

Resolución N° 2366/2026 (Expte 10949-377/2026)

San Miguel de Tucumán, 29 de junio de 2026

VISTOS:

La Ley Nacional N° 26.209 de Catastro, el Decreto Ley 99/158/17 del año 1944 y el Decreto Provincial N° 541/3 (ME)-2013; y

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional 26.209 establece que el Catastro constituye el registro público de los datos concernientes a los objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.

Que la parcela es la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites correspondientes a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales deben guardar adecuada correspondencia con la realidad territorial.

Que el estado parcelario tiene por objeto determinar y publicitar los elementos esenciales de la parcela, garantizando su correcta individualización territorial.

Que la actividad catastral debe procurar la adecuada correspondencia entre la representación parcelaria registrada y la realidad física existente en el territorio.

Que se verifican situaciones en las cuales construcciones, edificaciones o mejoras permanentes se desarrollan sobre dos o más parcelas colindantes, excediendo los límites parcelarios registrados y conformando una única unidad física o funcional.

Que tales circunstancias pueden generar discordancias relevantes entre la delimitación parcelaria registrada y la configuración física efectivamente existente, dificultando la adecuada individualización territorial de las parcelas involucradas.

Que la mera descripción geométrica de los límites parcelarios no resulta suficiente cuando la configuración física existente evidencia una única unidad territorial indivisible, incompatible con la representación de parcelas autónomas.

Que corresponde a esta Dirección General preservar la integridad, consistencia y confiabilidad de la información catastral, adoptando las medidas necesarias para asegurar la adecuada correspondencia entre la realidad territorial y su representación registral.

Que, en determinados trámites de constitución, verificación o registración del estado parcelario, la normativa vigente no exige la intervención previa de otros organismos administrativos con competencia sobre los aspectos constructivos o urbanísticos involucrados.

Que resulta conveniente establecer pautas de evaluación técnica que permitan otorgar un tratamiento uniforme a los casos en que se detecten edificaciones encaballadas, preservando la adecuada correspondencia entre la delimitación parcelaria registrada y la realidad física existente.

Que el artículo 50 del Decreto Provincial 541/3 (ME)-2013 faculta a esta Dirección General a dictar las normas complementarias necesarias para la aplicación de la normativa catastral vigente.

Resolución N° 2366/2026 (Expte 10949-377/2026)

Que, en mérito al dictamen legal obrante en autos, corresponde dictar el presente instrumento; por ello:

EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO

RESUELVE:

Artículo 1: La registración de estados parcelarios respecto de parcelas afectadas por edificaciones encaballadas estará sujeta a evaluación técnica específica, a fin de verificar la adecuada correspondencia entre la delimitación parcelaria registrada y la realidad física existente.

Artículo 2: A los efectos de la presente resolución, se entenderá por edificación encaballada toda construcción o mejora permanente que ocupe total o parcialmente dos o más parcelas colindantes, excediendo los límites parcelarios existentes.

Artículo 3: Cuando de la evaluación técnica efectuada surja la existencia de discordancias relevantes entre la configuración física existente y la delimitación parcelaria registrada, podrá disponerse la suspensión de la registración del estado parcelario hasta tanto se regularice la situación observada o se acompañen las constancias, autorizaciones o visas administrativas que correspondan conforme las particularidades del caso.

Artículo 4: Los Departamentos técnicos intervinientes deberán formular las observaciones pertinentes e indicar las medidas de regularización técnica, parcelaria, constructiva o administrativa que resulten procedentes para restablecer la adecuada correspondencia entre la realidad física existente y la representación catastral.”

Artículo 5: La solución de las observaciones previstas en el artículo precedente podrá efectuarse, según corresponda:

- a) Mediante la unificación parcelaria de los inmuebles involucrados;
- b) Mediante la adecuación física de las construcciones existentes;
- c) Mediante cualquier otra solución técnica o jurídica que permita restablecer la individualización territorial de las parcelas y la correspondencia entre la realidad física y la delimitación jurídica registrada.

Artículo 6: Comunicar a la Dirección Adjunta, Subdirección de Gestión Administrativa, Subdirección de Inmuebles Fiscales y a todos los Departamentos de esta Dirección General. Con copia de la presente resolución, notificar al Colegio de Agrimensores de Tucumán, al Colegio de Ingenieros Civiles de Tucumán y al Boletín Oficial. Publicar en el sitio web oficial de esta Dirección General de Catastro, a sus efectos.

Artículo 7: Archivar.

LRT