

# REVOCAR UNA INSCRIPCIÓN CATASTRAL: REFLEXIONES SOBRE EL ARTÍCULO 36 DE LA LEY DE GEOGRAFÍA, CARTOGRAFÍA Y CATASTRO NACIONAL

Claudia Nikken

*Profesora de Derecho Administrativo  
en la Universidad Central de Venezuela*

**Resumen:** *La facultad acordada a las oficinas municipales de catastro para revocar inscripciones catastrales ha sido utilizada, en algunos casos, como medio para resolver un conflicto de propiedad inmobiliaria. Sin embargo, ese no es el sentido de la norma que acuerda tal facultad. En el artículo se analiza la norma que establece tal facultad, con el ánimo de determinar qué es una inscripción catastral y por qué se revocan.*

**Palabras clave:** *Catastro, inscripción catastral, revocatoria de inscripción catastral, registro inmobiliario, nulidad del registro inmobiliario, derecho de propiedad, posesión, justo título, mejor título, título preferente.*

**Abstract:** *The power given to the municipal offices of cadastre to revoke cadastral registration has been used in some cases as a means to resolve a conflict of real property. However, this is not the meaning of the rule that agrees that power. The article analyzes the rule, with the aim of determining what is a cadastral registration and why is it revoked.*

**Key words:** *Cadastre, cadastral registration, revocation of a cadastral registration, property registry, invalid property registration, property, legal title, equitable title, preferred title.*

La facultad acordada a las oficinas municipales de catastro para revocar inscripciones catastrales ha sido utilizada, en algunos casos, como medio para resolver un conflicto de propiedad inmobiliaria. Sin embargo, ese no es el sentido de la norma que acuerda tal facultad.

El artículo 36 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional establece:

“La solicitud de revocatoria de una inscripción catastral sólo será admitida y acordada por la oficina municipal de catastro donde conste la inscripción. Dicha solicitud deberá estar acompañada del título preferente o la decisión judicial o administrativa en que se fundamente. Admitida la solicitud, la oficina municipal de catastro ordenará la apertura del procedimiento administrativo correspondiente y notificará a los interesados.

En todo caso la decisión definitiva que adopte la oficina municipal de catastro, agotará la vía administrativa y será recurrible ante el tribunal superior contencioso administrativo competente”.

De la norma se desprende lo siguiente: 1) es posible solicitar la revocatoria de una inscripción catastral; 2) la solicitud debe ser acompañada del título preferente o de la decisión

judicial o administrativa en que se fundamente; 3) la solicitud debe ser presentada, para su tramitación y resolución, por ante la oficina municipal de catastro donde conste la inscripción; 4) la oficina municipal de catastro debe dar apertura al correspondiente procedimiento administrativo, notificando tal circunstancia a los interesados; 5) la decisión que se adopte agota la vía administrativa.

De las anteriores consideraciones, importa en este momento determinar *qué quiere decir revocar una inscripción catastral*. Para responder esta interrogante, es necesario establecer, en primer lugar, qué cosa es una inscripción catastral; en segundo lugar, por qué se revoca la inscripción.

### I. ¿QUÉ ES UNA INSCRIPCIÓN CATASTRAL?

Para determinar qué es una inscripción catastral, hay que referirse a lo expresado en el artículo 31, numeral 1, de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, que impone a los propietarios y ocupantes de inmuebles, así como a los responsables de la administración de inmuebles pertenecientes al Estado, la obligación de

“Inscribir sus inmuebles en el Registro Catastral de la respectiva oficina municipal de catastro, suministrando a los funcionarios competentes los documentos y planos de mensura de los mismos, los derechos invocados, sus linderos, cabida y cualquier otra información de interés”.

A primera vista, parece que la inscripción catastral consiste en anotar en la oficina municipal correspondiente, la ubicación y demás características de un inmueble sobre el cual se afirma algún derecho, acompañada tal información de los documentos y planos que dan fe de lo expresado.

Sin embargo, cuando se revisa la ley, encontramos que cuando se da cumplimiento a la obligación que se acaba de señalar, de acuerdo con lo establecido en su artículo 33,

“Los funcionarios de la oficina municipal de catastro examinarán los documentos y planos que les sean presentados, dejarán constancia de los derechos invocados, del destino dado al inmueble y verificarán la ubicación, cabida y linderos de éste”.

En otros términos, no se trata sólo de inscribir, registrar, anotar. Los funcionarios de catastro deben realizar tres actividades:

- 1) Examinar los documentos y planos presentados;
- 2) Dejar constancia de los derechos invocados y del destino dado al inmueble;
- 3) *Verificar*, es decir, *constatar*, *comprobar*, *confirmar*, la ubicación, cabida y linderos del inmueble.

De estas tres actividades, revisten especial interés el examen de documentos y planos y la obligación de los funcionarios de la oficina municipal de catastro, de verificar la ubicación, cabida y linderos del inmueble de cuya inscripción catastral se trate<sup>1</sup>.

En cuanto al *examen de documentos y planos*, la autoridad catastral debe tomar en consideración los siguientes *principios*:

---

<sup>1</sup> Dejar constancia de los derechos invocados y del destino dado al inmueble es una actividad si se quiere instrumental.

- 1) El asiento registral es un acto administrativo y, como tal, se presume legal y, por lo mismo, debe ejecutarse y cumplirse como fue dictado. Su legalidad está sujeta a control judicial, según las formas y procedimientos establecidos para ello<sup>2</sup>. Por eso, la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia ha establecido que,

“incorporado al Registro un documento [de compra-venta], si el mismo no se subsume dentro de las prohibiciones registrales y cumple con el principio del tracto sucesivo al citar como título inmediato de adquisición otro documento registrado o registrable simultáneamente, el respectivo asiento queda revestido de la protección que la protocolización le brinda”. (TSJ-SPA, 20/4/2005, Godofredo Orsini González; énfasis añadido; el corchete es nuestro).

De hecho, la misma Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia ha señalado que

“Los asientos, una vez efectuados, han de tenerse como válidos y eficaces, hasta tanto lleguen a ser privados de tal condición *por vía judicial*, de conformidad con lo establecido en el artículo 40-A de la Ley de Registro Público de 1978 (artículo 53, tanto de la Ley de 1993 como en la Ley de 1999, y artículo 41 de la vigente Ley de 2001)” (TSJ-SPA, 10/4/2002, *Consuelo Arévalo de Bocache*; énfasis añadido).

En la misma sentencia se advierte que:

“el examen hecho por el Registrador debe ser, en principio, respecto al documento presentado para su registro y sobre su relación con el título anterior de adquisición y *que por lo tanto, no está el Registrador habilitado por la Ley para remontarse más allá de éste, con el fin de indagar, a su vez, sobre su validez. Debido a que estando ya registrado ese título inmediato y, de suyo, presumiéndose su validez y corrección*, la oportunidad en que debió ser analizada la conformidad con el orden registral de tales elementos, era cuando se pretendía el registro del mismo, y no precisamente en esta oportunidad” (TSJ-SPA, 10/4/2002, *Consuelo Arévalo de Bocache*; énfasis añadido)<sup>3</sup>.

Adicionalmente, fuera de la forma administrativa, de acuerdo con lo previsto en los artículos 1359, 1360 y 1363 del Código Civil, “*mientras no sean declarados falsos*” o “*salvo que en los casos y con los medios permitidos por la ley se demuestre la simulación*”, los instrumentos registrados –sean éstos públicos o privados reconocidos-, *hacen plena fe entre las partes y con respecto a terceros* de lo siguiente:

- de los hechos jurídicos que el funcionario declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos;

<sup>2</sup> El artículo 43 de la Ley de Registro Público y del Notariado establece lo siguiente: “La inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los asientos registrales en que consten esos actos o negocios jurídicos solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme” (énfasis añadido).

<sup>3</sup> Más recientemente, la Sala Político-Administrativa se pronunció en el mismo sentido, en sentencia del 26 de mayo de 2009 dictada en el caso *Yone Elizabeth Sardi Brandt*, en la que señaló que “(...) los asientos registrales en los cuales constan las compra ventas que los integrantes de la sucesión Sardi Brandt invocan como prueba de su propiedad no han sido anulados mediante sentencia definitivamente firme. / Así, de las normas y documentos analizados antes, considera la Sala se desprende, cuando menos en principio, que los recurrentes tienen presuntamente derechos sobre una porción de terreno perteneciente al denominado Fundo Cogote o Comunidad de los Indios, por lo que el acto impugnado incurre en una imprecisión al considerar *a priori* que dicho fundo pertenece en su totalidad al ente municipal” (énfasis añadido).

- de los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber visto u oído, siempre que esté facultado para hacerlos constar;
- de la verdad de las declaraciones formuladas por los otorgantes acerca de la realización del hecho jurídico a que el instrumento se contrae.

Así las cosas, la administración catastral no está habilitada para desconocer el contenido de los documentos públicos o privados reconocidos, debidamente registrados, –lo que ni siquiera puede hacer el Registrador-, sino que está sujeta a la prohibición de evaluar su validez, siendo que esta se presume y que *corresponde sólo a los tribunales establecer lo contrario, según los procedimientos especialmente establecido para ello.*

- 2) Un plano levantado unilateralmente, especialmente si tiene por objeto establecer linderos y cabida cuando ellos no aparecen en el documento de propiedad, no es oponible a terceros *ni siquiera cuando ha sido registrado*; pues como ya lo había señalado la Sala Político-Administrativa de la entonces denominada Corte Suprema de Justicia,

“Para que una aclaratoria en relación a la cabida pudiese ser válida, tendría que emanar de las mismas partes que otorgaron el documento original de compra-venta, o bien ser el producto de un fallo judicial declarativo de que la voluntad de las partes fue la venta de una cabida mayor que la señalada en el documento de propiedad” (CSJ-SPA, 29/3/1994, *Giacomo Procopio Mora*).

Incluso, para señalar que no incurrió en usurpación de funciones el Ministro de Justicia al no considerar un documento de aclaratoria de linderos y cabida registrado, por haber sido levantado unilateralmente, en sentencia del 21 de abril de 2005 (Godofredo Orsini González), la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia dictaminó lo siguiente:

“(…) el entonces Ministro de Justicia, más que restarle validez a un asiento registral, procedió a considerar el mismo, sólo que a ese respecto no le atribuyó la calificación y eficacia que pretendía el recurrente, esto es, como ‘...*instrumento traslativo de propiedad...*’, ya que con relación a dicho documento indicó que éste tenía ‘... *carácter supletorio, no traslativo de propiedad, contenido de modificaciones y alteraciones no aceptables legalmente...*’, situación que se encuentra plenamente ajustada a derecho, (...) dado que ***para que las aclaratorias surtan ese efecto, éstas en lugar de hacerse en forma unilateral deben realizarse bilateralmente***” (negritas añadidas).

Por su parte, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, mediante sentencia del 1° de junio de 2004 (Exp. RC N° AA20-C-1999-000028-1999875, *Manuel, Miguel Enrique y Luis Armando Rodríguez Espinoza vs. DECOIN, S.A., DECOIN BIENES RAÍCES, C.A., y ASOCIACIÓN CIVIL LAS CUMBRES*), ratificó la sentencia dictada en el caso el 22 de julio de 1999, por el Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en juicio de reivindicación, en la cual se dijo:

“En cuanto al plano topográfico, protocolizado ante... esta Superioridad considera que dicho levantamiento topográfico resulta inoponible a los demandados, por tener naturaleza pericial que requería su evacuación dentro del proceso, a los fines de garantizar el derecho a control y contradicción de las partes”.

No se trata de desconocer la publicidad que deriva del registro de un documento, sino de analizar ese documento conforme a su naturaleza intrínseca. En particular, *una declaración unilateral no pierde ese carácter por el hecho de que se haga públicamente.*

Partiendo de los principios antes expuestos, para referirnos ahora a la **verificación de la ubicación, cabida y linderos del inmueble**, debemos pasar a lo establecido en el artículo 35 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional:

“Al momento de practicarse la ubicación e identificación del inmueble, se dejará constancia en el acta de verificación de linderos de todo lo observado incluyendo construcciones, servidumbres, alteraciones de linderos, accidentes geográficos y cualquier otra circunstancia de interés. Así mismo, se dejará constancia de la conformidad o inconformidad del propietario u ocupante con el contenido de la misma”.

Así las cosas, la inscripción catastral no consiste únicamente en que los funcionarios competentes dejen constancia de que algún particular ocurrió a la oficina de catastro a afirmar algún derecho sobre un inmueble identificado en algún documento y plano. Supone, además, el examen por parte de estos funcionarios de los documentos y planos según los principios expuestos; más aún, supone que los funcionarios *verifiquen la ubicación, cabida y linderos del inmueble con base en el documento de propiedad*, luego de lo cual deben levantar un “*acta de verificación de linderos*”, en la que deben dejar constancia de la conformidad o disconformidad del propietario u ocupante. Esta verificación puede hacerse a través del llamado mapa catastral, *cuando existe y es confiable*. Si no existe y/o no es confiable, *necesariamente debe ocurrir el funcionario al sitio* (lo cual debe servir justamente para formar el mapa catastral).

Conforme a lo establecido en el artículo 38 de la ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, la inscripción catastral puede materializarse a través de dos tipos de documentos: la cédula catastral y el certificado de empadronamiento.

Según el artículo 39, la *cédula catastral* o debe comprender la identificación del propietario; los datos de protocolización del documento de origen de la propiedad; el número del mapa catastral y el código catastral que correspondan al inmueble; los linderos y la cabida del inmueble, originales y actuales; el valor catastral del inmueble. Esta cédula catastral debe llevar anexo el mapa catastral con la individualización del inmueble; de no ser posible el levantamiento de este mapa catastral, la individualización del inmueble debe reflejarse en el plano de mensura presentado por el interesado y *certificado por dicha oficina*.

Luego, el artículo 40, al referirse al *certificado de empadronamiento catastral*, señala que el mismo debe comprender la identificación del ocupante; los datos del documento contentivo del derecho invocado, si lo hubiere; número del mapa catastral y código catastral que correspondan al inmueble; los linderos y cabida del inmueble; originales y actuales; el valor catastral del inmueble.

Así, según lo expuesto, revocar una inscripción catastral supone pura y simplemente dejar sin efecto una cédula catastral o un certificado de empadronamiento catastral. Ahora bien, *¿por qué se revoca una inscripción catastral?*

## II. ¿POR QUÉ SE REVOCA UNA INSCRIPCIÓN CATASTRAL?

Para responder a esta pregunta, es necesario remitirse nuevamente a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, de acuerdo con el cual, quien solicite la revocatoria de una inscripción catastral, debe acompañar su solicitud del “título preferente” o bien de la “decisión judicial o administrativa en que se fundamente”.

En consecuencia, se puede solicitar la revocatoria de una inscripción catastral –cédula o certificado- porque se tiene un “título preferente” o porque así lo ha ordenado una decisión judicial o administrativa<sup>4</sup>.

La decisión judicial aludida puede referirse a un sinnúmero de situaciones que afecten de una manera u otra el contenido de la inscripción catastral. No obstante, es posible hablar de la *típica decisión judicial* a la que específicamente se refiere la norma: la sentencia que recae en juicio contencioso, mediante la cual se declara o se crea –según sea el caso- la condición de propietario o incluso de ocupante. Ejemplos típicos: sentencia dictada en juicio de reivindicación; sentencia dictada en juicio de prescripción adquisitiva; etc.

No puede decirse lo sobre la decisión administrativa a la cual se hace referencia en el artículo 36 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional; pues aunque puede referirse a un sinnúmero de situaciones que afecten de una manera u otra el contenido de la inscripción catastral, el ámbito sería muy restringido dada la limitada competencia de la administración, por ejemplo, en materia de propiedad y de estado y capacidad de las personas.

Falta establecer en qué consiste el “título preferente” señalado en la ley, pues cuando se revisan la legislación, la jurisprudencia y la doctrina, es sólo en y a partir de lo expresado en el artículo 36 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, que se habla de “título preferente”. Siempre se ha hecho referencia al “justo título” o al “mejor título”.

En cuanto a lo anterior, es necesario detenerse en la definición de las instituciones señaladas.

Como lo expresaba Gert Kumerow, “[e]l *título* es el acto jurídico (...) que justifica la adquisición de la propiedad (...). No es, por consiguiente, el *documento* (acepción formal del vocablo) en que se incorpora la causa constitutiva del derecho”<sup>5</sup>. Tampoco son “título” los hechos de la ocupación o la usucapión, ni la sucesión; aunque son todos mecanismos para adquirir la propiedad. Son títulos los contratos, por ejemplo, y la expropiación<sup>6</sup>.

El *justo título* es “el dispositivo *abstractamente idóneo* para transferir la propiedad o el derecho real poseíble, pero que –concretamente- no lo es por adolecer de vicios que impiden la generación de tales consecuencias (en especial la ausencia de titularidad del disponente)”<sup>7</sup>. Este “justo título”, de hecho, es uno de los elementos de lo que se llama “posesión de buena fe” y, como se ve, *no se refiere a la prueba de la propiedad*.

Luego está lo que se denomina *mejor título*: un acto jurídico que justifica la transmisión de la propiedad. La utilización del adjetivo comparativo nos dice que debe haber, al menos, dos títulos en conflicto, que justifican, ambos, la transmisión de la propiedad. Y, a diferencia de lo que ocurre con el justo título, *sí nos referimos en el caso a la prueba de la propiedad*.

---

<sup>4</sup> La Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia ha declarado que el artículo 36 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional funge igualmente como base legal para pedir que se corrijan errores o inexactitudes contenidas en las inscripciones catastrales (TSJ-SC, 9/5/2007, Sucesión Orlando Inocencio Ortega Meléndez).

<sup>5</sup> Kumerow Gert, *Compendio de bienes y derechos reales – Derecho Civil II*, Paredes Editores, Caracas, 1988, p. 166.

<sup>6</sup> *Idem*.

<sup>7</sup> *Ibidem*.

La cualidad de “mejor título” viene dada por una multiplicidad de factores y para determinarla, se parte en esencia de dos fuentes de conflicto: 1) que los títulos tengan el mismo origen (venta duplicada, por ejemplo); 2) que los títulos no tengan el mismo origen.

Cuando los títulos en conflicto tienen el mismo origen, la solución depende de la naturaleza misma del título. Si se trata de una compra-venta, se aplica la regla de la anterioridad del registro (inmuebles). Si se trata de un testamento, se aplica en cambio la regla de la última disposición<sup>8</sup>.

La segunda hipótesis es la que presenta mayores inconvenientes, pues quien alega la propiedad debe probar no sólo la legitimidad de su título, sino también el derecho de su causante: *nadie puede transmitir lo que no tiene*. Si ninguna de las partes en conflicto logra probar su mejor derecho (lo que es común), es decir, *si los títulos son iguales*, se aplica lo previsto en el artículo 775 del Código Civil, de acuerdo con el cual, “[e]n igualdad de circunstancias es mejor la condición del que posee”.

Hasta aquí hemos hablado del justo título como elemento objetivo de la posesión legítima (que es una situación de hecho); y del mejor título que demuestra la propiedad en caso de conflicto entre partes.

Descartando el “justo título” por ahora, ¿es posible considerar como sinónimos “título preferente” y “mejor título”?

Para responder, hay que mirar la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional. Ahí encontramos que el registro catastral tiene tres elementos característicos: información física (geográfica) de los inmuebles ubicados en un determinado municipio; información económica (valor) sobre esos inmuebles; e información sobre el propietario o el ocupante de tales inmuebles.

La información física o geográfica cumple una finalidad estratégica que va más allá de la natural que consiste en saber dónde queda alguna cosa, pues permite *planificar*. La información económica persigue establecer el monto del nunca suficientemente ponderado impuesto sobre inmuebles urbanos. La información sobre el propietario u ocupante del inmueble permite al Municipio conocer a quién debe requerirle el pago del impuesto correspondiente<sup>9</sup>.

Volvamos al contenido de los dos tipos de inscripción catastral:

La *cédula catastral* debe comprender la identificación del propietario; los datos de protocolización del documento de origen de la propiedad; el número del mapa catastral y el código catastral que correspondan al inmueble; los linderos y la cabida del inmueble; el valor catastral del inmueble.

---

<sup>8</sup> *Ibidem*, p. 355.

<sup>9</sup> Adicionalmente, la Ley de Registro Público y del Notariado (2006) establece que el catastro es fuente de información registral inmobiliaria (artículo 46), debiendo estar vinculado al Registro Público, mediante el uso del código catastral, en los términos de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional. Ello, pues en la ley se establece el sistema del folio real, aplicable justamente en las zonas urbanas o rurales donde exista levantamiento catastral (artículo 34).

El *certificado de empadronamiento catastral* debe comprender la identificación del ocupante; los datos del documento contentivo del derecho invocado, si lo hubiere; número del mapa catastral y código catastral que correspondan al inmueble; los linderos y cabida del inmueble; el valor catastral del inmueble.

Así, para obtener una *cédula catastral* es necesario alegar (y fundamentar) el *título de propietario*, en el sentido de *carácter o condición*. Para obtener, en cambio, un certificado de empadronamiento catastral, se alega (y eventualmente fundamenta) el *título* (carácter o condición) *de ocupante*. En síntesis, la ley reconoce así dos títulos para proceder a la inscripción catastral de un inmueble: el título del propietario y el título del ocupante.

Es a esos dos “títulos” que se refiere el legislador cuando señala que puede solicitar la revocatoria de una inscripción catastral quien presente un “título preferente”; y, con base en lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución, tendrá lógicamente preferencia el título de propietario sobre el título de ocupante.

En efecto, el catastro no es el medio previsto por el ordenamiento jurídico para *conocer* al propietario de un determinado inmueble. Esa es la función del registro inmobiliario, de lo cual deriva la carga de registrar todo documento traslativo de propiedad.

Menos aún tiene por función el catastro, *determinar quién es el propietario de un bien inmueble*. Tal determinación, en caso de duda, corresponde *de manera indiscutible* a los órganos del Poder Judicial, como se desprende de lo dispuesto en el encabezamiento del artículo 10 de la Ley Orgánica del Poder Judicial,

“Corresponde al Poder Judicial conocer y juzgar, *salvo las excepciones expresamente establecidas por la ley, de las causas y asuntos civiles*, mercantiles, penales, del trabajo, de menores, militares, políticos, administrativos y fiscales, cualesquiera que sean las personas que intervengan; decidirlos definitivamente y ejecutar o hacer ejecutar las sentencias que dictare” (énfasis añadido).

En el caso, un conflicto entre partes que se afirman propietarias del mismo bien es un conflicto de orden civil; y la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional no autoriza expresamente –tampoco tácitamente– a la Administración para resolver ese conflicto. Sólo permite emitir y revocar cédulas catastrales y certificados de empadronamiento catastral.

Así las cosas, debe quedar claro que la facultad acordada a la administración para revocar inscripciones catastrales no implica la facultad para establecer quién, entre dos o más partes en conflicto, tiene un “mejor título”, y así resolver un problema de propiedad.

\*

\* \*

Hemos querido establecer el significado de la facultad que acuerda la ley a las oficinas municipales de catastro para “revocar” inscripciones catastrales, pues la misma ha sido utilizada, a juicio de quien comenta, de manera arbitraria; y ha servido como fundamento para *negar* e incluso *anular* el derecho de propiedad de legítimos tenedores de inmuebles.

En efecto, el procedimiento administrativo de derecho común no está diseñado para alcanzar la *verdad legal* y, por lo mismo, las decisiones que se dicten a su término no causan *cosa juzgada*. Por ello, como ya se vio, la competencia de las oficinas municipales de catastro, independientemente de su relevancia que es indiscutible, está limitada a la inscripción catastral de inmuebles y a la revocatoria de esas inscripciones en los términos expuestos.



Imaginemos el caso siguiente:

Una sucesión se presentó a la oficina municipal de catastro antes de la entrada en vigencia de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, cuando el catastro tenía más un carácter fiscal que urbanístico, a “inscribir” un inmueble adquirido más de cien años antes. La oficina municipal de catastro inscribió el inmueble en cuestión sin notar que el mismo se solapaba parcialmente con un inmueble vecino, inscrito con anterioridad (se insiste en que el catastro cumplía entonces una función más fiscal que urbanística).

Pasados los años, vigente la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, la sucesión en cuestión se percató de la existencia del señalado solapamiento y solicita a la oficina municipal de catastro la revocatoria de la inscripción catastral emitida a nombre del vecino. Como fundamento, la sucesión alega tener un “mejor título”.

La condición de mejor título derivaría de que el mismo consiste en un compra-venta registrada en el año 1880, momento en el cual, según se dice, el vendedor obtuvo la propiedad por haberla adquirido del representante de la población indígena propietaria de la tierra, en una época en la cual el registro de los documentos traslativos de la propiedad no era obligatorio.

El propietario del inmueble vecino, por su parte, compró el bien veinte años antes, de quien había comprado a su vez treinta años antes y así sucesivamente hacia el pasado, hasta llegar al “primer título”: un título supletorio emitido sesenta años antes de la solicitud de revocatoria de la inscripción catastral.

¿Cuál título es mejor?

¿Quién posee?

¿Cuál era el derecho aplicable en 1881?

¿Hay justo título?

Un procedimiento administrativo no permite establecer la respuesta correcta (verdad legal) a ninguna de esas interrogantes.

En efecto, el procedimiento administrativo de derecho común no cuenta con un lapso preclusivo para la promoción y evacuación de pruebas, que permita a los interesados además ejercer los controles propios de su derecho a la defensa; sin contar con el principio inquisitivo que rige a la actividad administrativa.

La autoridad administrativa no tiene prohibido “absolver de la instancia”; en otros términos, más allá de la garantía de dar oportuna y adecuada respuesta, la administración no está obligada a decidir sobre lo que han solicitado los particulares.

No está previsto en el procedimiento administrativo de derecho común el trámite de las excepciones, a cuya oposición tendría derecho, por ejemplo, el propietario cuya inscripción catastral se solicita sea revocada, cual es el caso de la excepción de prescripción. No tiene competencia la administración para declarar, justamente, la prescripción adquisitiva.

Imaginemos por un momento ese escenario en el cual una oficina municipal de catastro pueda decidir sobre la propiedad, siguiendo el procedimiento administrativo de derecho común. Imaginemos que el lugar para defender el derecho de propiedad sea la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la cual diremos únicamente si el acto de la oficina municipal de catastro está viciado o no...

¿Qué hacemos con las acciones reivindicatoria y de deslinde? ¿Qué pasa con la usucapión y con la excepción de prescripción? ¿Y el registro público?

En fin. Hasta aquí estas reflexiones, que espero sirvan a quienes pasan por las oficinas municipales de catastro en condición de funcionarios, y a los propietarios de inmuebles... Sobre todo a ellos, para que sucumban ante el engaño de quienes inescrupulosamente les ofrecen solucionar un problema de propiedad sin tener que incurrir en los gastos que supone acudir a los órganos de la administración de justicia.