

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 20.440 · 1973

BIENES INMUEBLES

Boletín Oficial, 5 de junio de 1973 · 59 artículos

Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Bienes Inmuebles

Capítulo I 3

Capítulo II 3

Capítulo III 6

Capítulo IV 9

Capítulo V 10

Capítulo I

ARTÍCULO 1°. Los catastros territoriales de cada provincia, de la Capital Federal y del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida Argentina e Islas del Atlántico Sud reunirán, registrarán y ordenarán información relativa a las cosas inmuebles existentes en los respectivos territorios, con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las leyes locales: a) determinar la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida b) establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo c) conocer la riqueza territorial y su distribución d) elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos nacionales y locales.

ARTÍCULO 2°. Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

ARTÍCULO 3°. El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las leyes locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior: a) practicar de oficio actos de levantamiento territorial b) registrar actos de levantamiento territorial c) velar por la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales d) exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles e) realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley F) expedir certificaciones g) ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción h) formar el archivo histórico territorial.

ARTÍCULO 4°. La división territorial en zonas, la determinación de clases de parcelas de acuerdo con su ubicación y destino, las normas para el ordenamiento territorial y la nomenclatura catastral correspondiente se establecerán por las leyes locales.

Capítulo II

ARTÍCULO 5°. Denomínase parcela la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral.

*

ARTÍCULO 6°. Son elementos esenciales de la parcela: a) la ubicación del inmueble y sus linderos b) los límites del inmueble, en relación con el título jurídico o la posesión ejercida

c) las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Los elementos mencionados constituyen el estado parcelario del inmueble. El estado parcelario debe ser determinado mediante un acto de levantamiento territorial practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el organismo catastral.

*

ARTÍCULO 7°. Son actos de levantamiento territorial los que tienen por objeto reconocer, determinar y medir el espacio territorial y sus características.

*

ARTÍCULO 8°. Los actos de levantamiento territorial destinados a ser registrados en el catastro deberán autorizarse por agrimensor público inscripto en una matrícula especial, cuyas condiciones se establecerán por las leyes locales.

*

ARTÍCULO 9°. Son actos de levantamiento parcelario aquellos actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir el estado parcelario de un inmueble, modificarlo o verificar su subsistencia.

*

ARTÍCULO 10. Los levantamientos parcelarios practicados a iniciativa de parte interesada o por orden judicial deberán constar ordenadamente en libros que el agrimensor interviniente llevará bajo su responsabilidad y cuyas condiciones de forma y habilitación se establecerán por las leyes locales.

*

ARTÍCULO 11. Los levantamientos parcelarios practicados de oficio por el organismo catastral deberán constar en expedientes administrativos ordenadamente llevados y foliados y cuyas condiciones de forma y conservación se establecerán por las leyes locales.

*

ARTÍCULO 12. Los actos de levantamiento territorial que tengan por fin constituir o modificar el estado parcelario de un inmueble se harán por mensura, con citación de linderos, y sus documentos esenciales serán el acta, el plano y el informe.

*

ARTÍCULO 13. El plano de mensura será extendido originariamente sobre material que permita obtener reproducciones. El plano matriz será la primera copia inalterable autorizada por el agrimensor, obtenida del original. Si hubiere alguna diferencia entre el original y el plano matriz, se estará a lo que éste contenga.

*

Artículo 14. El plano de mensura deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas y mojones o accidentes naturales que señalen los límites del terreno.

*

Artículo 15. El plano de mensura deberá consignar la naturaleza del acto, su objeto, los nombres de los titulares de derechos inscriptos en el registro de la propiedad inmueble y los datos de su inscripción, la matrícula catastral de las parcelas antecedentes y colindantes y la característica de los documentos cartográficos anteriormente registrados en el catastro. También deberá designar el lugar, día, mes y año en el cual sea firmado, que podrá serlo cualquiera, aun domingo, feriado o fiesta religiosa. Lo suscribirá el comitente, además del agrimensor autorizante, después que éste salve al final, de su puño y letra, cualquier enmienda que se hubiere hecho.

Artículo 16. El acta expresará, además de los datos indicados en el artículo anterior, las citaciones hechas a los linderos, los nombres y apellidos de los concurrentes, si son mayores de edad, su estado de familia, su domicilio y el documento de la identidad que acrediten. Consignará las protestas que formulen, agregará o individualizará los poderes o documentos que fueren exhibidos y en general expresará la existencia material de los hechos que el agrimensor enuncie como cumplidos por él mismo o pasados en su presencia. Se hará por lo menos un acta de iniciación y clausura, que deberá ser leída por el agrimensor al comitente y a los demás concurrentes. Deberá ser firmada por el comitente, por los demás concurrentes que quisieren hacerlo y por el agrimensor autorizante.

*

Artículo 17. El informe contendrá una reseña de la actuación del agrimensor autorizante, quien hará constar los antecedentes, circunstancias y razones de su criterio y proceder. Transcribirá las partes pertinentes de los poderes y documentos que le fueren exhibidos. Deberá designar el lugar, día, mes y año en que sea firmado, que lo será por el mismo agrimensor.

*

Artículo 18. El documento esencial de los actos de levantamiento territorial que tengan por fin verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble es el acta, la cual deberá contener los datos y constancias mencionados en el artículo 15.

*

Artículo 19. Las leyes locales podrán admitir como equivalente de la mensura, por vía de excepción y en razón del bajo valor de la tierra o para satisfacer necesidades del catastro territorial, la constitución o modificación del estado parcelario de un inmueble mediante actos de levantamiento parcelario de carácter expeditivo autorizados por agrimensor público, reglamentando sus condiciones y precisando su valor a los efectos del

otorgamiento de las certificaciones a que se refieren los artículos 47 y siguientes.

Los actos de carácter expeditivo a que se refiere el párrafo anterior deberán constar en los libros que se mencionan en el artículo 10, si hubieren sido practicados a iniciativa de parte interesada o por orden judicial, o en los expedientes que se mencionan en el artículo 11, si lo hubieren sido de oficio por el organismo catastral.

*

ARTÍCULO 20. Los actos de levantamiento parcelario que consten en los libros del artículo 10 o en los expedientes del artículo 11 son instrumentos públicos.

*

ARTÍCULO 21. El agrimensor deberá dar a los comitentes que lo pidieren, y a sus sucesores, copia autorizada de los documentos del acto de levantamiento parcelario, la que hará plena fe como el documento matriz. Si hubiere alguna diferencia entre la copia y el documento matriz, se estará a lo que éste contenga.

*

ARTÍCULO 22. Los agrimensores que practiquen actos de levantamiento territorial podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de su misión, como también en inmuebles linderos al que sea objeto del acto, con el fin de investigar vestigios de posesiones o límites anteriores

*

ARTÍCULO 23. Salvo disposición contraria de las leyes locales, los agrimensores no estarán obligados a suspender el acto por causa de las protestas que ante ellos formalice cualquiera de los concurrentes, pero deberán hacerlas constar en las actas.

Capítulo III

ARTÍCULO 24. La registración de los actos de levantamiento territorial en el organismo catastral se hará: a) a solicitud del agrimensor autorizante o de su remmplazante legal b) a solicitud de quien tenga interés legítimo en construir el estado parcelario del inmueble, modificarlo o verificarlo c) de oficio, cuando hubieren sido practicadas por el organismo catastral.

*

ARTÍCULO 25. El organismo catastral examinará los documentos que se le presenten para su registro y rechazará los que no estén conformes con esta ley o con las leyes o reglamentos locales.

*

ARTÍCULO 26. La registración no convalidará los documentos nulos ni subsanará sus defectos.

*

ARTÍCULO 27. El estado parcelario resultante de documentos inscriptos a solicitud de parte interesada o del agrimensor autorizante no podrá ser modificado de oficio por el organismo catastral.

*

ARTÍCULO 28. Si se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos, se pondrán notas de referencia recíproca en los respectivos folios catastrales. Las leyes locales establecerán la forma como deberán proceder los interesados en verificar o rectificar el estado parcelario.

*

ARTÍCULO 29. Si se presentare a registración un documento que rectifique otro anterior referente a la misma parcela, el organismo catastral exigirá los recaudos del caso, y desde entonces se estará al último documento registrado.

*

ARTÍCULO 30. Se inscribirán con carácter provisional los documentos de levantamientos parcelarios de los que resulte la modificación del estado parcelario de un inmueble, cuando para hacerla efectiva se requiera un acto de disposición del titular.

La inscripción provisional no producirá efecto en el estado parcelario. Se convertirá en definitiva al realizarse el acto de disposición o caducará por desistimiento del titular o resolución judicial o administrativa.

*

ARTÍCULO 31. Las parcelas cuya existencia resulte de los documentos inscriptos serán matriculadas habilitando para cada una un folio catastral, con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

*

ARTÍCULO 32. La Nación y las provincias, en sus respectivas jurisdicciones, podrán matricular parcelas correspondientes a los inmuebles del dominio público, en la forma que establezcan las leyes locales.

ARTÍCULO 33. Cuando con relación a un mismo inmueble se presentaren a registración diferentes actos de levantamiento parcelario fundados en distintos títulos jurídicos, o uno en título y otro en posesión, se habilitarán sendos folios catastrales, con asientos de referencia recíproca.

*

ARTÍCULO 34. Cuando se dividan o unifiquen parcelas se habilitarán tantos nuevos folios como parcelas resulten en definitiva y se correlacionarán con los anteriores mediante asientos de referencia recíproca.

*

ARTÍCULO 35. Cuando una unidad económica mínima se componga por anexión de dos (2) o más parcelas, se correlacionarán los respectivos folios mediante asientos de referencia recíproca.

*

ARTÍCULO 36. La posesión ejercida en mayor extensión que la que resulte de la aplicación territorial del título jurídico, originará una parcela distinta, habilitándose sendos folios catastrales con asientos de referencia recíproca.

*

ARTÍCULO 37. El folio catastral se llenará mediante breves notas que contendrán los datos siguientes: a) la característica de ordenamiento de la parcela b) los elementos mencionados en los incisos a) a c) del artículo 6.

y la característica del documento cartográfico que los determina c) los datos de la inscripción del título en el registro de la propiedad inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación del juicio de usucapión, si se hubiere iniciado d) las restricciones y permisos o concesiones administrativos e) la afectación a expropiación f) las inscripciones provisionales de actos de levantamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas g) el número de partida con el cual figure el inmueble en los organismos tributarios h) las mejoras de carácter permanente existentes en él i) las valuaciones administrativas de que hubiere sido objeto j) cualquier otra constancia que exijan las leyes locales.

*

ARTÍCULO 38. Con los documentos en que se funden los asientos se formará un legajo para cada parcela. Se incorporarán al legajo por lo menos los siguientes documentos: a) la minuta de dominio, suministrada por el registro de la propiedad inmueble, y relación de títulos b) las actas, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de levantamiento territorial c) las planillas de censo inmobiliario, de avalúos y revalúos d) los elementos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 45.

*

ARTÍCULO 39. Los documentos cartográficos de los actos de levantamiento parcelario se volcarán en registros gráficos y cartas del organismo catastral, donde podrán figurar asimismo, con alguna característica que los distinga, los inmuebles cuya existencia conste a raíz de declaraciones juradas o cualquier otro antecedente, sin haber adquirido aún estado parcelario mediante actos de levantamiento territorial.

*

ARTÍCULO 40. El organismo catastral llevará el número y especie de índices que sea necesario para identificar las parcelas tanto por su ubicación territorial como por el nombre del titular, sin perjuicio de los demás índices que establezcan las leyes locales.

*

ARTÍCULO 41. La documentación en que se apoyen los asientos será individualizada, por lo menos, por la fecha y número de orden de su presentación en el organismo catastral.

*

ARTÍCULO 42. Las constancias del folio catastral serán permanentemente actualizadas de acuerdo con los documentos que se registren. Asimismo serán periódicamente actualizados los índices.

*

ARTÍCULO 43. Los asientos en los folios se harán con la firma del registrador responsable, por estricto orden cronológico que impida intercalaciones con perfecta continuidad de contenido.

*

ARTÍCULO 44. En caso de pérdida de la documentación original, los asientos hechos en los folios catastrales servirán como prueba de su existencia a los efectos de su reconstrucción.

*

ARTÍCULO 45. La Nación y las provincias, en sus respectivas jurisdicciones establecerán los procedimientos necesarios para asegurar la coordinación recíproca de los catastros territoriales con los registros de la propiedad inmueble, los organismos tributarios y los organismos municipales competentes en asuntos catastrales.

Las leyes y reglamentos locales establecerán los procedimientos necesarios para que sean comunicados al organismo catastral los datos económicos obtenidos por otras ramas de la administración pública.

*

ARTÍCULO 46. Las constancias catastrales serán públicas.

Las leyes y reglamentos locales establecerán las causas por las cuales podrá requerirse copia autenticada de la documentación o informes acerca de ella.

Capítulo IV

ARTÍCULO 47. El estado parcelario se acreditará mediante certificaciones del organismo catastral.

*

ARTÍCULO 48. Los escribanos públicos no autorizarán escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura.

Los jueces y demás autoridades no ordenarán inscribir en el registro de la propiedad inmueble documentos que surtan los efectos jurídicos mencionados en el párrafo anterior, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en los oficios o testimonios pertinentes. Exceptúanse las escrituras que tengan por objeto cancelar derechos reales de uso, usufructo, servidumbres o gravámenes y las sentencias que pronuncien nulidades.

*

ARTÍCULO 49. Los agrimensores no autorizarán actos de levantamiento parcelario sin tener a la vista la solicitud de certificación y relacionar el despacho de ésta o las observaciones del organismo catastral cuando sea denegada.

*

ARTÍCULO 50. De la certificación catastral deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en los incisos a) a g) del artículo 37. Se denegará la certificación cuando al estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de levantamiento en la forma prescripta en esta ley. En el caso del artículo 28 no podrá otorgarse la escritura u ordenarse la inscripción del documento mientras el estado parcelario no haya sido verificado o rectificado en la forma que establezcan las leyes locales.

*

ARTÍCULO 51. Las leyes locales podrán exigir que en todos los casos, aunque el folio catastral no contenga observaciones, previamente a la certificación se practique un acto de levantamiento con el fin de verificar la subsistencia del estado parcelario, en la forma establecida en el artículo 18.

*

ARTÍCULO 52. La certificación catastral no podrá ser utilizada para fines distintos a los expresados en la solicitud.

Capítulo V

ARTÍCULO 53. Esta ley queda incorporada al Código Civil.

*

ARTÍCULO 54. Las marcas y mojones de levantamientos territoriales se asimilan a las cosas afectadas a servicios públicos a los efectos de la represión penal de quienes los dañen o destruyan.

*

ARTÍCULO 55. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, las leyes locales podrán sancionar con multa a quienes dañen o destruyan las marcas o mojones de levantamientos territoriales, como también a los propietarios de terrenos donde se encuentren, que no los conserven en las condiciones que se establezcan en los reglamentos pertinentes.

*

ARTÍCULO 56. A los efectos de esta ley se equiparan a los agrimensores, los profesionales cuyos títulos les confieran idoneidad equivalente a la de aquéllos, de acuerdo con las leyes y ordenanzas universitarias.

*

ARTÍCULO 57. Antes de 5 de Junio de 1979, la Nación y las provincias dictarán o adaptarán a esta ley las leyes y reglamentos de orden local, los cuales establecerán la aplicación progresiva de los artículos 48 a 50 a partir del momento en que el organismo catastral declare habilitada la zona respectiva, debiendo alcanzarse antes del 5 de Junio de 1980 la plena vigencia de los citados artículos en todo el territorio del país. Las leyes locales contemplarán además el traslado a los folios catastrales, de los documentos registrados con anterioridad, estableciendo los procedimientos de revisión y transición.

ARTÍCULO 58. La presente rige a partir de su publicación.

ARTÍCULO 59. Comuníquese, publíquese, dése a la Dirección Nacional del Registro Oficial y archívese.

LANUSSE - Rey - Coda - Colombres.



VEREDICTA LEYES

Bienes Inmuebles. Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).