamente los planos anulados, deben considerarse vigentes. Los Estados Parcelarios constituidos mediante estos planos podrán, por ende, acceder al trámite de Verificación de Estado Parcelario (VEP) y a su eventual reconstitución en aquellos casos en que el mismo resulte No Subsistente.

Sin otro particular, saludo atte.



  
Agrim. DAVID DANIEL ALVAREZ  
Administrador Provincial  
S.C.I.T.