

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CATAMARCA
FACULTAD DE TECNOLOGÍA Y CIENCIAS APLICADAS
DOCTORADO EN AGRIMENSURA



TESIS DOCTORAL
LA MENSURA Y LA VERIFICACION
PARCELARIA EN ARGENTINA

Doctorando: Agrim. Ing. José D. Belaga M.U. N° 044

Directora: Dra. Ing. Agrim. Hilda Herrera

Año 2019

*En numerosas ocasiones, existen teorías e ideas,
que resultan tan controversiales, cambiantes...
...que a la comunidad (científica) les resulta complejo
procesarlas para ser admitidas y aceptadas.*

*Srinivasa Ramanujan, PhD
Matemático hindú (1887- 1920)
“El hombre que veía el infinito”*

RESUMEN

El objetivo de este estudio es analizar el desarrollo de la Mensura en la República Argentina, desde su origen en el período patrio hasta la actualidad, analizando su evolución conceptual y doctrinaria en base al Código Civil de Vélez Sarsfield y el nuevo Código Civil unificado con el Código Comercial del año 2015 y la normativa nacional consecuente, especialmente a partir de la vigencia de la Ley Nacional N° 26.209 complementaria del CCCN.

Principalmente se estudia la función y alcance de la mensura en cuanto a la determinación del objeto de los derechos reales, la publicidad catastral y registral y el impacto que tiene en relación a la transmisión inmobiliaria y su seguridad jurídica para transmitentes y adquirentes.

Asimismo, se estudia en profundidad el concepto de estado parcelario, su determinación y verificación, su relación con la tradición y posesión inmobiliaria y con la publicidad catastral a través de la emisión de los certificados catastrales.

También se hace hincapié en el estudio de la influencia de los sistemas de coordenadas y de la georreferenciación en la determinación de los límites parcelarios y su impacto y vinculación con las descripciones de inmuebles en los instrumentos públicos mediante los cuales se constituyen, transmiten, modifican y extinguen derechos reales sobre inmuebles y sobre objetos territoriales legales.

La investigación realizada también se enfoca en la definición de los principales aspectos conceptuales de la mensura que necesariamente deben ser homogéneos en todo el país, sin perjuicio de las normativas específicas locales, propias de un país estructurado en base a un sistema de gobierno federal, con provincias autónomas que poseen legislación propia en materia de normas e instrucciones para la ejecución de mensuras.

Esta investigación se centra especialmente en dos aspectos fundamentales: por una parte en la verificación del estado parcelario y del estado de ocupación, su relación con la tradición inmobiliaria, su representación gráfica, sus elementos constitutivos, la forma y contenido del certificado catastral como requisito ineludible previo a la instrumentación de los actos jurídicos traslativos de derechos reales; y por otra parte en la discusión sobre la necesidad o no de incorporar las coordenadas de los límites parcelarios y de los objetos territoriales legales en dichos instrumentos.

ABSTRACT

The aim of this study is to analyze the development of the Measure in the Argentine Republic, since its origin in the patriotic period to the present, analyzing its conceptual and doctrinal evolution based on the Civil Code of Vélez Sarsfield and the new Unified Civil and Commercial Code of the year 2015 and the consequent national regulations, especially as of the validity of the National Law N° 26209 complementary to the Civil and Commercial Code.

Mainly, the function and scope of the measurement is studied in terms of the determination of the object of the real rights, cadastral and registry advertising and the impact that it has in relation to the real estate transfer and its legal security for transferors and acquirers.

Likewise, the concept of parcel, its determination and verification, its relationship with the tradition and real estate possession and cadastral advertising through the issuance of cadastral certificates are deeply studied.

Emphasis is also placed on the study of the influence of coordinate systems and of georeferencing in the determination of properties boundaries and their impact and connection with the descriptions of buildings in public instruments through which they real estate rights over legal territorial objects are constituted, transmitted, modified and extinguish.

The research carried out also focuses on the definition of the main conceptual aspects of the measure that must necessarily be homogeneous throughout the country, despite the specific local regulations, typical of a country structured as a federal government system, with autonomous provinces that have their own legislation on standards and instructions for the execution of surveys.

This research especially focus on two fundamental aspects: on the one hand the fundamental principles: the verification of the properties and the status of the occupation, its graphic representation, its constitutive elements, the form and content of the cadastral certificate as an unavoidable requirement before of the implementation of acts of translation of real rights; and on the other hand of the discussion on whether it is necessary or not the insertion of the coordinates of the boundaries of the parcel and the legal territorial objects in those instruments.

RESUMO

O objetivo deste estudo é analisar o desenvolvimento de Mensura na Argentina, desde a sua origem no período patriótico até a atualidade, analisando sua evolução conceitual e doutrinal com baseado no Código Civil de Velez Sarsfield e o novo C C y C Unificado do ano 2015 e as conseqüentes regulamentações nacionais, especialmente começando da Lei Nº 26209 incorporada no C C y C.

E estudado principalmente a função da mensura em quanto á determinação do objeto de direitos reais, a publicidade cadastral e registral e o impacto em relação ao a transferência imobiliária e segurança jurídica para os cedentes e cessionários e adquirentes.

Da mesma forma é estudado em profundidade o conceito de estado parcelario, sua determinação e verificação, sua relação com a tradição e posse imobiliária e publicidade cadastral a través da emissão de certificados cadastrais.

Também é enfatizado o estudo da influência de sistemas de coordenadas e georreferenciamento na determinação dos limites das parcelas e do seu impacto e ligação com as descrições de propriedades em instrumentos públicos pelos quais se constituem direitos reais sobre imóveis e sobre objetos territoriais legais.

A pesquisa realizada também incide sobre a definição dos principais aspectos conceituais da mensura que devem necessariamente ser homogêneos em todo o país, sujeitos a os regulamentos locais específicos, típico de um país estruturado com base em um sistema federal de governo, com províncias autónomas têm sua próprias regras da legislação e instruções para a implementação de mensuras.

Esta pesquisa centra-se, em particular, em dois aspectos fundamentais: por um lado, a verificação do estado de parcela e o estado de ocupação, a sua relação com a tradição imobiliária, a sua representação gráfica, os seus elementos constitutivos, a forma e o conteúdo do certificado cadastral como requisito essencial antes da instrumentação dos atos jurídicos transmissivos de direitos reais; e, por outro lado, a discussão sobre a necessidade ou não de incorporar as coordenadas dos limites parcelarios e dos objetos territoriais legais nesses instrumentos.

Índice de contenidos

INTRODUCCION	1
CAPÍTULO 1: LA EVOLUCIÓN DE LA MENSURA	4
1.1. La Agrimensura antes y después de la sanción del Código Civil de 1869	4
1.2. Los Catastros y Registros tras la sanción del Código Civil	7
CAPÍTULO 2: EL CONCEPTO DE MENSURA	10
2.1. La mensura. Concepto, principios y clasificación	10
2.2. El acto de mensura: las verdades y los mitos	14
2.3. La mensura en el marco del artículo N° 259 del Código Civil y Comercial de la Nación	22
2.4. Breves consideraciones acerca del plano de Mensura para constituir Derecho Real de Propiedad Horizontal	25
2.4.1. De las características principales del plano de mensura	25
2.4.2. De los defectos de emplazamiento	27
2.5. La influencia de la georreferenciación en la mensura	28
2.5.1. Enumeración sintética de los aspectos principales entre un sistema inmobiliario constitutivo (Australia) y un sistema declarativo (Argentina) en relación a las mensuras y la georreferenciación	29
2.6. Algunos aspectos esenciales de la Mensura	29
2.7. Mitos en torno a la georreferenciación	33
2.7.1. “Resuelve los problemas de superposición de títulos”	34
2.7.2. “Otorga seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”	35
2.7.3. “Elimina definitivamente el sistema de inmuebles flotantes”	36
2.7.4. “Perfecciona el sistema catastral”	37
2.8. Beneficios de la georreferenciación	37
2.9. Algunas reflexiones sobre las tolerancias topográficas	38
CAPÍTULO 3: MENSURA, CATASTRO Y REGISTRO	40
3.1. Mensura, Catastro y Registro. Influencia en la publicidad inmobiliaria	40
3.2. La mensura y los principios registrales de legalidad y fe pública	45
3.3. La mensura y su inserción en la Ley Nacional de Catastro N° 20.440 de 1973	49
3.4. La mensura en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209	51
3.4.1. Resultados posibles de una operación de mensura para constituir el estado parcelario:	55
3.5. El régimen y la publicidad catastral	58
3.6. Definición y concepto de estado de hecho	67

3.6.1. Diferencia conceptual entre estado de hecho y estado parcelario _____	68
3.7. La tradición y la transmisión inmobiliaria en el Código Civil derogado en 2015 _____	70
3.8. La prueba de la tradición en el Código Civil de 1869 _____	73
3.9. La mensura y la prueba de la tradición en el Código Civil y Comercial de la Nación _____	76
3.9.1. Los Derechos Reales _____	76
3.9.2. El principio del Título y Modo _____	78
3.9.3 La Posesión y Tenencia. Definición y diferencias _____	82
3.9.4. La Adquisición de la posesión. Tradición, Actos posesorios y Mensura _____	85
<i>CAPÍTULO 4: LA VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO</i> _____	90
4.1. El concepto de la verificación del estado parcelario (VEP) en nuestra legislación de fondo. Análisis crítico _____	90
4.2. La forma de la verificación de subsistencia del estado parcelario y del estado de hecho de un inmueble _____	93
4.2.1. Casos Especiales _____	98
4.3. La verificación, su contenido y el certificado catastral _____	99
4.4. Tipificación gráfica de los diferentes casos a presentarse en la verificación de subsistencia del estado de hecho _____	105
4.5. Influencia del certificado catastral en el tráfico inmobiliario _____	111
4.6. El otorgamiento del Certificado Catastral _____	115
4.7. La determinación de objetos territoriales legales (OTL) por métodos alternativos a la mensura _____	118
4.7.1. OTL que deben ser determinados por mensura _____	126
4.7.2. OTL que pueden ser determinados por métodos alternativos _____	127
<i>CAPÍTULO 5: LA CUESTION DE LAS COORDENADAS PARCELARIAS APLICADAS EN LOS CATASTROS</i> _____	129
5.1. Sistemas de coordenadas. Sistemas de referencia. Marcos de referencia. Datums _____	129
5.2. El Sistema de Referencia Terrestre Internacional (ITRS) _____	133
5.3. El Marco de Referencia Terrestre Internacional (ITRF) _____	134
5.4. Datums, Sistemas y Marcos de Referencia en la Argentina _____	135
5.5. La georreferenciación parcelaria y el I.G.N. _____	140
5.6. Las coordenadas parcelarias en los catastros _____	142
5.6.1. Mediciones geodésicas de alta precisión. _____	144
5.6.2. Mediciones geodésicas diferenciales “locales” _____	144
5.6.3. Posicionamiento absoluto (navegadores): _____	145
5.6.4. Movimientos de la corteza terrestre: _____	145

<i>CAPÍTULO 6: LOS ACTOS DE MENSURA: SUS ASPECTOS CONCEPTUALES</i>	<i>147</i>
6.1. Una Propuesta para tener en cuenta en las legislaciones provinciales, para la ejecución de Mensuras conforme el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley Nacional de Catastro N° 26.209	147
6.1.1. Definición y clasificación de Mensuras	147
6.1.2. Mensuras para establecer el Estado Parcelario	148
6.1.3. Mensuras para Prescripción Adquisitiva de dominio	150
6.1.4. Mensuras Judiciales	152
6.1.6. Mensuras de otros Derechos Reales y Objetos Territoriales Legales	153
6.1.7. Objetos Territoriales Legales que no son objetos para el ejercicio de Derechos Reales.	154
6.1.8. Georreferenciación	155
6.2. La verificación de estado parcelario	156
6.3. Aspectos fundamentales a tener en cuenta en las normas para la ejecución de planos de mensura	157
6.4. Criterios específicos para planos de propiedad horizontal y prehorizontal	161
6.4.1. Conceptos generales y definiciones	161
6.4.2. Requisitos a tener en cuenta para la representación	168
6.5. Prehorizontalidad	171
6.6. Propiedad horizontal parcial con final de obra parcial	171
6.7. Propiedad horizontal en conjuntos inmobiliarios	172
6.8. Prescripción adquisitiva de unidades	174
6.9. Gravámenes sobre propiedad horizontal. Desafectaciones	174
6.10. Sometimiento a propiedad horizontal de la propiedad superficiaria	174
6.11. Planos de mensura de objetos territoriales legales para constituir otros derechos reales	175
<i>CONCLUSIONES</i>	<i>178</i>
<i>BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS</i>	<i>181</i>

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Representación gráfica de la definición de mensura. _____	11
Gráfico N° 2. Polígono de Mensura con ocupación de linderos. _____	20
Gráfico N° 3. Parcelas mensuradas y georreferenciadas. _____	34
Gráfico N° 4. Síndrome de los cuatro vértices. _____	34
Gráfico N° 5: Representación gráfica tridimensional del inmueble por naturaleza. ____	52
Gráfico N° 6: Ubicación georreferenciada dada por sus coordenadas. _____	53
Gráfico N° 7: Vínculo entre causa jurídica y límite. _____	53
Gráfico N° 8: Representación gráfica de las dimensiones. _____	53
Gráfico N° 9: Representación gráfica de un límite en relación a dos causas jurídicas. _	54
Gráfico N° 10: Estado parcelario coincide con estado de ocupación. _____	55
Gráfico N° 11: Ocupación en menor extensión que el estado parcelario. _____	56
Gráfico N° 12: Estado de ocupación más extenso que el estado parcelario. _____	56
Gráfico N° 13: Importancia del certificado catastral. _____	57
Gráfico N° 14: Vínculo jurídico entre persona y objeto. _____	76
Gráfico N° 15: Posesión menor que la extensión del derecho transmitido. _____	86
Gráfico N° 16. Fracción de Plano de Subdivisión que muestra la parcela N°12 a verificar la subsistencia de Estado Parcelario. _____	96
Gráfico N° 17. Plano de Reconstitución de Estado Parcelario de la parcela N°12. ____	97
Gráfico N° 18. Plano de VEP de la Provincia de Catamarca con ocupación del dominio público. _____	101
Gráfico N° 19. Plano de VEP de la Provincia de Catamarca, con ocupación de y a linderos _____	102
Gráfico N° 20. La materialización del deslinde coincide con el representado en plano de mensura. _____	105
Gráfico N° 21. Ocupación mayor que la determinada en plano anterior. _____	106
Gráfico N° 22. Ocupación menor que la determinada en plano anterior _____	107
Gráfico N° 23. Ocupación mayor que la determinada en el plano anterior sin invasión a lindero. _____	108
Gráfico N° 24. Subsistencia del estado parcelario con invasión al lindero _____	109
Gráfico N° 25. Subsistencia del estado parcelario con invasión del lindero _____	110
Gráfico N° 26. Gráfico del procedimiento de emisión del certificado catastral _____	116
Gráfico N° 27: Sistema de Coordenadas Cartesianas _____	129

Gráfico N° 28. coordenadas geográficas latitud y longitud. _____	130
Gráfico N° 29. Datum Fundamental Argentino Campo Inchauspe. _____	136
Gráfico N° 30: _____	140
a) Marco de Referencia POSGAR94. _____	140
b) Marco de Referencia POSGAR07. _____	140

INTRODUCCION

La necesidad de que todas las legislaciones catastrales provinciales incorporen los conceptos fundamentales vinculados a la mensura, nos ha llevado a estudiar la interpretación y utilización de tales conceptos tanto desde la óptica del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) como desde el punto de vista registral y catastral, los que indudablemente servirán de apoyo a todas aquellas personas directa o indirectamente vinculados con el derecho inmobiliario.

Este trabajo de tesis está basado, parcialmente, en diversos trabajos desarrollados originariamente por el autor desde el año 1995, expuestos en numerosos eventos de Agrimensura y Catastro y que fueron publicados en diferentes Congresos, libros y ediciones especializadas y principalmente en el libro “La Mensura. Aportes para la construcción de un modelo doctrinario” publicado por el autor en el año 2011.

A partir del año 2011 el advenir y aplicación de los conceptos referidos y su aplicación en las distintas provincias nos ha llevado a abordar el presente estudio pormenorizado y sistemático de esta problemática.

La obra está dividida en seis capítulos, vinculados entre sí, pero a su vez nítidamente diferenciados, desde el análisis de la Mensura en relación a su importancia y relevancia jurídica, en cuanto a la correcta determinación del objeto de los derechos reales, su vínculo con el Código Civil y Comercial de la Nación, y la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, sus reglamentaciones o aplicaciones provinciales, y su vínculo con la publicidad inmobiliaria y con la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

El primer capítulo trata sobre el origen y la evolución de la mensura en nuestro país, desde nuestro nacimiento como Nación, pasando por la sanción del Código Civil en 1871, las Leyes provinciales que surgieron a posteriori, tratando de suplir o paliar el “déficit” jurídico del Código Civil en materia de publicidad inmobiliaria, en especial, al no incorporar el requisito de la mensura para la definición del objeto del derecho y los registros de la propiedad para publicitar dichos derechos; llegando a la sanción de la fallida Ley Nacional de Catastro N° 20.440 y a posteriori, la actual Ley Nacional de Catastro N° 26.209, actualmente complementaria del CCCN.

El segundo capítulo recorre las definiciones conceptuales y doctrinarias de mensura, intentando elaborar una síntesis que sirva como marco para un modelo doctrinario a adoptar de modo homogéneo a nivel nacional, así como también intenta desmitificar ciertos mitos existentes en torno a la mensura, define sus principios fundamentales y propone una definición que constituya una síntesis de las diferentes definiciones que han existido a lo largo del tiempo. También se realiza un detallado análisis del aporte que produce la georreferenciación a la mensura.

El tercer capítulo trata sobre la relación íntima que existe entre la mensura, el Catastro y el Registro de la Propiedad, el concepto de estado de hecho y estado parcelario y su vinculación con la publicidad catastral y registral, principalmente con los principios registrales de legalidad y fe pública, así como también los fines y objetivos específicos de la publicidad inmobiliaria y, especialmente, la importancia que tiene la mensura como prueba material de la tradición inmobiliaria, teniendo en cuenta nuestro sistema de “título y modo”, en el cual, la ocupación, la posesión y los actos posesorios efectivos sobre la cosa son partes esenciales y constitutivas del derecho real.

También se realiza un análisis retrospectivo de la mensura en la histórica en la Ley Nacional de Catastro N° 20.440 de 1973, con sus aciertos y errores, propios de su época y finalmente se realiza un pormenorizado encuadramiento de la mensura y la verificación parcelaria en la actual Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y su vínculo directo con el CCCN de 2015, y el rol que tiene la mensura en la prueba material de la tradición.

En el cuarto capítulo se desarrolla el marco conceptual, doctrinario, técnico y de aplicación efectiva de lo que se denomina según la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, la Verificación del Estado Parcelario.

Se desarrollan los diferentes casos posibles de verificación de su subsistencia, con ejemplos gráficos, así como también las posibilidades de que no se verifique dicho estado parcelario y sus posibles soluciones, también se presentan casos especiales, como lo son, la verificación en caso de mensuras para prescripción adquisitiva y para la propiedad horizontal.

Se estudia en detalle la diferencia existente entre invasiones de y a linderos con demasías e infrasías superficiales y la relación existente entre mensura, verificación parcelaria y emisión del Certificado catastral previo a las transmisiones de derechos reales sobre inmuebles.

Además, se tiene en cuenta a los objetos territoriales legales que incorpora la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, y su determinación o no, por vía de la mensura.

En el quinto capítulo se enfoca la cuestión de las coordenadas parcelarias en los Catastros, analizando los conceptos básicos de los sistemas de coordenadas, los sistemas y marcos de referencia, los puntos “datum”, el marco de referencia terrestre internacional y las coordenadas dentro de un determinado marco de referencia aplicadas a los catastros provinciales, así como también, especialmente, la inconveniencia de la publicidad de las coordenadas de los vértices parcelarios o de objetos territoriales legales, en cuanto valores numéricos, en los títulos de propiedad e instrumentos públicos portadores de derechos reales sobre inmuebles.

Finalmente, el sexto capítulo enmarca los aspectos conceptuales básicos de los actos de mensura, mediante una propuesta para ser tenida en cuenta en las legislaciones provinciales para la ejecución de actos y planos de mensura, conforme al CCCN y Ley Nacional de Catastro vigentes, especialmente en cuanto su relación directa con los Derechos Reales y, en particular, con los derechos reales de propiedad horizontal, propiedad horizontal “especial” y de superficie.

CAPÍTULO 1: LA EVOLUCIÓN DE LA MENSURA

1.1. La Agrimensura antes y después de la sanción del Código Civil de 1869

El Derecho Inmobiliario argentino consagrado en el Código Civil de 1869 es fiel heredero del Derecho Romano, aunque este último no había formulado científicamente la clasificación de los Derechos Reales y de los Derechos Personales.

En tal sentido, el codificador, Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, siguiendo a Demolombe, definió con claridad cada uno de los Derechos Reales incorporados al Código Civil, distinguiéndolos objetivamente de los Derechos Personales. La entrada en vigencia del Código Civil en el año 1871 no incorporó a nuestro Derecho Positivo los derechos reales de enfiteusis (conocido en España como censo enfiteútico) y de superficie, ambos vigentes en el Derecho Español contemporáneo, siguiendo la tendencia de la mayoría de los códigos de la época.

Sin embargo, la enfiteusis estuvo vigente en el período de nuestro Derecho Patrio (1810-1871) y, en cierto modo, contribuyó al desarrollo y crecimiento de la agrimensura durante la primera mitad del siglo XIX, fundamentalmente a partir de la aplicación de la Ley de Enfiteusis para las tierras públicas, promovida por Bernardino Rivadavia a partir del año 1822.

Es en esta época que nace en la Provincia de Buenos Aires, a través de los Decretos del 25 de setiembre de 1824 y del 26 de junio de 1826, el Departamento Topográfico, una de las primeras organizaciones catastrales con fines y efectos de Derecho Civil después del célebre Censo romano que, al decir de Castagnino (1967), *“son la más alta expresión del Derecho Patrio”*.

A través de las referidas normas se instituyó el juicio de mensura, que se iniciaba como acto de jurisdicción voluntaria, es decir, sin demandado, en el que eran parte fundamental la actuación del agrimensor y el informe o aprobación de la mensura por parte del Departamento Topográfico.

En la legislación española contemporánea existía el concepto de Deslinde, Apeo y Amojonamiento que solamente se aplicaba para hacer cesar la confusión de límites entre dos o más propiedades. El vocablo español apeo significaba operación de medición topográfica de los deslindes acordados una vez que estos estuvieran definidos. En nuestro país, el concepto de mensura se originó como un concepto mucho más amplio en sus fines que la mera medición topográfica, porque intrínsecamente significaba las operaciones destinadas a investigar, deslindar y medir, en forma conjunta, un determinado inmueble.

La operación de mensura en la agrimensura rioplatense, desde sus comienzos, asoció a la topografía con el derecho inmobiliario, es decir, a la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles.

El juicio de mensura tenía lugar en nuestra tierra a pedido de un titular de dominio, aunque no hubiese confusión de límites, la determinación de los deslindes y su posterior amojonamiento eran el proceso de la actuación del agrimensor. Señala con acierto Castagnino (1967) que *“frecuentemente el propietario no tenía noticia cierta de dónde debía ubicar su parcela en la pampa uniforme e inmensa, de dónde establecer la aplicabilidad al suelo de su título donde constaba su oscuro derecho de poseer, su derecho real de dominio y sin una investigación y determinación de los deslindes hubiese ejercido con incertidumbre su posesión de hecho fundada en ese título”*.

En honor al procedimiento seguido en la Madre Patria cabe destacar que aún a principios del siglo XX, era infinitamente mayor el número de casos en que el deslinde debía ser resuelto atendiendo a las ocupaciones y hechos físicos existentes y “no a cómo debiera ser y existir, según las vagas y equívocas indicaciones del título” (Torres Muñoz, 1902).

En España, los catastros tenían fines y efectos de Derecho Tributario exclusivamente, siendo los títulos sumamente imperfectos o ambiguos en cuanto a la descripción detallada del inmueble, debido en parte a la influencia catastral francesa.

Asimismo, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, en sus artículos Nº 1323 y subsiguientes, no determinaba la presencia obligatoria del agrimensor para resolver los conflictos de confusión de límites, como sí ocurría en nuestro país al impulso de la creación de Departamentos Topográficos provinciales, siguiendo el ejemplo de la

provincia de Buenos Aires, que sólo exigía la presencia del Juez o del Juez de Paz de la localidad y del notario para la autorización y certificación del acto de deslinde.

Las opiniones de los especialistas argentinos contemporáneos a esa época son totalmente opuestas al pensamiento exteriorizado en la Ley de Enjuiciamiento Civil española. Así, Juan S. Fernández (1864) durante su discurso de apertura de las sesiones de la Academia de Jurisprudencia decía: *“Si examinamos ahora el acto en sí mismo, la operación en su conjunto por la que una propiedad es separada de las demás por medio de señales visibles, notaremos fácilmente que el derecho y la agrimensura se estrechan en una relación tan íntima que vienen a formar un todo complejo. La operación de deslinde y amojonamiento es la traducción material de un título de propiedad por medio de la Geometría: son las matemáticas aplicadas al derecho, es un problema mixto geométrico-legal, cuya resolución está confiada únicamente al agrimensor. La base matemática está en el título, cuya interpretación, formalidades y fuerza salen evidentemente del dominio de las matemáticas pero hacen parte forzosamente de la tarea del agrimensor (...) En todas las cuestiones que se levantan sobre los límites en que debe encerrarse una propiedad territorial, la agrimensura se presenta como un medio de prueba concluyente y de averiguación indispensable, como encargada de hacer la representación gráfica de la dificultad, poniendo ante los ojos del juez el estado de cosas existente, con los demás detalles que es necesario percibir en su conjunto para compararlos y deducir una consecuencia...”*

El Dr. José Domínguez redactó en 1868 su “Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil”, por encargo del Gobierno de la provincia de Buenos Aires, sin embargo, en lo referido a “juicio de Mensura, Deslinde y Amojonamiento” ignoró el modelo español y se mantuvo fiel al Derecho Patrio en la materia, pues sus normas para el deslinde de inmuebles eran las más adecuadas a las exigencias que imponía la vastedad de la pampa semidespoblada.

Por aquellos años el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield se encontraba abocado a la redacción del Código Civil, si bien ignoró a los Catastros como elementos esenciales de la publicidad inmobiliaria conjuntamente con los Registros de Títulos, no estableció el modo en que se determinarían las cosas inmuebles objeto de los derechos reales. Esto constituyó durante más de un siglo uno de los más graves vacíos en nuestra legislación

nacional inmobiliaria, aunque jerarquizó al agrimensor en el capítulo “Del condominio por confusión de límites” (artículos N° 2746 a 2755), estableciendo que el deslinde debe ser efectuado por agrimensor de acuerdo a lo que prescriban las Leyes de procedimiento.

1.2. Los Catastros y Registros tras la sanción del Código Civil

Los Departamentos Topográficos fueron creados en distintas provincias, a semejanza del originado en Buenos Aires, tal como los instaurados en Córdoba, Entre Ríos y Santa Fe en los comienzos de la década de 1860 eran auténticos Catastros con fines y efectos de Derecho Civil, ya que no tenían entre sus funciones el dar el contenido económico de los inmuebles.

Posteriormente y antes de 1890 casi todas las provincias contaban con organismos similares.

Al respecto comenta Oddone (1989): *“En la época a que nos referimos,, tanto la constitución de derechos inmobiliarios como su publicidad se regían por las normas de las Leyes de Indias, o sea que el derecho se constituía por el título como modo mediato y la entrega de la posesión –tradición– como modo inmediato y se publicitaba mediante la posesión, con los problemas que esto importaba, pues como se sabe ésta es equívoca, lo que unido a la falta de registros de títulos privados originaba problemas a los particulares y al Estado que no conocía las tierras que aún permanecían en su patrimonio.*

Para obviar la situación, la Legislatura de la Provincia de Córdoba dictó una Ley el 3 de octubre de 1862, mediante la cual se organizó un Registro de Tierras Particulares al que ingresaban tomando como base de imputación al inmueble, ubicado y deslindado por mensura ejecutada contradictoriamente, preceptuando que los títulos que no estuviesen registrados, no serían oponibles a terceros (...) Lo ejecutado constituyó un catastro geométrico de efectos civiles, que no era íntegro, pues la valuación residía en comisiones valuadoras que dependían de la Dirección de Rentas.”

De modo que los catastros llevados por los Departamentos Topográficos provinciales constituían un registro que daba seguridad a los derechos sobre inmuebles. Sin embargo, la Capital Federal no miraba al interior sino a España y a Francia que habían instituido Registros de Títulos sin sustento real, en los cuales se publicitaban los derechos, pero no los inmuebles a los que se aplicaban, que al decir de García Arango (1949) era *“lo mismo que publicitar el alma sin publicitar el cuerpo, sin tener en cuenta que son inescindibles”*. Estos registros europeos, a diferencia de lo que sucedía en el Derecho Germánico, no estaban sustentados en el deslinde previo del inmueble, a fin de relacionar unívocamente el derecho con los hechos.

En 1880, y a sólo 9 años de la puesta en vigencia del Código Civil, la Capital Federal creó un Registro de Títulos y varias provincias siguieron su ejemplo, instituyendo registros sin coordinación con los catastros ni tampoco con la realidad. Al no resultar obligatoria la mensura previa a la constitución y transmisión de los derechos reales, de acuerdo al régimen instituido por el Código Civil, los catastros provinciales fueron perdiendo paulatinamente su importante influencia en el tráfico inmobiliario y así, por ejemplo, en Córdoba, por Ley del 15 de septiembre de 1882, se quitó al sistema publicitario que llevaba el Departamento Topográfico el carácter de oponibilidad a terceros que le daba la Ley anterior, además se creó un registro de Hipotecas llevado por un escribano, adecuándose a las disposiciones del artículo N° 3129 del Código Civil entonces vigente. El sistema, similar en la mayoría de las provincias, padecía graves problemas fácticos pues al estar descoordinado del catastro y no existir la exigencia de mensura permitió el ingreso de títulos que se superponían con otros y aún la concreción de dobles o triples transferencias del mismo inmueble, problemas que han sido reiteradamente expuestos por diferentes autores, pero en especial por el notable jurista Dr. Juan Antonio Bibiloni en el “Anteproyecto de Reforma al Código Civil” que confeccionó por comisión del Congreso de la Nación.

A partir de la década de 1880 comienza la decadencia de los catastros provinciales y por tanto de la agrimensura en su conjunto ante la indiferencia de los gobernantes, situación que sólo se comenzó a revertir parcialmente en la segunda mitad de este siglo mediante la iniciativa de algunas provincias que dictaron leyes que exigen la mensura como requisito para las transferencias de dominio, como es el caso de San

Juan, Mendoza o Entre Ríos y más recientemente Buenos Aires, y con la sanción en el año 1973 de la Ley Nacional de Catastro N° 20.440 y, finalmente, la actual Ley Nacional de Catastro N° 26.209 sancionada en 2007, complementaria del Código Civil y ahora del actual Código Civil y Comercial de la Nación.

Al haber quedado los Catastros desvinculados del tráfico y de la publicidad inmobiliaria, por imperio del vacío generado en su origen por el Código Civil, quedaron principalmente reducidos a una función tributaria, lo que quedó reflejado en la concepción impresa a las legislaciones catastrales en la primera mitad del presente siglo. Asimismo, la decadencia de la agrimensura se extendió también al ámbito universitario, donde en numerosas universidades la carrera quedó subsumida dentro de los planes de estudio de Ingeniería Civil.

Las asignaturas relacionadas al Derecho Inmobiliario, como Agrimensura Legal y Catastro, quedaron sumamente reducidas y en algunos casos excluidas de los planes de estudio, lo que originó una concepción meramente topográfica de la mensura, donde el objetivo esencial era el relevamiento de los hechos físicos que materializan las ocupaciones o posesiones existentes, con prescindencia del estudio de los títulos y de la aplicación territorial de los derechos reales.

Recién con la creación de la Federación Argentina de Agrimensores en el año 1958 comienza un lento y paulatino resurgimiento de la profesión y ya en la década de 1960 se observa un mejoramiento de los planes de estudio en las universidades, volviendo a constituir la agrimensura una carrera terminal e independiente de la ingeniería.

Sin embargo y pese a que en la actualidad la profesión ha adquirido un nítido y diferenciado perfil, y ya hace casi 10 años de vigencia de la actual Ley Nacional de Catastro N° 26.209, subsisten aún conceptos erróneos y deformados tanto a nivel académico como profesional en relación al acto de mensura, sus fines, alcances y contenido jurídico.

CAPÍTULO 2: EL CONCEPTO DE MENSURA

2.1. La mensura. Concepto, principios y clasificación

A lo largo del tiempo se elaboraron diferentes definiciones de mensura. Citando sólo algunas de ellas, ya en el siglo pasado, el prestigioso agrimensor y abogado Juan Segundo Fernández definía la mensura como: *“la inteligencia del título aplicada al terreno”*, explicando que ello planteaba dos problemas fundamentales: uno jurídico que comprende la aplicación del título y su relación con los hechos existentes, y otro geodésico que incluye el procedimiento práctico para aplicar el derecho sobre el terreno.

El destacado tratadista Hugo Alsina, la define como: *“La operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica sobre un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas”*.

El Documento Final de la Reunión Nacional de Especialistas en Agrimensura de Universidades Nacionales y Privadas celebrada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en 1987 definió la mensura como: *“La operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que los originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión”*.

En nuestro caso, a los efectos de esbozar una definición doctrinaria de la mensura, nos hemos basado en esta última definición, pero hemos relacionado directamente el concepto de mensura al de estado parcelario de tal manera que la determinación, demarcación y representación de los límites jurídicos emanados de las causas jurídicas aplicadas o de la extensión territorial del animus posesorio y su vinculación a los hechos físicos existentes sólo puede hacerse a través de un acto de mensura autorizado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.

Al respecto, señala autorizadamente Bianco (1976): “...la actividad del agrimensor en la determinación del estado de hecho de un inmueble debe partir de una causa jurídica, que podrá estar contenida en el título dominial y en la posesión a que él da derecho, o en la simple posesión de hecho emergente del artículo N° 2363 del CC”.

El Código Civil y Comercial de la Nación actualmente vigente también incluye este concepto en el artículo N° 1909 y concordantes.

Asimismo, en nuestra definición de mensura hemos incluido “ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial” a fin de dar cabida a las mensuras destinadas a definir la ubicación y extensión territorial de servidumbres civiles o administrativas o derechos reales de uso o usufructo u otros objetos territoriales legales ejercidos sobre parte de un inmueble cuyos límites jurídicos estén ya determinados por una mensura anterior.

Así, definimos la Mensura como “El conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, dimensionar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales y/o personales u objetos legales de expresión territorial”.

Así entonces, nuestra definición gráfica de la mensura es la siguiente:

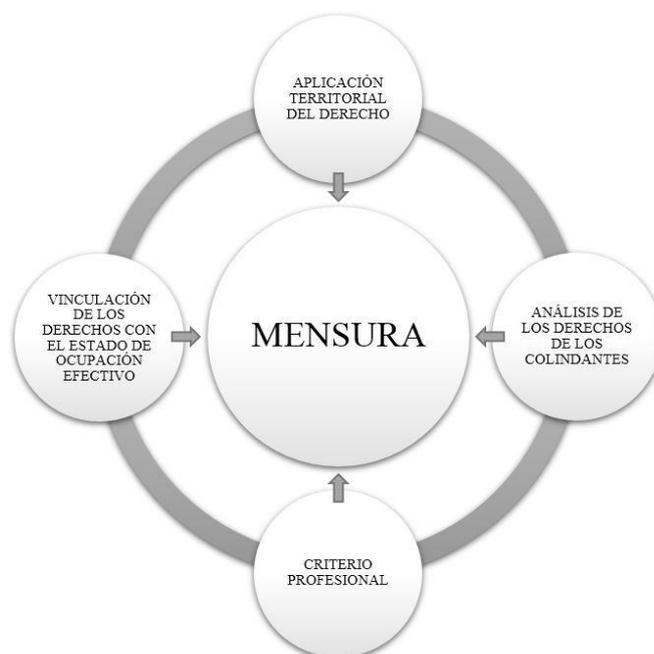


Gráfico N° 1. Representación gráfica de la definición de mensura.

Los principios fundamentales de la mensura son: de identidad, de delimitación, de ubicación, de publicidad, de legitimidad y de autenticidad. Estos principios pueden definirse sintéticamente del siguiente modo:

Identidad: exige que la mensura identifique inequívocamente las causas jurídicas que se aplican al territorio, diferenciando dominio de posesión o mera ocupación.

Delimitación: exige que el límite entre dos parcelas contiguas sea incidente en forma simultánea a ambas parcelas, conforme a elementales principios topológicos expresados en la teoría de grafos.

Ubicación: establece que la ubicación de la parcela debe ser única. El plano de mensura debe contener todos los elementos necesarios para ubicar indubitablemente la o las parcelas que representa.

Publicidad: establece la presunción de que la documentación que identifica, delimita y representa cada inmueble, una vez inscripta en sede catastral, es conocida por terceros a través de la publicidad de los estados parcelarios que brindan los registros catastrales.

Legitimidad: establece la presunción de que la aplicación territorial del derecho realizada a través de la mensura inscripta en el organismo catastral es correcta. Quien ponga en duda la correcta aplicación territorial del derecho debe demostrar lo contrario.

Autenticidad: exige que el plano de mensura esté certificado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.

Debe distinguirse aquí claramente quiénes pueden o saben medir, entre los que se incluyen profesionales de otras disciplinas, de quienes pueden y saben ejecutar mensuras. Sólo los agrimensores tienen la suficiente formación académica en Agrimensura Legal, Derechos Reales, Catastro, Derecho Registral, Topografía, Geodesia y Cartografía, para llevar a cabo la delicada tarea que con notable claridad definió hace ya más de cien años el Maestro Juan Segundo Fernández.

La clasificación más aceptada de mensura es la que divide los actos en particulares, administrativos y judiciales. De este modo clasifican las mensuras la mayoría de las actuales Instrucciones para Agrimensores provinciales y el Reglamento Nacional de Mensuras.

En tal sentido, definimos: *“Mensuras Particulares a las que se ejecuten de conformidad a títulos de propiedad o aquellas destinadas a determinar la extensión territorial del animus domine de un poseedor para la adquisición, judicial o administrativa, de dominio. Las Mensuras Particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.*

Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones.

Mensuras Administrativas a las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado. Estos bienes del dominio público del Estado están señalados en los artículos N° 235 y 2267 del CCCN.

En estas definiciones hemos incluido las mensuras destinadas a la adquisición de dominio, ya sea por aluvión, usucapión judicial o administrativa, ésta última regulada por Ley Nacional N° 21.477 y su modificatoria Ley Nacional N° 24320. Todas estas mensuras surgen del interés de un poseedor en probar y documentar la extensión territorial de su animus domine a los efectos de obtener título supletorio.

El hecho de que el plano de mensura constituya una prueba en juicio conforme al artículo N° 24 de la Ley Nacional N° 14.159 modificado por el Decreto Ley N° 5756/58, no significa de modo alguno que se trate de una mensura judicial, ya que no es un plano ordenado por el Juez, sino un requisito establecido por la legislación de fondo.

Las mensuras judiciales son las que establece el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y que traen también los Códigos procesales provinciales. Al respecto, define con claridad Mercol (1973): *“a) Procederá el Juicio de Mensura cuando estando el terreno deslindado, cercado o amojonado, se pretendiera conocer su forma geométrica y su superficie. Será un acto de jurisdicción voluntaria y se sustanciará mediante la operación geométrico-legal de MENSURA presidida por un agrimensor (...) y b) Procederá el Juicio de Deslinde cuando los límites de un inmueble estuvieran confundidos con los de un terreno colindante. El juicio será contradictorio y se sustanciará mediante la operación geométrico-legal de MENSURA...”*

El Código Civil y Comercial de la Nación, se ocupa de esta temática en los artículos N° 2266 y s.s.

Y finalmente agrega: *“Se trata pues de un proceso voluntario el primero y un verdadero juicio contencioso el segundo, en los que las causas que pueden originarlos son distintas, y diferentes son también los efectos de la resolución judicial; pero se sustancian mediante un acto que es común a ambos procesos: LA MENSURA”*.

En relación a la definición de mensuras administrativas, resulta gravitante la opinión del maestro Oddone (1988): *“La operación que se ejecuta para delimitar el dominio público, se denomina mensura administrativa y es a la única a la que le cabe esa designación. Efectuamos esta aclaración pues suele denominarse con este nombre a las que, por mandato administrativo, se realizan de inmuebles del dominio privado declarados de utilidad pública, las cuales son sólo de derecho privado, no administrativas.*

...En esas mensuras administrativas, que deben ser realizadas por la Administración ya sea por sí o por contratación con terceros, a pesar de que se rigen por el Derecho Administrativo y por ende el régimen es de subordinación del administrado, deben utilizarse para delinearlas las reglas de la Agrimensura Legal, ciencia que estudia la determinación y ubicación de los límites pues, como todo acto administrativo, debe ser racional y fundado lógicamente, técnica y legalmente”.

Asimismo, para producir efectos de oponibilidad a terceros y cumplir los fines de la publicidad catastral, el plano de mensura, cualquiera sea su naturaleza debe estar registrado, definitiva o provisoriamente, en el organismo catastral.

2.2. El acto de mensura: las verdades y los mitos

El acto de mensura es el único medio que permite la ubicación territorial precisa y unívoca del título de propiedad, definiendo los límites jurídicos que surgen de él y relacionándolos con los hechos y signos que materializan las ocupaciones efectivas.

De este modo definimos que **La aplicación territorial del título es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los**

derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes.

Para ubicar territorialmente un título, previamente debe efectuarse la identificación de su titular y del derecho que contiene, luego se debe partir de los elementos que da el título, es decir, de la descripción material que este hace del respectivo inmueble.

Por medio de estos elementos tenemos parcialmente ubicado el título en el terreno, siempre y cuando la descripción del título incluya los elementos necesarios o esté basado en un plano de mensura anterior, pero ello no implica que el problema se encuentre completamente resuelto, ya que no puede responderse a ciertos interrogantes, tales como:

- ¿Dónde están ubicados en el terreno los límites jurídicos emanados del título?
- ¿Coinciden estos límites con la posesión u ocupación aparente que efectivamente se ejerce?
- ¿Cuál es la posesión debida al título que señala el artículo N° 1963 y concordantes del CCCN?
- ¿Existen posesiones de hecho, no amparadas por el título, es decir, la posesión señalada en el artículo N° 1911 y N° 1917 del CCCN?
- ¿Se trata de un título putativo de acuerdo al artículo N° 1898 del CCCN?
- ¿Existirán superposiciones de títulos?

En consecuencia, nada puede afirmarse a priori, ello ocurrirá sólo después del acto de mensura que determine unívoca e indubitadamente in situ la ubicación absoluta del título en el terreno.

Esto es así porque el problema de la ubicación absoluta del título se resuelve sólo en el terreno y no en sede notarial o registral, al ser imposible determinar en esos lugares el animus y el corpus, los dos elementos esenciales de la posesión inmobiliaria.

En su momento Vélez Sarsfield fue categórico al respecto, pues el artículo N° 2469 de su Código Civil establecía:

“Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa, debe demandarla por vías legales”.

Idéntica solución, pero con otra redacción, instituye el CCCN en su artículo N° 2239.

La única forma de resolver los interrogantes planteados, con sus múltiples y trascendentes consecuencias jurídicas es a través del acto de mensura, es decir, que la ubicación absoluta de un título surge de su replanteo en el terreno para determinar sus límites jurídicos en función de su descripción material y su relacionamiento con las ocupaciones o posesiones de hecho, en contraste con los derechos de los linderos.

De la confrontación por parte del agrimensor, en el acto de mensura, del estado de derecho o sea la descripción ideal del inmueble según el título, con las posesiones u ocupaciones de hecho y los derechos de los linderos, surgirá la determinación del estado de hecho del inmueble, que sí resuelve definitivamente el problema de la ubicación absoluta de un título de propiedad.

Este es el concepto de Mensura contradictoria de la moderna doctrina agrimensural, que no necesariamente debe estar asociado al mítico concepto de citación de colindantes, que se encuentra incorporado en varias legislaciones catastrales provinciales e inclusive así lo preveía el artículo N° 12 de la Ley Nacional N° 20.440 y que no fue incorporado por la Ley Nacional N° 26.209.

En tal sentido, consideramos que para poder sostener la necesidad imprescindible de efectuar la mensura con citaciones a linderos debiera generarse un amplio debate y discusión en nuestro campo, que excede el marco del presente trabajo, en relación a los efectos directos e indirectos que desde el punto de vista jurídico origina la citación y eventualmente la presencia de los colindantes en el acto de mensura. En este aspecto, nos permitimos plantear sólo algunos de los interrogantes que surgen casi espontáneamente en relación a sus discutibles alcances jurídicos:

- ¿Queda cercenado o enervado algún derecho subjetivo o acción real que pudiera corresponderle al colindante en caso de no asistir al acto de mensura?
- Las declaraciones u objeciones relativas a los límites determinados en el acto de mensura efectuados por los linderos concurrentes al acto y volcadas por el agrimensor en el acta de mensura, ¿son transmisibles o exigibles a sus sucesores, ya sea singulares o universales, en la titularidad del inmueble?

- El documento cartográfico de un acto de mensura efectuado con citación previa de linderos e inscripto en el organismo catastral, ¿produce efectos erga omnes?
- El acto de mensura efectuado sin citación de colindantes: ¿puede juzgarse como clandestino, de acuerdo al alcance que el Derecho le otorga a este término?

En nuestra opinión, estos mínimos interrogantes justifican el análisis profundo del tema, para aclarar jurídicamente los alcances que la citación y comparecencia de colindantes pudiera poseer, a los efectos de exigir este requisito con sólida base de sus fines, alcances y limitaciones.

En los casos de mensuras destinadas a prescripción adquisitiva de dominio, ya sea por vía judicial a través de la aplicación del artículo N° 1899 del CCCN o bien por vía administrativa por imperio de la Ley Nacional N° 21.477, su modificatoria Ley Nacional N° 24.320 y sus reglamentaciones provinciales, se determinará la ubicación y extensión territorial del animus domine del poseedor, con independencia de que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados.

Es importante destacar que a dicha extensión territorial no la define el agrimensor, sino que corresponde al poseedor, ya que sólo él sabe cuál es su animus posesorio y, en consecuencia, a él corresponderá probarlo en sede judicial. El plano de mensura debe reflejar esa extensión territorial, que puede o no estar materializada por hechos físicos, ya que ello no es requisito indispensable para el ejercicio de los actos posesorios establecidos por el artículo N° 1928 del CCCN.

Otro aspecto extremadamente importante del acto de mensura, que no pocas discusiones y estudios ha originado, es el concepto de invasiones de y a linderos, es decir, aquellos casos donde se comprueba una ocupación en más respecto de los límites jurídicos emanados del título que afecta derechos de terceros.

En estos casos, se trata de superficies en posesión u ocupación no comprendidas en los respectivos títulos, ya sea del titular de la mensura o de los colindantes, es decir, que corresponde la aplicación del artículo N° 1914 del CCCN: *“Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica”*.

Este artículo es similar conceptualmente al artículo N° 2411 del Código Civil derogado en 2015: *“La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor”*.

De manera tal que en concordancia con el referido precepto de nuestra legislación de fondo, cuando el agrimensor y el titular del dominio consideren que esas agregaciones deben ser representadas en el plano de mensura como tales, deben tratarse como polígonos independientes y no incorporarse erróneamente al polígono de la mensura del título. Lamentablemente esta situación a menudo se observa en distintos sitios del país, por parte de profesionales que siguen considerando a la mensura como la medición de los hechos existentes con prescindencia del derecho, como concepto heredado de la agrimensura decadente que imperó en la primera mitad de este siglo.

Estas superficies así deslindadas no quedarán inscriptas definitivamente en los registros catastrales hasta su resolución por la vía legal correspondiente, sin perjuicio de otorgar publicidad catastral formal mediante la figura del Certificado Catastral, que publicita los asientos de referencia recíproca.

Como bien señala Mattar Novelli (1985): *“En los casos definidos como excedentes de fondo o sustanciales solo son admisibles vías de saneamiento, que representen una adquisición del dominio de la porción de territorio no amparada por el derecho de propiedad correspondiente (compraventa, prescripción adquisitiva)”*.

Agreguemos que, en los casos en que se produce una invasión aparente de un lindero sobre el inmueble objeto de nuestra mensura, cabe al titular del mismo, si no resulta de aplicación el artículo N° 1899 del CCCN, la acción real de reivindicación contra el invasor sin título.

Cabe aclarar que debe diferenciarse correctamente el concepto de invasión de y a linderos del concepto de excedente superficial, sobrante, demasía, infrasía o faltante como se denomina en numerosas legislaciones catastrales provinciales a los casos en que se detecta una diferencia en relación al contenido del título, ya sea que este se base o no en plano de mensura anterior.

Siguiendo a Mattar Novelli deben diferenciarse los conceptos sustancial y formal de los excedentes. Para el tratamiento del excedente sustancial nos remitimos a

lo señalado ut supra por el citado autor y a la aplicación correcta de los conceptos de invasiones de y a linderos.

Ahora, en caso de excedentes formales, es decir, cuando la posesión territorial no está amparada íntegramente por el título, pero no se afectan derechos de terceros, señala Mattar Novelli (1985): “...se hace referencia al aspecto pragmático de la forma en que los instrumentos han receptado las descripciones de los derechos de propiedad sobre la tierra, sus posibles disidencias con las realidades posesorio-territoriales originalmente transmitidas (especialmente en los casos en que no existió mensura previa), que constituyen la causa de origen más común de aparentes casos de excedentes”.

Finalmente, completa el concepto: “*Aquellos excedentes que por el contrario caigan bajo el concepto formal, pueden y deben solucionarse a través de vías más expeditivas que faciliten la total correspondencia entre la descripción lineal y superficial del Instrumento (título) y la realidad posesoria que es uno de los aspectos representados por la mensura*”.

Las legislaciones catastrales provinciales tratan de manera diferente estos excedentes formales. Un gran número de provincias los considera sobrantes fiscales, es decir, pertenecientes al Estado.

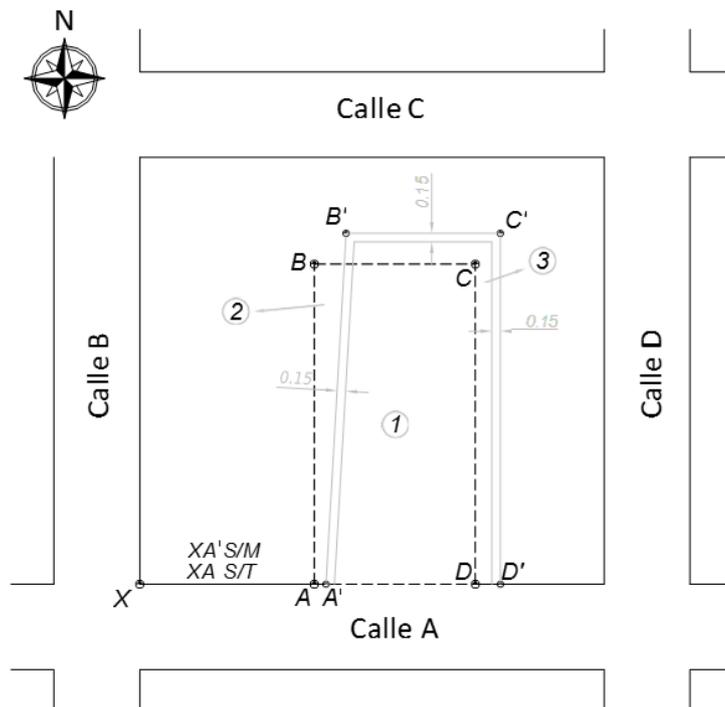
En esta línea se engloba un gran número de provincias, especialmente aquellas que han seguido la postura de la Provincia de Buenos Aires que desde sus primeras Leyes adoptó la concepción de propiedad privada del Estado de los sobrantes. Entre otras, siguen este principio: Neuquén, Río Negro, Formosa, Chaco y Capital Federal. Otras provincias, entre ellas Corrientes, Córdoba y Entre Ríos, sostienen la propiedad de los particulares con respecto a estos excedentes formales.

Para identificar claramente si existen o no invasiones de y a linderos, o bien si se está ante un caso que pueda ser tipificado como de real sobrante, es necesario aplicar correctamente el Principio de Homogeneidad de las Causas Jurídicas (Bianco, 1976) que establece que “*toda aplicación territorial de una causa jurídica homogénea conduce a la determinación de un límite y a la inversa toda determinación de límites responde a la aplicación de una causa jurídica homogénea*”.

Vale decir que las causas jurídicas homogéneas siempre deben estar contenidas en un polígono cerrado de límites. Para ello deben seguirse los siguientes pasos:

I. Clasificación de los polígonos resultantes del acto de mensura, las que, de acuerdo al principio de homogeneidad de las causas jurídicas, pueden originarse:

- a. Por título y posesión, cuando hay concordancia plena entre los límites jurídicos y los límites físicos o de ocupación aparente. Parcela identificada con el N° 1 en el grafico siguiente
- b. Por título pero sin posesión cuando existe invasión u ocupación del lindero. Fracción señalada con el N° 2 en el mismo gráfico.
- c. Por la simple posesión de hecho, cuando existe invasión u ocupación al lindero. Concepto que abarca el artículo. N° 1917 CCCN. Fracción N° 3 del mismo gráfico.



Referencias:

- S/M = Según Mensura
- S/T = Según Título
- XA = distancia a la esquina S/T
- XA' = distancia a esquina S/M

Gráfico N° 2. Polígono de Mensura con ocupación de linderos.

El Polígono ABCDA representa la extensión territorial del derecho, es decir la representación gráfica del título, mientras que el polígono A'B'C'D'A' representa la ocupación efectiva.

II. Comparación de las superficies del título con las de las parcelas que responden a las causas jurídicas homogéneas a los efectos de una correcta discriminación en el balance o cotejo de superficies.

Creemos conveniente, a efectos de completar este importante concepto que sucintamente hemos desarrollado, considerar cuáles deben ser, a nuestro juicio, las previsiones que, desde el punto de vista jurídico, el agrimensor debe tener en cuenta ante la posibilidad de que se detecten situaciones anómalas en el acto de mensura, en relación a las prescripciones del título o de los planos de mensura o antecedentes consultados:

Derechos:

Además del título, el agrimensor debe determinar cuál es la posesión u ocupación fundada en ese título, en virtud de los siguientes artículos del CCCN:

Artículo N° 1917 CCCN consonante con el artículo N° 2363 del CC derogado en 2015.

Artículos N° 1903 y 1914 CCCN concordante con el artículo N° 2411 del CC vigente hasta agosto de 2015.

Al respecto comentaban Llambías y Alterini (1988) en relación al artículo N° 2411 del Código Civil que: *“...la presunción implícita en el artículo N° 2411 tiene el carácter de juris tantum, pues es innegable que quien ejercita en todo o en parte una posesión, que a estar por las constancias del título ejercería un tercero, puede controvertir lo que surge de este título (por ejemplo poseedor sin título, total o parcialmente desposeído por otro)”* y agregan: *“...el párrafo final del artículo N° 2411 de Vélez deja a salvo las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor. Es lógico que, si además de la extensión de la posesión que indica el título, ella se prolonga en una superficie mayor, el poseedor pueda acreditar por las vías normales (por ejemplo, la usucapión) ya sin la facilidad del título, cuál es el verdadero alcance de la posesión, que en lo que exceda su título no será posesión legítima sino ilegítima (artículo citado in fine)”*.

Cabe aclarar aquí otro aspecto relativo a la mensura que con frecuencia es motivo de debate y mistificación: ¿Es la mensura un medio de adquirir o probar la posesión ejercida?

La jurisprudencia ha establecido claramente que: *“La mensura no es un medio de adquirir la posesión, sino la expresión de la posesión preexistente”* (Boletín Judicial de Córdoba, Cámara Civil, Año 1 N° 5, pág. 1001).

“La causa de la posesión emana del título y no de una mensura que no tiene otro objeto que traducir sobre el terreno el contenido del título” (Jurisprudencia Argentina, tomo 33, pág. 11).

Obligaciones:

Las posesiones derivadas del ejercicio del dominio fundado en títulos, que pueden darse en uno o en otro sentido, es decir aumentando o disminuyendo la superficie que se mensura, si se trata de posesión en favor de quien se mensura o posesión del lindero a expensas del inmueble en cuestión, deben ser ejercidas en forma pública, continua y pacífica.

2.3. La mensura en el marco del artículo N° 259 del Código Civil y Comercial de la Nación

Desde la óptica del CCCN, los actos jurídicos están definidos por el artículo N° 259, que establece:

“El acto jurídico es el acto voluntario lícito que tiene por fin inmediato la adquisición, modificación o extinción de relaciones o situaciones jurídicas”. El contenido de este artículo es equivalente al del artículo N° 944 del anterior Código Civil.

Asimismo, los artículos siguientes clasifican los actos jurídicos en unilaterales y bilaterales y las formas y solemnidades que deben acreditar los actos jurídicos para su prueba y validez legal.

La realización de una mensura implica, desde ya, la decisión voluntaria del titular del inmueble –sea a título de propietario o de poseedor– de llevarla a cabo,

independientemente del destino u objeto que tenga dicha mensura. Es decir, que la realización de una mensura es un acto voluntario y lícito de libre disposición del titular del inmueble. Salvo casos excepcionales, que no consideraremos aquí, no podría realizarse una mensura sin el consentimiento expreso y manifiesto de su titular.

Desde el punto de vista del artículo N° 259 del CCCN, si correspondiera encuadrar la mensura en alguno de los supuestos establecidos por el codificador, a priori podría pensarse como un acto destinado a transferir derechos o bien a conservar derechos.

Al respecto escribe Chesñevar (2000): *“Algunos de los argumentos utilizados son de dudosa consistencia. Se ha dicho a veces, por caso, que siendo la transmisión de los derechos uno de los fines de los actos jurídicos, la mensura encuadraba con éstos porque generalmente se realizaba como un paso necesario para la venta y previo a ella.*

También se ha sostenido que siendo la mensura un acto preventivo, que permite a los interesados conocer el ámbito de ejercicio de sus derechos y protegerlo de eventuales usurpadores, cumplía la función de ‘conservar’ derechos, que es otro de los fines posibles de un acto jurídico.

Por la misma vía de razonamiento, toda circunstancia destinada a consumar la venta de un inmueble (por ejemplo, la compra del bolígrafo con que se firmará el contrato) o a preservar la seguridad del propietario y sus bienes (por caso, la compra del candado a colocar en la tranquera de acceso) pasaría a tener el rango de acto jurídico, y debería rodearse de las solemnidades y formalidades destinadas a instrumentarlo conforme a lo que la Ley dispone al respecto.

La agrimensura no ha ganado ni ganará prestigio ni credibilidad, precisamente, forzando conclusiones de tales características”.

En el aspecto referido a que fuese un “acto destinado a transferir derechos” coincidimos plenamente con el renombrado autor, sin embargo, entendemos que la mensura sí puede enmarcarse dentro de los actos jurídicos conservativos o preventivos de derechos por las siguientes causas y razones:

1. La mensura permite conocer la ubicación unívoca y extensión territorial de un derecho real o personal.

2. De tal determinación quedan definidos los límites jurídicos del inmueble en relación a los derechos de los colindantes.

3. Al definir unívocamente el objeto del derecho la mensura permite a su titular proteger y defender dicho derecho, tanto desde el punto de vista fáctico impidiendo por medio de su cercado ocupaciones, intromisiones, invasiones y/o usurpaciones por parte de terceros, como desde el punto de vista procesal, por ejemplo, en un juicio de reivindicación o, como contraparte, en un juicio de usucapión.

Mal podría protegerse un derecho cuya extensión y ubicación territorial se desconoce o sobre el que existen dudas.

4. En varios municipios de nuestro país, por ejemplo, en la ciudad de Rosario, se encuentra vigente, desde hace más de una década se encuentra vigente, por Ordenanza municipal el llamado Certificado de Verificación de Límites y Amojonamiento, el que, en esencia, es una mensura exigida previamente al otorgamiento de permisos de edificación.

En dichos certificados se exteriorizan, en forma gráfica, los límites jurídicos del inmueble en relación a los límites físicos existentes y el municipio sólo otorga el correspondiente permiso dentro de la extensión territorial definida por los límites jurídicos.

Es decir, que el permiso legal para edificar sólo se circunscribe a la superficie amparada por un derecho. De este modo se previene la construcción en terreno ajeno y eventuales invasiones de y a linderos.

En tal sentido, la mensura actuaría, indudablemente, como un acto conservativo o preventivo de derechos tanto para el propietario del inmueble a edificar, como para sus linderos y también para la propia Municipalidad, en cuanto al alcance del permiso de edificación a otorgar, no sólo respecto de los derechos de los colindantes privados, sino también respecto de la fijación de la línea municipal y, por consiguiente, a la protección del dominio público.

Algunos autores acuerdan con este razonamiento, pero sostienen que sólo valdría para las mensuras judiciales (específicamente para el juicio de mensura y para el deslinde judicial), sin embargo, no señalan cuáles serían las causas de tal restricción.

A priori, podríamos suponer que ello obedece a que estas mensuras llevan aprobación de un juez, sin embargo, en cuanto profundizamos el análisis vemos que no es así, porque los actos jurídicos, en general, no requieren de aprobación judicial previa para su validez. Además, no debemos olvidar que la mensura, sea o no un acto conservativo de derechos, es prueba pericial de la existencia del inmueble y de sus límites, pero otorga una legitimación *juris tantum*, es decir, que admite prueba en contrario.

En tal sentido, no debemos perder de vista que el plano de mensura –una vez inscripto en sede catastral - es documento público, pero NO instrumento público porque su ejecutor -el agrimensor- no es oficial público, es decir, que carece de capacidad fedante.

En conclusión, y sin pretender dar por finalizado el tema, sino solamente dejar establecido nuestro criterio, entendemos que la mensura se encuadra dentro del artículo N° 259 del CCCN, como un acto jurídico, cuyo fin inmediato es la conservación o protección de un derecho, sin perjuicio de que, en caso de conflicto con un linderero, sea el juez quien, en definitiva, decida o declare quién posee un mejor derecho.

En este sentido, coincidimos también con Chesñevar (2000) en cuanto a que la mensura *“es un instrumento necesario - pero no suficiente - para sanear un título”*.

2.4. Breves consideraciones acerca del plano de Mensura para constituir Derecho Real de Propiedad Horizontal

2.4.1. De las características principales del plano de mensura

Consideramos que, siendo este documento cartográfico de gran trascendencia, ya que constituye el elemento esencial para el establecimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración del inmueble que se somete al Derecho Real de Propiedad Horizontal, las características principales debieran ser uniformes, al menos homogéneas en todo el territorio nacional, Por tanto, debe procurarse en las legislaciones locales, que aquellos elementos que definen el contenido central del plano, queden clara e inequívocamente representados.

El tema fue debatido de forma exhaustiva en las Jornadas Nacionales de Propiedad Horizontal de Entidades Adheridas a FADA, celebradas en Rosario en 1996, siendo importante destacar las Recomendaciones aprobadas:

a) Carátula:

1. Título del documento cartográfico: Plano de Mensura para definir los polígonos sobre los que se aplicará el derecho Real de Propiedad Horizontal.
2. Ubicación geográfica o relativa del inmueble.
3. Nomenclatura catastral de la parcela.
4. Referenciación del inmueble según título y/o plano de mensura antecedente.
5. Datos del Titular de dominio y datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
6. Firma y habilitación del profesional.
7. Fecha de realización de la mensura.

b) Consignar siempre la mensura del terreno en lugar destacado del plano.

c) Indicar los signos cartográficos y/o referencias.

d) Remarcar los límites de la mensura del terreno en cada planta.

e) Excluir en la representación de plantas los muros y tabiques divisorios de ambientes.

f) Eliminar los cortes, reemplazándolos por cotas de nivel indicadas en el interior de los polígonos.

g) Consignar los lados y ángulos de cada uno de los polígonos de mensura sobre los que se ejercerá la propiedad privativa.

h) Reemplazar la designación Croquis según Título o Croquis del Título por Representación Gráfica del Título.

Desde luego que podemos estar total o parcialmente de acuerdo con estas recomendaciones, pero entendemos que constituyen un importante punto de partida para la homogeneización de los planos de mensura para derecho Real de PH en todo el país.

2.4.2. De los defectos de emplazamiento

En general las normas vigentes en nuestro país que regulan la división de edificios que serán sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal no contemplan la posibilidad de resolver los casos -sumamente frecuentes- de edificaciones mal emplazadas respecto de los límites jurídicos del inmueble.

En general, puede advertirse que sólo se toleran desviaciones de los muros que no impliquen separación de este con el límite parcelario, o pequeñas invasiones a la vía pública, en tanto sean aceptadas por la autoridad pertinente.

Al respecto, señala con acierto Chesñevar (1990): *“El servicio a brindar a la comunidad no radica esencialmente en sustraer del mercado inmobiliario los bienes que adolecen de discordancias entre hechos y derechos, sino en garantizar el conocimiento pleno y minucioso de los elementos en juego por los interesados (...) para que estos ajusten su accionar a las circunstancias.*

Tampoco compete a los agrimensores ni a la administración pública tutelar la propiedad inmobiliaria al punto de que solo el dueño ejerza sobre ellas algún acto posesorio. Es decisión privativa y exclusiva de él la custodia de su posesión –con el eventual auxilio de la justicia– o el abandono del bien. Sostener lo contrario es negarle a la usucapión su indiscutida legitimidad, y es promover la intromisión descomedida de profesionales y funcionarios públicos en cuestiones privadas que sólo incumben a las partes involucradas. Es en virtud de lo dispuesto en los artículos N° 2588 a 2590 del Código Civil, y no de disposiciones administrativas, que los jueces evalúan y resuelven sobre los efectos de la edificación en suelo ajeno, la que rara vez tiene como corolario la demolición”.

Actualmente el artículo N° 1962 del CCCN concentra el contenido de los artículos del CC mencionados en párrafo precedente.

Asimismo, debe recordarse que la finalidad esencial del plano no es crear, modificar o extinguir derechos, sino la de publicitar la situación de hecho, es decir, la correcta representación de los defectos de emplazamiento, de forma que resulten claramente discriminados los sectores que corresponden al justo título de aquellos en que hay mera ocupación, permitirá a las partes intervinientes ajustar las condiciones del negocio inmobiliario a las genuinas posibilidades de transferir derechos, de acuerdo

con el artículo N° 399 del CCCN, equivalente al artículo N° 3270 del anterior Código Civil.

Es por ello que en los casos en que los límites materiales del edificio que se someterá a Propiedad Horizontal no coincidan con los límites jurídicos y se produzca una invasión al lindero de magnitud tal que la eventual demolición del área de construcción invasora no imposibilite el funcionamiento del edificio, en la representación del Plano de mensura del terreno se indicará claramente la invasión producida fuera de los límites parcelarios complementada con nota aclaratoria, de acuerdo a las formas preestablecidas por Catastro y en la representación de Mensura de las Plantas, los polígonos que se creen se ceñirán estrictamente a la superficie con título, indicándose por separado los polígonos que representen las invasiones u ocupaciones por fuera del título, pudiéndose incluso contemplarse las correspondientes provisiones de superficies para muros comunes a lo largo de los límites parcelarios superados por la invasión.

El concepto expuesto sigue, en líneas generales -aunque de manera más simplificada - el criterio sustentado por Chesñevar.

2.5. La influencia de la georreferenciación en la mensura

Podemos definir, de modo genérico, a la Georreferenciación como “la vinculación de uno o más puntos de la superficie terrestre a un marco de referencia único”, luego en el capítulo en el que se desarrolla el tema de las coordenadas parcelarias en los catastros, se avanza sobre el concepto de georreferenciación.

A efectos de analizar, del modo más riguroso posible, cómo influye la georreferenciación en la Mensura, nos parece razonable comparar, somera y sintéticamente dos sistemas inmobiliarios absolutamente diferentes, el argentino y el australiano, dado que en ambos existe la georreferenciación de mensuras, aunque sobre bases diferentes y con fines y efectos completamente distintos.

2.5.1. Enumeración sintética de los aspectos principales entre un sistema inmobiliario constitutivo (Australia) y un sistema declarativo (Argentina) en relación a las mensuras y la georreferenciación

Australia (síntesis): Sistema Torrens (Common law): inscripción registral de carácter constitutivo, títulos convalidantes, aplicación de los principios registrales del espejo, cortina y seguridad. Mensura obligatoria previo a transferencias de dominio. Títulos basados exclusivamente en mensuras desde el 1890. Mensura constitutiva del estado parcelario (principio de la fe pública de los límites territoriales con Acta de Deslinde autenticada por agrimensor oficial público).

Implementación a modo de prueba de un sistema de coordenadas “legales” para inmuebles rurales basado en red geodésica estadual, que se ha abandonado hace ya algunos años por ineficaz a los efectos prácticos para la descripción de los inmuebles en los títulos de propiedad.

Argentina (síntesis): Sistema notarial, inscripción registral de carácter declarativa, títulos no convalidantes, inscripción no saneadora (salvo excepciones). Mensura obligatoria previo a las transferencias de dominio desde la Ley N° 26.209. Mensura declarativa del estado parcelario (Corte Suprema de Justicia de la Nación, fallos). Determinación de límites territoriales con legitimación juris tantum (admite prueba en contrario) salvo para mensuras judiciales. Inexistencia de certificado catastral con verificación previa de estado parcelario aún en numerosas provincias pese a ser requisito impuesto por la Ley Nacional N° 26.209.

Implementación de georreferenciación para mensuras de inmuebles rurales basado en red geodésica provincial, por ejemplo: Buenos Aires, Santa Fe, Santiago del Estero, Neuquén; etc.

2.6. Algunos aspectos esenciales de la Mensura

Si bien hemos analizado estos conceptos con mayor extensión y detalle ut supra, creemos que resulta provechoso, aun pecando de redundantes, volver a hacer hincapié, aunque de modo resumido y puntual, en ellos.

1. Expresión algebraica de Mensura:

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN TERRITORIAL DEL DERECHO

+

ANÁLISIS DE LOS DERECHOS DE LOS COLINDANTES

VINCULACIÓN DE LOS DERECHOS CON EL ESTADO DE OCUPACIÓN EFECTIVA

CRITERIO PROFESIONAL

MENSURA

2. En la mensura es esencial el estudio del arranque y, por consecuencia, el deslinde del dominio público en la relación del título aplicado al terreno con los derechos de los linderos.
3. *“El criterio adoptado por el agrimensor para la identificación de un límite territorial, ya sea en base a títulos como a la voluntad expresada por el propietario o poseedor, tiene el carácter de un dictamen pericial que no excluye la aplicabilidad de otros criterios ni modifica, por sí, los derechos de las partes involucradas en el deslinde”. “Este principio tiende a reafirmar que el agrimensor no es juez ni convalidante, sino un asesor altamente calificado, pero no obstante falible. La dosis de incertidumbre que pueda quedar latente en la determinación de un límite no conlleva forzosamente un conflicto como consecuencia. Este se produce por lo general cuando es manifiesta la violación al principio del ‘mejor derecho’ y resolverlo no es potestad de los agrimensores sino de los jueces”. (Chesñevar, circa 2000).*
4. *“El criterio de referenciar un límite con los bordes del macizo o manzana existente, y de restringir a ese ámbito la obligación de investigar la factibilidad del emplazamiento, ha sido aceptado y explicitado en numerosas normas. Tal es el caso de la Ley N° 9533 de la Provincia de Buenos Aires, que en su artículo 10° dispone limitar a ‘la unidad rodeada de vías de comunicación’ el análisis de los títulos de propiedad, para detectar las demasías superficiales y encuadrarlas en las disposiciones que la misma ley establece. Se trata de un criterio que relega y supera el prejuicio de la exactitud matemática como valor supremo, y que*

responde esencialmente a motivos de buen juicio y razonabilidad. Se opone pues al purismo exagerado que supondría subordinar la paz social al preciosismo de las magnitudes métricas, del que puede resultar la conclusión que deben ser demolidas decenas de viviendas para recuperar algunos centímetros de una calle, so pretexto de haberse medido las poligonales con excelsa precisión”. (Chesñevar, 2000).

Consideramos que estos principios esenciales constituyen la base para desmitificar ciertos postulados y mensajes confusos emitidos por algunos propagandistas fundamentalistas de la georreferenciación, como una nueva panacea para la agrimensura, que vendrá a resolver y sanear los déficits y carencias de nuestro actual sistema de mensuras flotantes.

Dado que hemos planteado sucintamente los sistemas inmobiliarios argentino y australiano, nada mejor entonces que la opinión de los colegas australianos sobre la mensura y la georreferenciación en ese país.

Con notable autoridad, señalan Birrell et al. (1999), citando inicialmente al registralista inglés Theodore B. Ruoff y luego con conceptos propios:

“...Es pertinente recordar que las medidas en un título nunca pueden ser más precisas que la información en que ellas se fundan”. (Ruoff, 1957)

“Es importante remarcar que la mensura se realiza para localizar y proporcionar información sobre las dimensiones de la propiedad y dónde se sitúa.”

“La norma de exactitud requerida debe estar basada en las necesidades del cliente. ¿Necesita cada cliente saber, al milímetro, dónde se encuentran sus límites? ¿Piensan todos los dueños de propiedad en sus límites como posiciones matemáticas o piensa la mayoría en sus límites en términos de los cercos que los separan de sus linderos? “

“La mayoría de los compradores de tierra en Victoria, Australia confía en una medición simple de los límites y cercos para satisfacerse acerca de su ocupación de tierra de acuerdo con su título.”

“Si se hacen juicios sobre pequeñas variaciones, en la mayoría de los casos se terminan aceptando. Debe recordarse que los primeros agrimensores de la Corona determinaron deliberadamente tierra extra en las concesiones de la Corona para

compensar las limitaciones de exactitud de sus equipos de medición. El sistema de títulos ha cubierto bien el territorio con este nivel deliberado de exactitud.”

“¿Cómo necesitan los límites ser localizados con precisión? Si la exactitud de las mensuras era menor, ¿a qué riesgos reales nos expondríamos nosotros?”

“¿Garantiza el Estado y el Fondo de Garantía problemas asociados como límites incorrectos o inexactos? Este tema podría bien debatirse en los tiempos del GPS y las coordenadas georreferenciadas y así y todo no se resolvería.”

“La garantía estatal no se ha probado respecto de límites incorrectos en las cortes victorianas. Para un tema al que nosotros otorgamos una importancia enorme en el futuro, hemos analizado muy poco sobre eso. Este es el problema mayor que enfrenta el sistema Torrens en el acercamiento al siglo XXI.”

“La tecnología ha influido grandemente en el adelanto de la topografía. Las exactitudes logrables están mejorando todo el tiempo y el siglo XXI continuará esta tradición. ¿Son las normas de exactitud que nosotros especificamos hoy dadas por las exactitudes que nosotros podemos lograr, o están basadas en las necesidades del cliente?”

“¿Podemos nosotros determinar un límite con una exactitud de 5 milímetros, pero teniendo presente que la mayoría de los postes de cercos tienen entre 50 y 200 milímetros de espesor, o sólo es el propósito de una exactitud de 5 mm la mensura de inmuebles urbanos?”

“¿Estamos usando la tecnología sólo por causa de usarla o es realmente para el beneficio del sistema Torrens? Parece que estamos en peligro de perder de vista la tarea: límites de propiedad definidos con una magnitud necesaria para proporcionar confianza a los dueños al tratar con la tierra.”

“La exactitud extrema es todavía innecesaria para muchos propósitos que aún no requieren de niveles crecientes de exactitud.”

“Deben tomarse medidas para evitar que la exactitud sea sólo determinada por adelantos tecnológicos. Todas las subdivisiones no necesitan de un nivel de exactitud sólo apropiado a los inmuebles urbanos. El valor de la tierra podría ser un factor determinante en los requisitos de exactitud. El principio de los límites generales puede ser más apropiado para las áreas rurales”.

Sólo queremos volver a transcribir una frase del notable texto analizado, que nos parece fundamental:

“Para un tema al que nosotros otorgamos una importancia enorme en el futuro, hemos analizado muy poco sobre eso”. Vaya similitud con nuestra realidad.

2.7. Mitos en torno a la georreferenciación

Como sucede habitualmente con todo tema relativamente novedoso, sobre el que se carece de experiencias anteriores, y sobre todo cuando se pone en marcha un procedimiento que afecta la ejecución de trabajos profesionales e incorpora nuevas exigencias, de modo improvisado y sin un meduloso análisis previo sobre los pro y los contra que tal implementación va a implicar y, más aún, sobre los efectos jurídicos que puede acarrear; tal el caso de la imposición de georreferenciación de mensuras de inmuebles rurales establecida en la Provincia de Santa Fe por resolución del Servicio de Catastro e Información Territorial provincial, surgen dentro de la comunidad profesional interpretaciones tanto a favor como en contra de la novedad, se crean alineamientos de colegas en torno a una u otra postura, y finalmente se disparan rivalidades, por lo general más artificiosas que reales.

Esto obedece, a nuestro entender, a que cuando un tema no está suficientemente analizado, estudiado y profundizado se originan mitos que, si no se esclarecen a tiempo, se transforman en pseudo verdades que condicionan y deforman nuestro ejercicio profesional, y lo que es aún peor, promueven criterios equivocados y emiten mensajes confusos a otros actores del quehacer inmobiliario.

Este análisis no pretende poner fin a esos mitos, sino convertirse en un punto de partida para su estudio y debate dentro de nuestro campo, con el propósito de constituir un aporte para aclarar la cuestión, teniendo en cuenta que la georreferenciación de ninguna manera modifica los criterios esenciales y principios rectores de la mensura.

En esta inteligencia, analicemos algunos de los mitos que se han creado en torno a la georreferenciación:

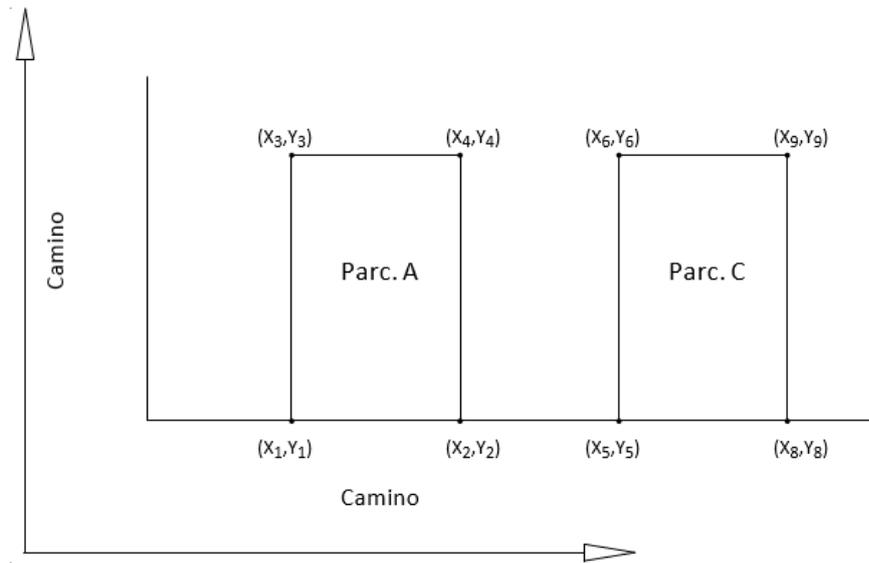


Gráfico N° 3. Parcelas mensuradas y georreferenciadas.

Parcela A y Parcela C mensuradas con georreferenciación.

¿Las coordenadas (X_2, Y_2) ; (X_4, Y_4) ; (X_6, Y_6) ; (X_5, Y_5) ; definen a una parcela B?

2.7.1. “Resuelve los problemas de superposición de títulos”

En este sentido es interesante analizar el llamado Síndrome de los 4 vértices que esquemática y sintéticamente representamos en el siguiente gráfico:

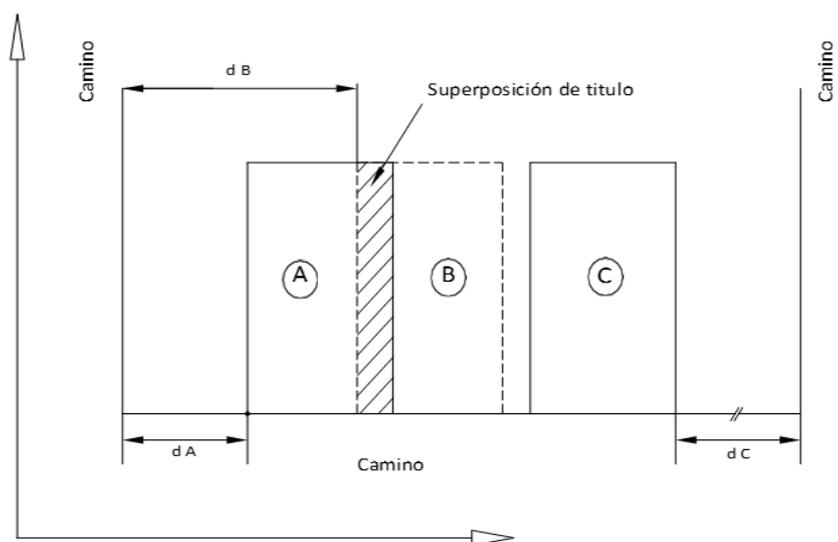


Gráfico N° 4. Síndrome de los cuatro vértices.

En la figura superior tenemos dos parcelas mensuradas a través de dos planos de mensura, ambas georreferenciadas, es decir, cada una tiene coordenadas de vértices definidas. Entre ambas parcelas, queda una tercera no mensurada (B).

¿Estaría esta parcela definida, al estar definidos los vértices de sus linderos?

Llegado el momento, ¿haría falta mensurarla o podría emitirse un certificado catastral apto para transferir el dominio en base a la georreferenciación de sus linderos?

Analicemos qué podría suceder al momento de mensurarse la parcela B. Esta parcela podría tener un arranque de acuerdo a título, o a un plano de mensura antecedente, ejecutado sin georreferenciación, que implicase una superposición con respecto a alguno de sus linderos georreferenciados.

El hecho de que sus linderos tengan vértices georreferenciados, ¿obliga al profesional actuante en la mensura a someter a la parcela B a dichos vértices?

¿La georreferenciación resuelve por sí sola la superposición de títulos y, por tanto, la parcela B, al tener una supuesta menor cabida espacial, debería constreñirse a los límites de sus linderos?

¿La georreferenciación prevalecería incluso sobre los eventuales actos posesorios existentes (alambrados, cercos, plantaciones, etc.) y podría condicionar una acción posesoria, o una acción de reivindicación?

Tengamos en cuenta que la superposición y el saneamiento de títulos se resuelve, en nuestro sistema inmobiliario, en sede judicial sobre la base de los criterios generales establecidos por el Código Civil y que la mensura, aunque muy importante sin lugar a dudas, no es más que una de las pruebas a aportar, pero que por sí misma tiene menor capacidad purificadora que la que habitualmente pretendemos asignarle.

2.7.2. “Otorga seguridad jurídica al tráfico inmobiliario”

Recordemos que, en nuestro país, los catastros provinciales no tienen efectos probatorios sobre los estados parcelarios registrados, ni sus registros producen los efectos jurídicos de fe pública que sí se encuentran en otros sistemas catastrales, por caso Suiza, Austria o Alemania. Es decir, que nuestros catastros tienen, prevalentemente, fines y efectos tributarios, pero el Catastro no puede ofrecer mayor seguridad que la que otorgan los planos de mensura que constituyen su base parcelaria.

Nuestros planos de mensura inscriptos en sede catastral tienen efectos juris tantum, es decir, admiten prueba en contrario, ya que son prueba pericial del estado parcelario. La georreferenciación no le otorga mayor eficacia probatoria al plano de mensura, ni transforma sus efectos declarativos en constitutivos, por tanto, el argumento analizado es de dudosa consistencia, por más que nos pongamos solemnes e impostemos la voz al manifestarlo públicamente.

Cabe recordar que carecemos de un sistema de coordenadas legales, y aún si en algún momento existiese, ello tampoco garantizaría que nuestro sistema inmobiliario se transforme de una legitimación juris tantum y no juris et jure.

A nuestro juicio una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario va a estar dada cuando las normas catastrales y registrales impidan la transmisión de derechos reales sin plano de mensura y se implemente la verificación de subsistencia del estado parcelario con plazos de vigencia para los planos de mensura inscriptos.

2.7.3. “Elimina definitivamente el sistema de inmuebles flotantes”

Contra este mito hemos combatido desde largo tiempo atrás, aún desde antes de la georreferenciación. Expresado de esta manera, parecería un argumento descalificativo para nuestras actuales mensuras y produce en nuestro campo profesional y en los demás actores del tráfico inmobiliario, escribanos, abogados, rematadores, jueces e incluso propietarios un absurdo sentimiento de inseguridad y culpa.

Las actuales mensuras de la mayoría de las provincias argentinas, que estén correctamente realizadas por profesionales responsables, de acuerdo a las normativas catastrales vigentes y a los principios rectores del cuerpo doctrinario de la agrimensura legal, otorgan -en su inmensa mayoría- salvo excepciones puntuales, una adecuada y razonable seguridad en la ubicación territorial de los derechos aplicados y de los límites parcelarios determinados, siempre y cuando estén debidamente valorados, ponderados y documentados todos los elementos jurídicos y geométricos utilizados en su ejecución.

La garantía en la determinación y demarcación de un límite parcelario no aumenta ni disminuye en su eficacia porque sus vértices estén o no referidos a un marco de referencia único.

2.7.4. “Perfecciona el sistema catastral”

Esta afirmación no implica necesariamente exigir la georreferenciación en todas las mensuras. Podría resultar una tarea independiente realizada por los organismos catastrales, por sí mismos o por terceros, vinculando los vértices parcelarios a las redes geodésicas provinciales.

No siempre las necesidades catastrales deben forzosamente coincidir con las exigencias y requerimientos a incorporar en los planos de mensura.

Nuevamente debemos recordar que se trata de sistemas catastrales, sin fines ni efectos probatorios sobre los estados parcelarios registrados, sino tan solo declarativos de los mismos, por lo tanto, el mejoramiento estaría dado, principalmente, en los aspectos geométricos de los registros gráficos y en el ajuste general del sistema de información territorial implementado.

2.8. Beneficios de la georreferenciación

A nuestro juicio la georreferenciación de mensuras, correctamente implementada, con normativas claras y consensuadas entre el cuerpo profesional y los organismos catastrales, traería aparejada –a mediano y largo plazo– ciertos beneficios, que, sin carácter taxativo, pueden resumirse en los siguientes puntos:

1. Posibilidad de replanteo directo de vértices para reposición de mojones, cuando han sido removidos o alterados y los hechos físicos vinculados han variado o desaparecido.
2. En inmuebles urbanos con una red de puntos fijos debidamente densificada, puede resultar de gran utilidad para la determinación de líneas municipales y, por tanto, para un más fácil deslinde del dominio público.
3. Vinculación de información territorial de distintas fuentes en un sistema único de información territorial, por ejemplo, un SIT de Catastro.

2.9. Algunas reflexiones sobre las tolerancias topográficas

Escribe Mattar Novelli (Op. cit.): *“En general, llámase tolerancia al porcentaje en más del valor superficial consignado en el título o justo título de un inmueble, a partir del cual la demasía de posesión es considerada excedente”*.

Las tolerancias superficiales, a los fines de la determinación del excedente en nuestro país, tienen valores distintos para cada provincia. Un gran número de ellas ha adoptado las tolerancias impuestas por la Reglamentación Nacional, la cual fija para predios urbanos que tengan todos sus deslindes materializados con muros medianeros o divisorios, el 5% como valor máximo en que puede discrepar la superficie resultante de la mensura con la que figura en el respectivo título de propiedad.

Para predios urbanos sin deslindar o predios suburbanos y rurales fija en el 1% el valor máximo de la diferencia antes mencionada.

Esta tolerancia del 5%, dada por la Reglamentación Nacional de Mensuras, sin duda erróneamente fundada y originada en el artículo N° 1345 del anterior Código Civil, el cual autorizaba al comprador a dejar sin efecto la compra de un inmueble cuando este tenga un exceso o una diferencia entre el área real y la expresada en el contrato, mayor de un vigésimo (5%) del área total vendida”.

En general, hasta ahora las reglamentaciones catastrales de cada jurisdicción han evidenciado una gran disparidad de criterios, que van desde el 1 al 10% de tolerancia”.

Para la definición de expresiones matemáticas que permitan cuantificar las tolerancias legales a tener en cuenta en las Reglamentaciones de mensura debe tenerse en cuenta:

- Que las expresiones matemáticas vigentes en las distintas provincias son de larga data y desarrolladas para otro tipo de instrumental topográfico.
- Que el avance tecnológico ha ido incorporando, en forma creciente, instrumental de mayor precisión y la utilización cada vez más asidua de la tecnología GPS.
- Que el valor económico de los inmuebles, salvo excepciones, ha ido aumentando con la evolución socioeconómica y demográfica del país.

- Que cada provincia cuenta con características geográficas y topográficas específicas, por tanto, no es lo mismo realizar mensuras en provincias de áreas de llanura, que en áreas montañosas o boscosas.

En tal sentido, consideramos que debieran tenerse en cuenta, en primer lugar, las Tolerancias para la vacilación planimétrica de los vértices del polígono de mensura, a efectos de su vinculación al Sistema de Referencia cartográfico que adopte cada provincia, diferenciadas por zonas, siendo más estricta en áreas urbanas y, en segundo lugar, un error máximo de cierre de los polígonos de límites que resulte como función directa del número de vértices del polígono y no de la longitud de sus lados, de modo tal de compatibilizar el concepto tradicional de error de cierre con la utilización de tecnología GPS.

Asimismo, la Tolerancia debiera ser igual, como mínimo, a dos veces el error cuadrático medio, de modo tal de obtener un intervalo de confianza del 95%.

También debe tenerse especialmente en cuenta que nos encontramos en un período de transición, donde los métodos e instrumentos clásicos están siendo reemplazados por el aporte de las nuevas tecnologías. Es decir, que cuando las mediciones se realicen por medio de posicionadores GPS u otros sistemas de medición, las precisiones deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se obtendrían por los métodos topográficos o geodésicos clásicos.

Otro concepto a tener en cuenta es el de condiciones desfavorables. Es decir, que deben considerarse condiciones desfavorables para la medición de polígonos cuando las dificultades que presente la zona de medición sean de carácter natural o se deban a modificaciones de la topografía del terreno originadas por la acción del hombre y que resulten perdurables en el tiempo. Esta definición resulta de importancia, ya que en ninguna de las Reglamentaciones provinciales que hemos analizado se encuentra aclarado.

Asimismo, siempre debemos priorizar que la aplicación de tolerancias topográficas para las mediciones garantice que no se desvirtúen los principios legales de la mensura, es decir, que se respete el concepto de aplicación territorial del derecho en contraste con los derechos emanados de los títulos linderos.

CAPÍTULO 3: MENSURA, CATASTRO Y REGISTRO

3.1. Mensura, Catastro y Registro. Influencia en la publicidad inmobiliaria

En un sentido amplio, puede definirse a la **Publicidad Inmobiliaria** como el conjunto de actos por medio de los cuales se pone en conocimiento del público, es decir, de los terceros que no son parte de tales actos, con la intervención -en mayor o menor grado del Estado- de los aspectos dominiales, y por extensión de los demás derechos reales y personales registrables, y parcelarios de los inmuebles de la jurisdicción correspondiente.

De tal modo, la Publicidad Inmobiliaria está constituida por la publicidad de los derechos que otorgan los Registros de Títulos y por la publicidad de los estados parcelarios que dan los Catastros Territoriales.

Históricamente se ha considerado a la Publicidad Inmobiliaria solo en los aspectos relacionados a los derechos reales, pero como estos se aplican a las cosas inmuebles, es decir, que tienen expresión y extensión territorial, para realizar un análisis completo y no parcializado se debe tener en cuenta también la publicidad de los Registros Catastrales, sus fines y características.

De manera tal que podemos definir los objetivos y fines de la Publicidad Inmobiliaria, en sentido amplio, en la forma siguiente:

Registrar la Propiedad Inmueble en sus aspectos:

- Jurídico (Registro de la Propiedad)
- Parcelario y Económico (Catastro). A los fines de:
 - o Satisfacer el interés público en conocer el estado jurídico, parcelario y económico de los inmuebles.
 - o Satisfacer el interés particular y general de disponer de la máxima seguridad en el tráfico inmobiliario.

- Promover el saneamiento del tráfico inmobiliario y de los títulos de propiedad.
- Regular el desarrollo parcelario y establecer las limitaciones administrativas al dominio.
- Servir de base a la acción o política tributaria del Estado.
- Propender al Ordenamiento Territorial de la jurisdicción.

De modo que sólo con una armónica complementación y colaboración recíproca entre la actividad registral del Catastro y del Registro de la Propiedad podrán alcanzarse, de forma progresiva, los Objetivos antes enunciados.

Ahora bien, se ha puntualizado repetidamente que el Catastro constituye un registro como lo son, entre otros, el de automotores, el de las personas y los Registros de la Propiedad. Y se trata de un Registro debido a que por su propia actividad debe “*clasificar, calificar, registrar, compilar, ordenar y publicitar*” la documentación territorial a él presentada.

Se destaca en el Despacho N. 6 de la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad del año 1972:

“Que (...) el catastro territorial es esencialmente una actividad registral, cual fundamento inseparable de su mismo ser, para producir la publicidad del estado parcelario y de los avalúos territoriales con fines tributarios”.

Acota Del Río, citando al reconocido registralista Dr. López de Zavalía (1987):
“El Catastro es también un Registro, distinto de este otro Registro Inmobiliario (N. del A.: se está refiriendo al Registro de la Propiedad, también llamado Registro de Títulos), porque mientras al Registro Inmobiliario lo que llegan son los negocios jurídicos, al Registro Catastral lo que llegan son los actos de levantamiento catastral. (...) Así que, en teoría debieran ser dos Registros que funcionen sí, muy conectados, todo lo que quieran para intercambiar información, pero dos Registros; dos Registros eran en Egipto, con dos directores distintos...”.

El Derecho Registral reconoce un conjunto de reglas o principios que son aplicables a todo Registro, incluso al Catastro. Estos Principios Registrales son reglas fundamentales que sirven de base al sistema adoptado y definen su estructura jurídico-técnica. De hecho, los Sistemas Registrales se caracterizan y diferencian unos de otros

según como se apliquen y adopten estos principios registrales. En general, los especialistas en Derecho Registral coinciden en aceptar los siguientes principios: Especialidad o Determinación, Rogación, Legalidad, Tracto Sucesivo, Prioridad, Legitimación, Fe Pública y Publicidad.

Cabe destacar que, de acuerdo a algunos autores, existen además de los enumerados otros principios registrales, por ejemplo, el de Inscripción o Registración. Nosotros no lo analizamos autónomamente debido a que consideramos que se trata de un acto intrínseco a la esencia de todo Registro.

Estos principios fueron consagrados en la Ley Nacional N° 17.801 y en las Leyes reglamentarias provinciales de los Registros de la Propiedad Inmueble.

El Principio de la Especialidad establece la determinación por mensura del estado parcelario del inmueble, previo a la apertura del Folio Real en el Registro. La parcela determinada por mensura es la base insustituible para la descripción del inmueble en los respectivos instrumentos públicos. En tal sentido, el V Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de La Rioja en 1984, aprobó, entre otras, por unanimidad, la siguiente Ponencia: *“El plano de mensura inscripto en sede catastral es el elemento idóneo para el principio de especialidad o determinación en los Registros de la Propiedad”*.

Es a través de la mensura que se logra la precisa e inequívoca determinación de la parcela como unidad de registración de los Catastros argentinos. En nuestro país, la parcela es una figura de Derecho Público con efectos de Derecho Civil.

Señala Castagnino (Op. cit.): *“Considero que las definiciones conceptuales de parcela, plano de mensura y Catastro Territorial son piedras angulares para la Agrimensura”*.

Y continúa diciendo: *“Las distintas Leyes de Catastro Territorial en la Nación Argentina, definen la parcela (...) sin evidenciar el concepto jurídico que le da origen y basándose en caracteres puramente externos, topográficos y casuísticos, que son en último término la expresión visible, gráfica, de un proceso técnico-jurídico, pero que nunca son su causa...”*.

Define con acierto Bianco (Op. cit.): “*El inmueble por naturaleza definido por el artículo N° 2314 del Código Civil de Vélez (artículo N° 225 en el CCCN) es una porción determinada y delimitada del espacio territorial...*”.

Dado que no existe límite territorial sin que exista causa jurídica creadora, es decir, que los límites nacen, se modifican y extinguen de acuerdo al nacimiento, modificación o extinción de su causa jurídica, por lo general esa causa es el título de propiedad, aunque existen otras como los actos posesorios, la división política del territorio determinada por la Administración Pública o consagrada en una Ley, los límites internacionales consagrados por acuerdos de Derecho Público Internacional, etc., existe una relación directa e indivisible entre la delimitación de un inmueble y la causa jurídica que da origen y fundamento legal a sus límites.

El acto de delimitación y amojonamiento se realiza en el propio terreno, por mensura, mediante la determinación de la ubicación y extensión territorial del derecho amparado en el título, materializando así sus límites jurídicos y relacionando estos a los hechos físicos que exteriorizan la posesión u ocupación efectivamente ejercida.

Sin embargo, el proceso jurídico no termina en el terreno, sino que este estado de hecho debe ser registrado para su publicidad y oponibilidad a terceros en el Registro Público del Catastro Territorial. Es por ello que resulta necesaria la existencia de un documento de carácter registrable portador del estado de hecho del inmueble, este documento es el plano de mensura. Este plano, con sus singulares características, es la representación cartográfica en un instante de tiempo determinado del estado de hecho del inmueble que existe en el territorio, es por tanto el espejo del inmueble. Los polígonos cerrados de límites que en él se representan son las parcelas, que en definitiva constituyen imágenes virtuales de los inmuebles.

Considera Chesñevar (1980) que existen dos clases de parcelas diferentes en relación a las clases o categorías de límites que les dan origen. Así tenemos *parcelas dominiales* y *parcelas posesorias*. En las primeras, sus límites se originan en la aplicación territorial del polígono que individualiza el título de propiedad de dominio o condominio, que puede o no coincidir con los límites físicos que materializan la real ocupación (muros, cercos, alambrados, etc.) y las segundas se originan en la extensión

territorial del animus domine invocado por el poseedor, cuya poligonal de límites puede o no estar materializada por hechos físicos.

Existirían también las *parcelas potenciales* definidas por la ocupación aparente que surge, por ejemplo, de un levantamiento aerofotogramétrico, sin comprobación del correspondiente *animus domine*. Este grupo incluye también las descripciones de inmuebles basadas solamente en títulos no apoyados en mensura. A efectos catastrales, este grupo no debiera denominarse “parcelas” y suele llamarse, para diferenciarlas, *unidades tributarias*.

Los principios de la Especialidad y de la Publicidad constituyen la clave de la vinculación y coordinación entre los Registros de Títulos y el Catastro. En este aspecto debemos ser absolutamente claros: sin determinación del inmueble por mensura, el Folio Real del Registro es ficticio, se reduce, como bien lo ha expresado el Ing. Haar, a un folio supuesto, ya que el derecho puede estar inscripto y el inmueble no existir, o bien existir parcialmente, o haber superposiciones de títulos, o posesiones u ocupaciones de hecho generadas por invasiones de linderos, es decir, un conjunto de situaciones fácticas de gran importancia jurídica y también económica, imposibles de determinar y publicitar sin la correspondiente mensura.

En esta línea de pensamiento, Mercol (1984) cita al autorizado notario español Núñez Lagos: *“La Ley puede crear un derecho y darlo por existente. Pero esto no lo puede hacer con un pedazo de la corteza terrestre. Es posible la existencia en el Registro de una finca fantasma. La Ley, sin embargo, no puede proteger aquí al tercero creando una finca para él. El Registro, repetimos, no puede garantizar los hechos de la realidad jurídica, y si (...) las cosas a veces suceden de otra manera, son efectos del Catastro más que del Registro. Hay que conseguir la exactitud y la integridad del hecho para dotarlas de eficacia jurídica”*.

Siguiendo con Haar (1971): *“No existe ningún sistema de publicidad de derechos reales perfecto desde el punto de vista de su estructuración jurídica. Como en todos los registros hay errores (...) Lo esencial de un registro es que se apoye en un buen catastro con el que debe guardar constante relación. A esta conclusión también han llegado los reconocidos autores ingleses Dawson y Shepard, que han estudiado 65 sistemas distintos de registración de derechos sobre inmuebles”*.

Señala Krichmar (1974), refiriéndose concretamente a los principios registrales: *“El principio registral de especialidad requiere la precisa determinación del inmueble sobre el cual se asentarán los derechos y ello sólo es posible mediante la existencia de un correcto catastro, apoyado en la fundamental tarea de la agrimensura y de acuerdo a los principios más actualizados de su ciencia aprobados en los Congresos de la especialidad”*.

Y agrega a continuación Mercol (1984): *“¿Y en qué otra forma, que no sea la mensura, se puede indicar la ubicación, límites y extensión en forma precisa de un inmueble?”*

¿Acaso los automotores no se identifican con la marca, el modelo y los números del motor y del chasis? Las telas se venden por metro, el azúcar por kilogramos, la nafta por litros, pero los inmuebles que cuestan millones de veces más se han de seguir vendiendo ‘por lo que resulte en más o en menos dentro de tales o cuales linderos’.

Y finalmente, completa el concepto el Escribano Sarubo (1987): *“El maximum de la determinación física de los inmuebles surge del plano de mensura confeccionado por el profesional de su incumbencia y aprobado por el respectivo ente de la administración...”*.

3.2. La mensura y los principios registrales de legalidad y fe pública

El principio registral de la legalidad, se divide en extrínseca e intrínseca y tiene implicancias absolutamente diferentes si lo analizamos desde la óptica de los Registros de títulos o desde la óptica de los registros catastrales.

Desde el punto de vista de la Mensura, nuestras Leyes catastrales, en su mayoría, incorporan el siguiente principio, con redacciones más o menos similares: *“El organismo catastral examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya registración se solicita, ateniéndose a la aplicación de la presente Ley y demás certificaciones anexas, así como a los asientos de los registros catastrales. En caso de nulidad manifiesta el órgano de aplicación rechazará por decisión fundada*

el documento que se pretende registrar". (Por ej: Artículo. 17° Ley de Catastro N° 2217 de la Provincia de Neuquén).

Es decir que, de acuerdo a este principio, el encargado de registrar el documento está autorizado a calificarlo previamente. Sin embargo, la legalidad puede clasificarse en *extrínseca o intrínseca*. En este último caso, además del control de las formas, el registrador debe controlar los contenidos.

Si observamos la redacción de la mayoría de nuestras normas catastrales concluiremos que en todos los casos se establece, para los planos de mensura, el *examen de la legalidad extrínseca*. En tal sentido, este examen debiera limitarse al control de:

- Correcta aplicación e interpretación de las normas de uso y división del suelo
- Cumplimiento de las instrucciones y normas para la ejecución y confección de planos de mensura.
- Documentación y publicidad de las limitaciones administrativas al dominio
- Nomenclatura parcelaria y toponimia
- Anchos oficiales de calles, caminos, líneas municipales y, en general, el deslinde del dominio público
- Cumplimiento de disposiciones impositivas (sellados, timbrados, libres deudas, etc.)
- Firmas de los titulares del inmueble
- Acreditación de la documentación conexas exigida (fotocopias de constancias de dominio, actas y/o memorias de mensura cuando corresponda, etc.)

Ahora, ¿el registrador catastral debiera también calificar el documento desde el punto de vista intrínseco? ¿O este aspecto es, precisamente, la exteriorización manifiesta del criterio del profesional actuante?

Cuando el empleado público visador del documento incorpora *su propio criterio* al documento que está calificando (salvo que se trate de la observación de un error o descuido grosero y manifiesto), avasalla el criterio del profesional, ya que muchas veces, por presión, intimidación, temor ante una demora exagerada en los plazos de inscripción del documento u otras razones similares, este último acepta las sugerencias del visador y modifica su propio criterio por el que sugiere el funcionario de turno.

Estas desviaciones en la aplicación del poder de policía se observan con gran asiduidad en nuestra actividad profesional, fundamentalmente en las mensuras, en una medida mucho mayor que en otras actividades vinculadas con controles estatales, como lo son la arquitectura o la ingeniería de construcciones.

Uno de los mejores modos de superar esta ignominia es, a nuestro juicio, desarrollar normas de control de calidad de los documentos a registrar en los organismos catastrales.

Estas normas deberían ser consensuadas entre la comunidad profesional y los organismos públicos. En este aspecto, un importante paso adelante debiera ser la exigencia de presentar los planos de mensura en soporte digital con previo chequeo del cierre geométrico, superficies y tolerancias de los polígonos mensurados.

Al respecto, señalan Birrell et al. (1999): *“Imagine un sistema donde los agrimensores remiten sus planos electrónicamente (vía internet) a la Oficina de Catastro para ser verificados automáticamente por un programa de computadora inteligente. Los planos que pasan en todos los chequeos serían aceptados por la Oficina y un mensaje de aceptación se enviaría electrónicamente al agrimensor que envió el plano. Los planos que no pasen todos los chequeos no serían aceptados por la Oficina y un mensaje que detalla los errores del plano se enviaría al agrimensor.*

Este tipo de sistema reduciría el tiempo del proceso dramáticamente y aseguraría sólo lo correcto, sólo los planos de calidad suficiente llegarían a la Oficina para su certificación. La certificación de los planos podría realizarse dentro de un día y una declaración de aprobación sería enviada vía mail al agrimensor responsable.

Como un paso hacia ese futuro, los agrimensores deben tomar más responsabilidad por su trabajo, empleando técnicas tales como programas de Control de Calidad. Los agrimensores también deben dejar de usar las Oficinas de Títulos y Catastro como un servicio de ‘prueba-error’.

Los errores en planos de mensura registrados en las Oficinas de Catastro han promediado tradicionalmente entre 10 y 25% en toda Australia. El control de calidad realizado por los agrimensores podría implicar chequeos más simplificados en las Oficinas de Títulos y Catastrales”.

Nosotros estamos plenamente convencidos que este es el camino. Debemos ir eliminando progresiva, gradual pero definitivamente los procesos de visación y corrección de los planos de mensura por parte de los organismos catastrales que excedan la calificación de las formas.

Debemos otorgar y depositar la confianza en el agrimensor. La institución catastral no debe considerarse a sí misma ni erigirse en un tutor o garante de la actividad agrimensural sino en un auténtico registro público territorial.

Para ello cada uno debe cumplir acabadamente su rol, sin tuteladas ni protecciones, que en nada han beneficiado a la agrimensura como profesión. En última instancia, el agrimensor es el único responsable, civil e incluso penalmente, por el contenido de sus planos.

Catastro debe cumplir y hacer cumplir el principio de la legalidad extrínseca en su correcta dimensión; los agrimensores debemos cumplir y hacer cumplir nuestra responsabilidad y criterio como profesionales universitarios.

El principio de la Fe Pública es una consecuencia directa de la presunción de exactitud que posea el Registro. Conjuntamente con el principio de Legitimación conforman un tema que, según sea como se aplique, otorga una mayor o menor eficacia probatoria a las constancias registrales.

En el caso de nuestro sistema catastral, los planos de mensura inscriptos son documentos públicos que admiten prueba en contrario, por lo tanto, su inscripción no garantiza que la parcela inscripta no adolezca de errores materiales o jurídicos y pudiera ser atacada, judicial o extrajudicialmente.

De modo tal que la fe pública catastral no puede ir más allá de garantizar una fecha cierta de inscripción y que el plano inscripto cumple con el principio de legalidad extrínseca y posee presunción de legitimidad; pero no constituye un sistema probatorio de los estados parcelarios registrados, del tipo de los sistemas inmobiliarios anglosajones.

Señala acertadamente López S. (1996): *“El catastro no puede garantizar más de lo que controla”*.

3.3. La mensura y su inserción en la Ley Nacional de Catastro N° 20.440 de 1973

Si bien en la actualidad la Ley Nacional N° 20.440 ya se encuentra derogada por imperio de la Ley Nacional N° 26.209 del año 2007, no puede negarse la enorme influencia que tuvo desde su sanción en 1973, y aún sigue teniendo, en la redacción de Leyes provinciales de catastro que le sucedieron, así como también en la revisión o modificación que sufrieron otras anteriores a ella. Asimismo, la Ley N° 20.440 incidió profundamente en la consolidación de varios aspectos doctrinarios relativos al catastro, la mensura y la publicidad territorial.

A nuestro entender, fueron tres los aspectos esenciales que introdujo dicha norma, que han generado un sinnúmero de discusiones, no sólo en el campo específico de la agrimensura, y que se proyectan aún a nuestros días, a casi medio siglo de su puesta en vigencia:

- La creación de la figura del agrimensor oficial público.
- La determinación y verificación del estado parcelario.
- El certificado catastral como requisito para las transferencias de derechos reales.

El *agrimensor público*, establecido en forma un tanto confusa en el artículo 8°, sería el profesional habilitado para autorizar actos de levantamiento territoriales y parcelarios.

La Ley no dice absolutamente nada con respecto a la naturaleza de la investidura ni a las funciones que cumplirían los agrimensores así calificados. Este es el aspecto que más discusiones y controversias suscitó, especialmente en el ámbito del notariado, temeroso de que en el futuro pudiesen realizarse transmisiones de dominio mediante planos de mensura ejecutados por agrimensores públicos, sin necesidad de *escritura pública*.

Resulta muy llamativo que la Ley nada mencione respecto al fin específico de esta figura, aunque pueda inferirse que su capacidad fedante estaría destinada a autenticar las actas que se labrasen, en presencia de los linderos y testigos del acto de mensura.

Lo cierto es que la figura del agrimensor público, con matrícula especial y el libro de protocolo, a semejanza notarial, no existe en forma análoga en la legislación catastral comparada, enmarcada en el derecho latino, ya que la figura del agrimensor y su relación con el tráfico inmobiliario es absolutamente diferente en la legislación catastral e inmobiliaria anglosajona.

También resulta muy llamativo que no se haga ni una sola referencia a esta novedosa figura en el mensaje de elevación de la Ley, sobre todo teniendo en cuenta la enorme trascendencia que produciría un cambio de esta naturaleza en el ejercicio profesional.

De igual modo que lo señalado en la primera parte de este trabajo relativo a la *citación de linderos* aplicada a toda clase de mensuras (y no sólo a las de carácter judicial) que establecía la Ley N° 20.440, creemos que incorporar al derecho positivo la figura del agrimensor público debería traer aparejado un exhaustivo análisis de sus características, funciones e inclusive de las numerosas dificultades prácticas que, a nuestro juicio, se hubiesen generado en el ejercicio profesional.

Correlativamente, debemos destacar que el plano de mensura inscripto en Catastro es un *documento público*, ya que la intervención del Estado le otorga fecha cierta y presunción de legitimidad pues se ha cumplido con el principio registral de legalidad extrínseca, al efectuarse la calificación o *aprobación* del plano por parte de la respectiva oficina técnica, pero de ninguna manera un *instrumento público* ya que, de acuerdo al Código Civil, estos sólo son autorizados por oficiales públicos.

Es decir, que el acto de mensura nace generalmente como un acto jurídico privado en la relación contractual *comitente-profesional*, pero deviene en documento público al intervenir el Estado, a través del Catastro, en el acto administrativo de su registración.

En relación a la constitución, verificación o modificación del *estado parcelario*, definido en el artículo 9° de la Ley como una especie dentro del género *actos de levantamiento territorial*, tampoco surge expresamente de la norma el objetivo de cada una de estas nuevas figuras. Algunas legislaciones catastrales provinciales que han incorporado estos actos, los han reglamentado de manera variada, incluso aplicando criterios absolutamente heterogéneos y en algunos casos contradictorios. También se ha

confundido, y aún se sigue confundiendo, el concepto de acto de verificación de subsistencia del estado parcelario de un inmueble, incluso confundiéndolo con la emisión del certificado catastral del mismo, cuando en realidad se trata de actividades que pueden estar directamente vinculadas, pero que no son necesariamente equivalentes ni mucho menos confundibles.

Para poder conceptualizar con claridad las características, fines y objetivos del acto de verificación de subsistencia del estado parcelario, debemos, en primer lugar, profundizar el estudio del Régimen y la Publicidad Catastral.

3.4. La mensura en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209

En la referida ley se define el concepto de parcela en su artículo 4°, diferenciándola del concepto de inmueble por naturaleza y en el artículo 5° se definen sus elementos esenciales, los cuales según esta ley constituyen el estado parcelario del inmueble, y deben ser determinados por acto de mensura como lo expresa el artículo 6° y concordantes de la norma.

En este sentido, la ley, en su artículo 8°, establece que todo inmueble debe tener su estado parcelario determinado o verificado por mensura, previo a cualquier acto jurídico de disposición del mismo que involucre la constitución, transmisión, modificación de derechos reales.

Los plazos de constitución y verificación del estado parcelario son delegados por la norma a las legislaciones locales según el artículo 17.

Los artículos del CCCN que se relacionan directamente con estos conceptos son los siguientes:

Artículo N° 225: Inmuebles por naturaleza: Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

Artículo N° 1945: Extensión: El dominio de una cosa comprende los objetos que forman un todo con ella o con sus accesorios. El dominio de una cosa se extiende

al subsuelo y al espacio aéreo en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales.

Todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes en un inmueble pertenecen a su dueño, excepto lo dispuesto respecto de los derechos de propiedad horizontal y superficie.

Se presume que las construcciones, siembras o plantaciones las hizo el dueño del inmueble, si no se prueba lo contrario.

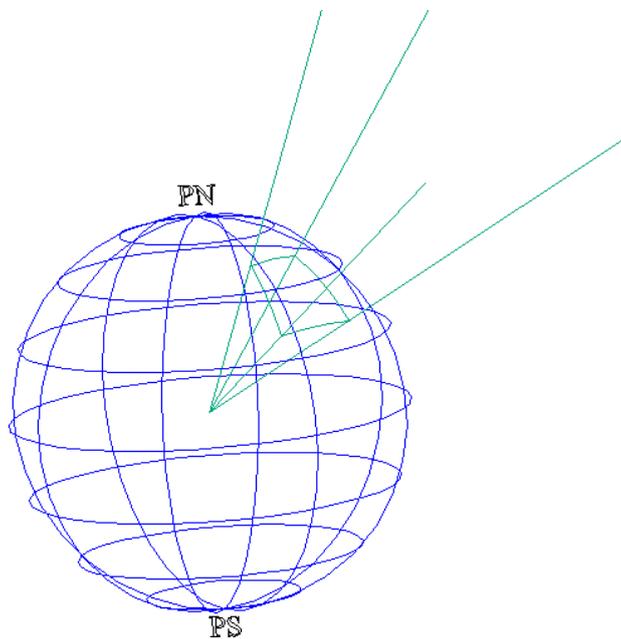


Gráfico N° 5: Representación gráfica tridimensional del inmueble por naturaleza.

El inmueble que define el CCCN es de carácter tridimensional, en tanto la parcela que define la Ley Nacional N° 26.209 es su representación gráfica bidimensional, realizada a través de un documento cartográfico que denominamos plano de mensura.

En cuanto al estado parcelario, la Ley Nacional N° 26.209 los clasifica en esenciales y complementarios, la diferencia entre esenciales y complementarios es que la parcela existe si están los primeros, así falten los segundos.

1. La ubicación georeferenciada y absoluta del inmueble vista a través de un sistema de coordenadas tridimensional

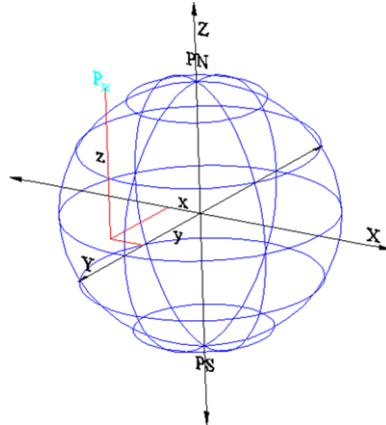


Gráfico N° 6: Ubicación georreferenciada dada por sus coordenadas.

2. Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen.



Gráfico N° 7: Vínculo entre causa jurídica y límite.

3. Las medidas lineales, angulares y de superficie.

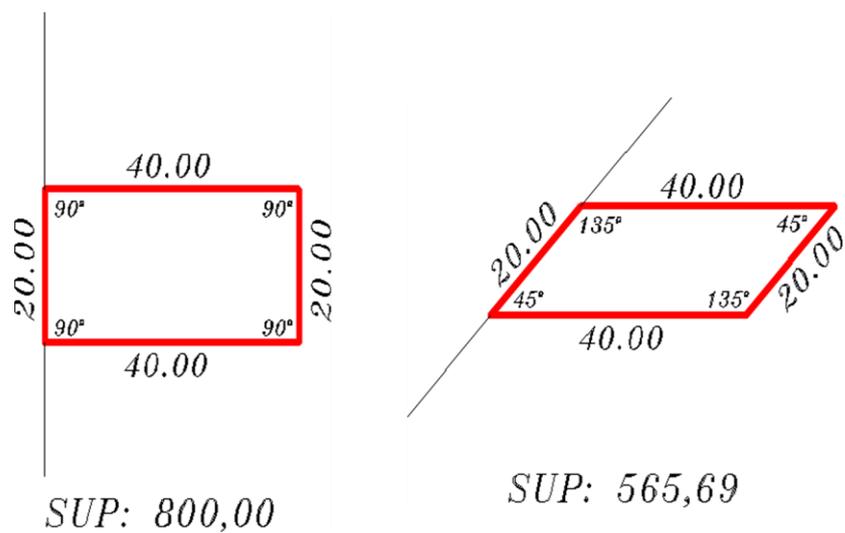


Gráfico N° 8: Representación gráfica de las dimensiones.

Artículo N° 7 - El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura...

El límite surge de la colindancia de 2 o más causas jurídicas que coinciden espacialmente en forma unívoca:

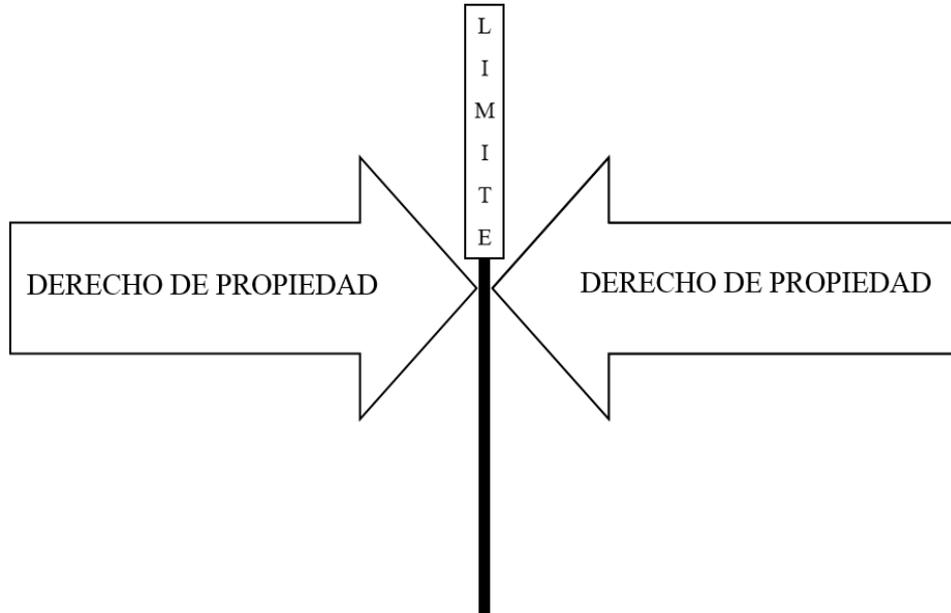


Gráfico N° 9: Representación gráfica de un límite en relación a dos causas jurídicas.

Si en un terreno encontramos ciertos signos separativos, tales como alambrados, zanjas, muros, podremos entrar a sospechar que ellos sean separativos de inmuebles, pero sin que ello sea decisivo.

Lo que hace que queden separados dos inmuebles son líneas perimetrales intangibles, pero jurídicamente relevantes, que pueden coincidir con signos exteriores en el terreno, y con accidentes naturales, pero que pueden también discrepar totalmente de ellos.

**LINEAS PERIMETRALES INTANGIBLES
JURIDICAMENTE RELEVANTES
=
LIMITES EN RELACION A LA CAUSA QUE LES DAN
ORIGEN (LEY NACIONAL N° 26.209)**

No debe confundirse el concepto de estado parcelario con el de estado de ocupación de un inmueble en un momento de tiempo determinado

El Estado Parcelario surge de un plano de mensura vigente inscripto en el organismo catastral.

El Estado de Ocupación se refleja mediante las materializaciones que ha hecho el titular del inmueble sobre el territorio que se está mensurando.

El artículo N° 6 de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, expresa que la determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente Ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

3.4.1. Resultados posibles de una operación de mensura para constituir el estado parcelario:

Los gráficos siguientes muestran las diferentes alternativas posibles que pueden presentarse en cuanto a coincidencia o discrepancia entre el estado parcelario y el estado de ocupación en un inmueble.

1- Estado Parcelario coincide con Estado de Ocupación

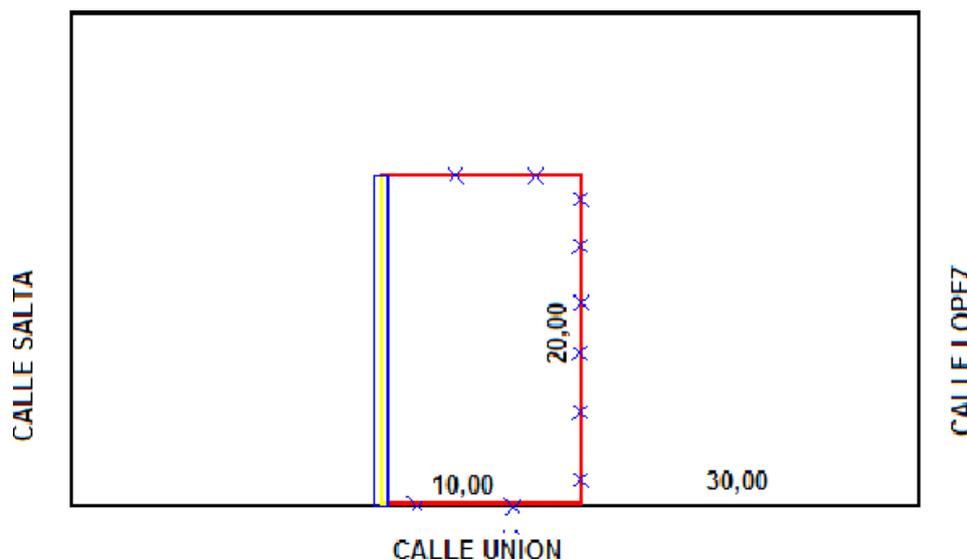


Gráfico N° 10: Estado parcelario coincide con estado de ocupación.

2- Ocupación menor que el Estado Parcelario

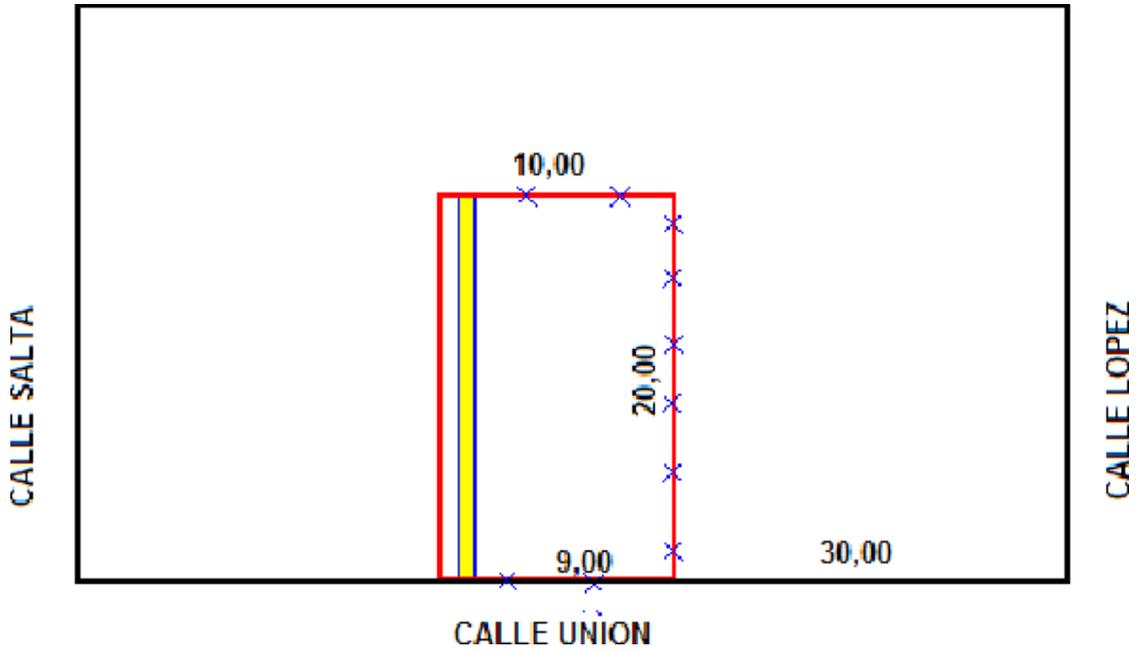


Gráfico N° 11: Ocupación en menor extensión que el estado parcelario.

3.-Ocupación es mayor que el Estado Parcelario

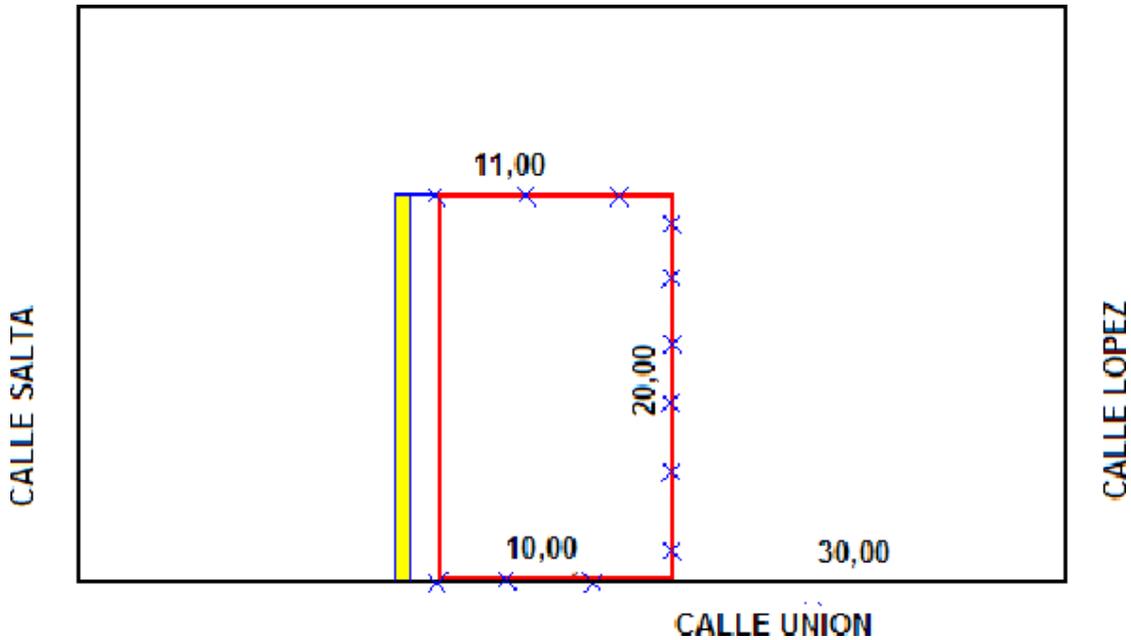


Gráfico N° 12: Estado de ocupación más extenso que el estado parcelario.

De los gráficos que se han expuesto surge que el estado parcelario tiene permanencia no eterna pero sí generalmente larga en el tiempo, en cambio el estado de ocupación es dinámico.

Del artículo 9° de la Ley Nacional N° 26.209 surge el requisito de la verificación del estado parcelario luego de ser constituido, de acuerdo a los plazos que establezcan las legislaciones locales. En tal sentido, corresponde preguntarse:

¿Por qué hay que verificar la subsistencia del Estado Parcelario?

¿Puede dejar de existir el Estado Parcelario?

¿Los límites se mueven?

Básicamente un acto de verificación consta de tres partes:

- 1- Verificación propiamente dicha del Estado Parcelario, es decir la subsistencia de sus límites en relación a las causas jurídicas que le dieron origen.
- 2- Estado de Ocupación del inmueble en relación al Estado Parcelario, el cual es dinámico y varía en el tiempo, ya que se trata de hechos físicos que pueden ir mutando o modificándose con el correr de los años.
- 3- Levantamiento de las edificaciones que incidan en la valuación fiscal de la parcela, existentes al momento de realizar la verificación.

La publicidad de los Estados parcelarios la otorga formalmente Catastro a través de un instrumento denominado Certificado Catastral

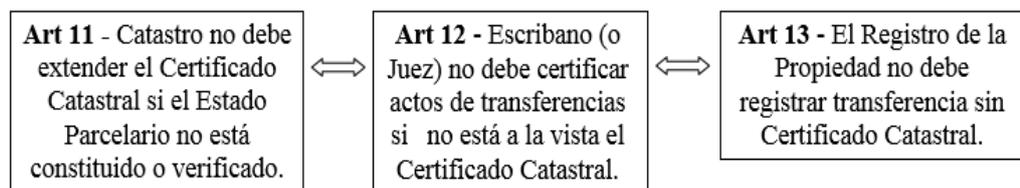


Gráfico N° 13: Importancia del certificado catastral.

“En el Código Civil la trasmisión de dominio se perfeccionaba mediante el título y el modo. Posteriormente, la Ley Nacional N° 17.711 agregó la necesidad de la registración dominial en los registros de propiedad. Ahora se estaría agregando, como nuevo requisito, tener a la vista el certificado catastral...”

...que se entienda que hay un cuarto elemento que se agrega a la transmisión del dominio y a la constitución de derechos reales...” Dip. Nacional Luis Francisco Cigogna –(Versión taq. HCD 04-10-06)

En nuestro sistema inmobiliario la transferencia inmobiliaria por actos intervivos se perfecciona, a partir del principio romano del título y modo (causa jurídica, título instrumental y tradición material), mediante la publicidad inmobiliaria, esta publicidad comprende dos aspectos diferentes pero vinculados directamente:

La publicidad del derecho: REGISTROS DE LA PROPIEDAD (LEY N° 17.801).

La publicidad del objeto del derecho: REGISTRO CATASTRAL (LEY N° 26.209).

El principal objetivo de la publicidad es lograr la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, esto se alcanza cuando el objeto ha sido determinado por mensura y dicha descripción, avalada por el correspondiente certificado catastral emitido por los Catastro provinciales es volcada y publicitada a través del cuerpo de la escritura y luego, en el Registro; de este modo se logra plena correspondencia entre Registro y Catastro y el adquirente tiene plena seguridad en cuanto al objeto del derecho adquirido, su determinación y relación con su estado de ocupación real y efectivo.

Según Frickx (2016): “El momento trascendental en la mensura es aquel en donde el agrimensor define el límite de la parcela teniendo muy presente que lo hace bajo su total responsabilidad civil y previendo la posibilidad de que tenga que defender la decisión en cualquier ámbito, incluso el judicial.”

3.5. El régimen y la publicidad catastral

Escribe el maestro Oddone, refiriéndose a la Publicidad Inmobiliaria (1983):
“Esta actividad del Estado es necesaria, no sólo por razones económicas, sino también sociales, puesto que, si bien esos bienes tienen en general un elevado valor, ante todo tienen una importancia necesaria para el funcionamiento del cuerpo social, pues sobre la cosa inmueble se asienta y consolida la familia, núcleo esencial del sistema de vida de los argentinos.”

Por ello, esos bienes son elementos de primera necesidad para el cuerpo social, tanto o más que los tradicionalmente llamados de consumo, pues dada nuestra actual forma de vida, típicamente gregaria, el techo en las concentraciones urbanas y el suelo destinado a la producción en las zonas rurales, son esenciales para una vida digna.

En consecuencia, tanto la parcela, como la relación entre el hombre y la misma, deben ser públicamente conocidas, para proteger a quien se ampara bajo el techo en ellas construido, o las usa para producir bienes que aseguren su subsistencia o invierte sus esfuerzos en procurársela.

Y si la sociedad ha adoptado medidas para preservar a sus integrantes respecto de fraudes en lo que considera esencial para la vida, dictando normas para preservar la salud pública y por ende controla la calidad y cantidad de los alimentos y de los remedios, también la sociedad organizada debe tomar medidas para evitar fraudes o inseguridad con respecto a esos otros bienes esenciales. Y así lo ha hecho implementando normas jurídicas, unas que protegen la posesión, otras que regulan la comercialización de parcelas destinados a vivienda y las que estudiaremos, que establecen la forma de publicitar las cosas inmuebles y los derechos constituidos sobre ellas”.

Una de las funciones y objetivos principales del Catastro es la registración y publicidad de la situación de hecho del inmueble, es decir, de su *estado parcelario*, junto a todas sus referencias jurídicas y económicas conexas. Lamentablemente, en nuestro país, este aspecto de la publicidad inmobiliaria es el que ha merecido menos atención por parte de la doctrina y la legislación, pese a la enorme importancia que tiene en el Derecho comparado.

Sin embargo, su importancia es enormemente significativa para el tráfico inmobiliario ya que hace a la completa y concreta garantía de la existencia y aplicabilidad de los derechos reales y personales sobre inmuebles en los actos jurídicos que a ellos aluden, permitiendo hacer posible un eficaz ordenamiento territorial tanto de la propiedad pública como privada y el cumplimiento de la seguridad jurídica mediante la determinación precisa del inmueble y la publicidad de la extensión y ubicación correcta de la porción del espacio territorial sobre el cual se gozan y ejercen los derechos inmobiliarios.

Según Mascheroni Torrilla (1989): *“El Registro Catastral junto a las certificaciones que se expiden en base a él, es el medio instrumental idóneo para publicitar lo atinente a la situación física de la parcela (su ubicación, medidas, linderos, estado de hecho en general) (...) siempre vinculado a la causa jurídica que da origen a la parcela (título o posesión) y al titular de los derechos reales o personales sobre ella, esto es el registro jurídico, dando la base objetiva imprescindible para aplicar el derecho al territorio, mediante la anotación o registración de las mensuras e informando sobre otros elementos de singular importancia que hacen al estado de hecho de la parcela, tales como: afectaciones a expropiación, restricciones de dominio, servidumbre, posesiones, etc.”.*

La técnica más adecuada para satisfacer el Principio Registral de Publicidad en los Catastros es a través de la figura del Certificado catastral, como elemento esencial de la publicidad territorial formal del Estado.

Al respecto apunta Mascheroni T. (Op. cit.): *“Este es el instrumento jurídico apto para conocer la situación jurídica, física y económica del inmueble antes de que se produzca la traslación de derecho (usualmente el dominio), donde el certificado tiene la finalidad de proteger a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones, así como los intereses fiscales y profesionales”.*

Así lo ha entendido también la doctrina especializada, habiéndose definido en las Jornadas Nacionales de Catastro Territorial para la Publicidad Inmobiliaria (Rosario, 1967): *“A fin de promover la seguridad en el tráfico inmobiliario es necesario establecer por Ley, como requisito previo e imprescindible para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, transmitan, modifiquen, conserven o extingan derechos reales sobre inmuebles, el certificado catastral que es un instrumento público administrativo, autorizado por funcionarios responsables que en forma breve informa la nomenclatura catastral de la parcela inscripta en el catastro territorial, que será objeto del negocio jurídico y si su estado de hecho está o no determinado por plano de mensura (...) constituyendo para la Institución Catastral un medio de control del tráfico inmobiliario (...) y coordinación con el Registro General de Propiedades respecto de aquellos instrumentos públicos otorgados”.*

En relación a la constitucionalidad de la exigencia del *Certificado Catastral* a nivel provincial, resulta particularmente importante y trascendente la opinión del destacado administrativista Dr. Dromi (1984): *“Las reglamentaciones catastrales locales, en particular la exigencia del certificado catastral actualizado, para la inscripción dominial, operan de modo ‘razonable’ sobre el derecho de propiedad, toda vez que el ejercicio de éste no es absoluto y debe ajustarse a los trámites administrativos locales que habilitan los artículos N° 14 y 104 de la CN. Además, no es una causal ‘impeditiva de la transferencia’, sino ‘perfectiva’ toda vez que la inscripción dominial puede hacerse de inmediato de modo provisorio, hasta tanto se cumplimente el recaudo administrativo que habilita su perfectibilidad.*

La limitación impuesta por el artículo N° 41 de la Ley 17801 lo es sin perjuicio de las competencias administrativas locales. De lo contrario dicha norma nacional sería inconstitucional y es principio constitucional la obligación de interpretar la Ley en ‘pro’ de su validez, esto es de su constitucionalidad. Además, lo que la Ley N. 17801 procura en su artículo N° 41 es que no se obstaculice la ‘inmediata inscripción’, pero no manda a que ésta sea ‘definitiva’ sino que la inscripción inmediata puede ser ‘provisoria’ y, por lo tanto, compatible con el derecho público provincial.”

La Ley Nacional N° 17.801 en su artículo N° 41 no es inconstitucional ‘per se’, sino en tanto y en cuanto se entienda que esa Ley restringe una potestad superior de origen constitucional conferida a las Provincias por los artículos N° 14, 67 inc. 11 y 104 de la CN, y ello es precisamente Ley suprema (artículo N° 31 de la C.N.), que la Ley N° 17.801 no puede ignorar so pretexto de inconstitucionalidad. Además, la exigencia del certificado catastral, como parte del poder de policía local, tiene su fuente en el propio Código Civil que, no obstante ser competencia federal, resguarda la competencia local en el artículo N° 1970 del CCCN, para las limitaciones a la propiedad en el interés público, al reenviarlas al derecho administrativo. Además, el Código Civil no puede ser modificado por una Ley ‘complementaria’, la N° 17.801, que no abroga el principio del artículo. N° 1970 del CCCN.

La exigencia de la certificación catastral se funda en el ‘interés público’ por cuanto justifica la correcta individualización de las propiedades a los fines ‘registrales’ y ‘tributarios’ locales y no constituye en modo alguno, una obligación de ‘hacer’ lesiva

de los artículos N° 17 y 19 de la CN sobre la libre disponibilidad de la propiedad, sino perfectamente compatible con la misma Constitución”.

En el mismo sentido, agrega Mascheroni T. (Op. cit.): *“La exigencia del certificado catastral es constitucional, por tratarse del ejercicio del poder de policía en materia inmobiliaria –no delegado a las provincias– y una materia de Derecho Público con efectos en el campo civil (la Ley Nacional N° 14159 así lo regulaba).*

Su importancia radica en que otorga una mayor precisión en la tarea de individualizar y delimitar correctamente los inmuebles y lejos de afectar la regulación sobre derechos reales del Código Civil o impedir el tráfico inmobiliario, propende a la efectiva vigencia del principio de determinación...”

La destacada jurista y registralista Kemelmajer de Carlucci (1989), de gran influencia en la redacción del nuevo CCCN, especialmente en lo referido a la regulación de los Derechos Reales, refiriéndose a la coordinación Catastro-Registro, sostiene: *“Cuando la correlación falta, los registros no ofrecen seguridad, pues no se sabe si lo publicitado existe materialmente. La Ley 17801, en sus artículos N° 12 y 13, ha efectuado importantes avances: conforme el primero, si existe certificación catastral hay que tomar razón de ella; de acuerdo con el segundo, en los supuestos de inmuebles que se desmembran o que se unen, debe acompañarse el plano de mensura. En Mendoza –y aclaro que no pretendo defender ‘a outrance’ la legislación local, que en mi opinión va demasiado lejos– en principio, no se puede inscribir definitivamente en el Registro de la Propiedad si no se acompaña el certificado catastral. El maestro Falbo entiende que esta legislación contraría el artículo N° 41 de la Ley 17801, según el cual las inscripciones no pueden suspenderse por razones de tipo administrativo o fiscal. Por mi parte, me permito discrepar, (...) por las siguientes razones: el artículo N° 2611 del CC dispone que las restricciones y límites al dominio impuestos en el interés público, se rigen por el Derecho Administrativo. Creo que, en principio, una Ley provincial que establece una restricción o límite al dominio (pues dispone que no se inscribe en forma definitiva mientras no se acompañe el certificado catastral), no es inconstitucional; por el contrario, una interpretación demasiado extensiva del artículo N° 41 de la Ley 17801 lo tornaría en inconstitucional pues invadiría estas restricciones impuestas en el interés público, que por estar regidas por el Derecho Administrativo*

configuran materia NO delegada a la Nación. Reconocemos, en cambio, que la restricción creada por la Ley provincial puede ser, en su aplicación al caso concreto, irrazonable; por ejemplo, si se ha enajenado y transferido hace 15 días y en el día de la fecha se ha vendido nuevamente, es irrazonable exigir nuevamente el certificado catastral, pues en un plazo tan breve, es muy difícil que la situación física del inmueble haya variado. En otros términos, la norma provincial puede ser de aplicación e interpretación inconstitucional, en el caso concreto por notoria irrazonabilidad, pero como regla y en principio, es constitucional. Por eso, legislaciones como la de Mendoza, debieran modificarse en el sentido de establecer un plazo de validez a los planos de mensura; de este modo fomentarían, sin escollos constitucionales, el proceso de correlación entre Catastro y Registro, propugnado por la doctrina comparada, propiciando de este modo la seguridad jurídica, pues al Registro tendrían acceso títulos que responden a bases físicas ciertas”.

Y agrega esta autora, en relación a la implementación efectiva del certificado catastral (Op. cit.): *“Quizás también la solución puede venir primero por una mayor tecnificación de las oficinas catastrales y a través de la previsión legal de un plazo de vigencia de los planos, pero no en la eliminación indiscriminada del certificado catastral que no hace sino cumplir con el desideratum de la conexión entre catastro y registro”.*

Consideramos que los argumentos expuestos con notable autoridad por los reconocidos autores citados permiten sostener fundadamente la constitucionalidad y razonabilidad de la exigencia del Certificado catastral a nivel provincial, como elemento idóneo para cumplir con los principios registrales de Especialidad y Publicidad aplicados al Catastro.

Asimismo, aquellos proyectos de transformación de los Catastros provinciales en auténticos Sistemas de Información Territorial debieran permitir, entre otras cosas, la tecnificación de la que habla la Dra. Kemelmajer de Carlucci, posibilitando la emisión del Certificado Catastral en plazos perentorios que para nada entorpezcan la dinámica del tráfico inmobiliario.

El Certificado Catastral puede definirse someramente como la copia o extracto autenticado por el organismo catastral del folio parcelario.

En tal sentido lo definen, entre otras legislaciones provinciales, los artículos N° 47 y 49 de la Ley de Catastro N° 10.707 de Buenos Aires, artículos N° 23 y 24 de la Ley de Catastro N° 4131 de Mendoza y artículo N° 57 de la Ley de Catastro N° 935 de La Pampa y artículos N° 49 y 50 de la Ley de Catastro N° 3483 de Río Negro.

Los escribanos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos de constitución, transmisión o modificación de derechos reales deberán requerir en forma previa el Certificado catastral habilitante, relacionando su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento.

Consideramos que la exigencia del Certificado Catastral resulta una imposición más adecuada y *razonable* (al decir de Dromi) del poder de policía local sobre el derecho de propiedad. Cabe destacar que, en todas las legislaciones catastrales provinciales actualmente vigentes, que incluyen la figura del Certificado catastral, se lo exige para todos los derechos reales (incluso así estaba legislado en la Ley N° 20.440) y también aparece así en el artículo N° 37 de la Ley Nacional N° 26.209.

La exigencia del Certificado Catastral para la propiedad horizontal se fundamenta en evitar que se pueda constituir o transferir el dominio sobre unidades que en el plano de mensura registrado se indiquen en proyecto. En este caso, si la unidad ya ha sido terminada y habilitada se deberá efectuar, previamente, la correspondiente actualización del plano de mensura y división en PH.

Una vez más, y a riesgo de resultar repetitivos, debemos significar que para el adquirente de un inmueble, el objetivo esencial y primordial del Certificado catastral es que le permitirá conocer, previamente a la formalización del acto de transferencia del dominio, el real estado de hecho del inmueble en cuestión, es decir, su correcta ubicación, medidas lineales, angulares y de superficie, linderos, límites jurídicos en relación al título aplicado y el estado de ocupación real en relación a los hechos físicos existentes (muros, cercos, construcciones, alambrados, etc.). El conocimiento previo de estos aspectos relativos a la realidad fáctica del inmueble tiene una notable trascendencia jurídica en nuestro Derecho Civil, como elemento de prueba para la realización del acto de Tradición. En nuestro sistema, heredado del Derecho Romano, el dominio se adquiere por la concurrencia del *Título* y del *Modo*, es decir, de la Tradición material. La inscripción posterior del título en los Registros de la Propiedad,

establecida por el artículo N°1893 del CCCN, tiene efectos declarativos *perfeccionadores* en cuanto a su oponibilidad a terceros.

Pero para que la tradición, es decir, la entrega real y efectiva de la posesión, pueda efectuarse por la totalidad de la extensión territorial del derecho que se transfiere, el artículo N° 1926 del CCCN establece que el inmueble esté libre de toda otra posesión y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome.

Es aquí donde surge con meridiana claridad la necesidad y la necesaria vinculación entre el otorgamiento del Certificado catastral habilitante con la figura de *Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario*.

El requisito de la verificación de subsistencia con posterioridad a la constitución del estado parcelario, previo a la adquisición o transmisión de derechos reales, debe basarse necesariamente en el establecimiento de plazos de vigencia para los planos de mensura vigentes registrados.

Desde luego, pueden establecerse razonables excepciones para esta exigencia legal, por ejemplo, para ciertos derechos reales de garantía, para el bien de familia o bien para la inscripción de dominio por usucapión o aluvión (donde resulta imprescindible la existencia del plano de mensura en el proceso judicial o administrativo correspondiente), o en determinados casos de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Si de la verificación *in situ* del estado parcelario, el profesional de la agrimensura interviniente comprueba su subsistencia de acuerdo al último plano inscripto, *no debiera requerirse nuevo plano de mensura*, bastando para la emisión –por parte del organismo catastral– del Certificado catastral habilitante el otorgamiento del correspondiente Certificado de Subsistencia de Estado Parcelario por parte del agrimensor. Automáticamente, el plazo de vigencia del plano de mensura se extenderá por un período igual al legislado en principio.

Asimismo, debe establecerse las características del Certificado y el procedimiento de tramitación y registración, partiendo de la base que la misma debe ser lo más ágil, sencilla y breve posible, de manera concordante con los artículos N° 11, 12 y 13 de la Ley Nacional N° 26.209.

Desde luego, en caso de que el plano de mensura se encuentre vigente se emitirá en forma automática el correspondiente Certificado Catastral *habilitante*, sin mediar intervención profesional alguna.

Vélez, al definir los Derechos Reales, siguiendo a Demolombe, en su nota al Título IV del Libro III del Código Civil, sostuvo que ello “...supone necesariamente la existencia actual de la cosa a la cual se aplica, pues la cosa es el objeto directo e inmediato y no puede haber un derecho sin objeto...”.

En este punto, debe quedar absolutamente clara la necesidad de no confundir conceptualmente las *invasiones de y a linderos* (ya que en tal caso estaríamos ante posesiones u ocupaciones de hecho sobre inmuebles ajenos), con la existencia de reales *sobrantes* (fiscales o particulares según lo establezca la respectiva legislación provincial) o *faltantes*. En tal sentido, algunas legislaciones provinciales autorizan al titular del dominio, cuando de un acto de mensura resulten diferencias con respecto al título o planos ya registrados y no sean afectados derechos de terceros ni se constituyan sobrantes fiscales, a la rectificación de la descripción formal del inmueble tanto en sede Registral.

Este caso surge cuando la *cabida* del título (ya sea que esté basado en plano de mensura anterior o no) no coincide con la real extensión de la ocupación ejercida, manteniendo los demás inmuebles del macizo (manzana, bloque, etc.) su correspondencia entre título y posesión. Desde luego que la rectificación por vía notarial de los instrumentos y asientos registrales es decisión voluntaria del titular del inmueble, limitándose Catastro a publicitar la situación fáctica existente, sin embargo, constituye una interesante solución para el saneamiento de excedentes o faltantes de carácter meramente formales o instrumentales, que no constituyan agregados en los términos establecidos por el artículo N° 1914 del CCCN.

Este procedimiento se aplica, entre otras, en la Provincia de San Juan a través de la interpretación del artículo N° 306 del Código Procesal Civil que prescribe las acciones meramente declarativas. Similar criterio sigue la Provincia de Santa Fe.

Al respecto, explica el Dr. Mattar Novelli (1985): “*Cabe por lo tanto repetir que son los profesionales de la agrimensura los que deben cumplir la importante función de determinar, a través del estudio del caso, el origen del excedente,*

especificando si se trata de una mala descripción del título original o si, por el contrario, ha existido una agregación territorial posterior. Este estudio va a permitir determinar la aplicabilidad del mencionado procedimiento.

Por intermedio de este método se logra en forma definitiva una correspondencia total entre la realidad poseída, representada por la mensura, y el derecho de propiedad descrito en los instrumentos, no sólo en el aspecto superficial sino también en cuanto a las formas perimetrales y medidas lineales”.

Resulta también de gran importancia incluir, en el acto de verificación, el relevamiento e incorporación al organismo catastral de las mejoras existentes no declaradas, a fin de contribuir a través de la labor agrimensural con la regularización de la valuación inmobiliaria.

A efectos de no entorpecer la dinámica del tráfico inmobiliario, el Organismo Catastral deberá necesariamente emitir el informe referido a la vigencia del estado parcelario de un inmueble, a fin de determinar si corresponde o no la verificación de su subsistencia en un plazo máximo que no podrá exceder de la mitad del plazo correspondiente establecido para la vigencia de los certificados de dominio.

De modo tal que, si el plano antecedente se encuentra vigente, se emita automáticamente, a través del sistema informático, el correspondiente Certificado catastral habilitante. En caso de no estarlo, se deberá verificar previamente su subsistencia por agrimensor, pudiéndose incluso efectuar la referida verificación dentro del plazo de vigencia del certificado de dominio emitido por el Registro, de modo de no demorar la inmediata inscripción del mismo.

3.6. Definición y concepto de estado de hecho

Partiendo del modelo teórico de análisis de esta temática planteado originariamente por Bianco (1976), creemos fundamental definir en primer lugar el concepto agrimensural de Estado de Hecho:

Definimos, entonces, que: *“El ‘Estado de Hecho’ de un inmueble es la relación que existe entre ‘estado de derecho’ que surge de la determinación de la extensión territorial del título y el ‘estado de ocupación’ definido por la materialización de los*

límites físicos existentes y/o la extensión territorial del ‘animus domine’ del titular; sin perjuicio de las consideraciones legales que correspondan por las diferentes situaciones jurídicas que pudiesen originarse por una eventual discordancia entre el ‘estado de derecho y de ocupación’ (invasiones u ocupaciones de y a linderos, posesiones en exceso o en defecto respecto del título, etc.)”.

Es decir, que la determinación del Estado de Hecho sólo puede efectuarse por MENSURA y, nos proponemos demostrar, que su exteriorización constituirá el elemento esencial de la prueba de la Tradición como modo de adquisición de los derechos reales, sin que necesariamente implique para el agrimensor interviniente dar solución o tomar posición por las discordancias por eventuales invasiones de o a linderos que puedan detectarse, u ocupaciones o posesiones que se extiendan por fuera de los límites jurídicos.

3.6.1. Diferencia conceptual entre estado de hecho y estado parcelario

El Estado Parcelario es un estado catastral del inmueble posterior a la determinación del Estado de Hecho mediante el acto de mensura, es decir, que se alcanza una vez inscripto el respectivo plano de mensura en sede catastral. Es un “estado” que en general es perenne en el tiempo, porque el estado parcelario no se modifica si no cambian las causas jurídicas creadoras del derecho cuyos límites y dimensiones conforman dicho estado parcelario.

Es decir, una vez registrada/s la/s parcela/s que resulta/n de dicho plano de mensura, el Estado Parcelario de cada una de ellas, estaría conformado por un conjunto de elementos constitutivos (vale aquí destacar que estas denominaciones se generalizan y extienden a nivel de nuestra legislación catastral a partir de la Ley Nacional N° 20.440):

A nuestro juicio, dichos elementos constitutivos son los siguientes:

1. La ubicación territorial absoluta del inmueble (su relacionamiento a puntos fijos, límites del dominio público, mojones inequívocos, etc.)
2. Los límites dominiales del inmueble emanados de la aplicación territorial del derecho de propiedad (dominio o condominio), y/o los límites predominiales o subdominiales existentes, o bien, los límites emanados de la

determinación de la extensión territorial del animus domine de un poseedor o varios en común.

3. Las dimensiones lineales, angulares y de superficie de los referidos polígonos de límites.

A efectos de una mayor claridad conceptual y siguiendo el razonamiento de Chesñevar (2000), definimos las siguientes categorías de límites jurídicos:

1. *Límites dominiales*: son los que definen la extensión territorial del derecho de propiedad de una persona o varias en condominio, conforme a la descripción que surja de los respectivos títulos. Estos límites pueden o no coincidir con otros tipos de límites y pueden o no estar materializados físicamente sobre el terreno.

2. *Límites predominiales*: son los que se generan en el interior de una fracción configurada por límites dominiales, conforme a las normas técnicas y legales que regulan la generación de parcelas y la voluntad del titular, con el objeto de posibilitar la posterior transmisión del dominio de cada una de ellas. Pasan a constituir límites dominiales cuando se consuma la efectiva transferencia del dominio (estos actos de mensura se denominan indistintamente según la jurisdicción, división, subdivisión, fraccionamiento, parcelamiento, etc.)

3. *Límites subdominiales*: son aquellos que definen la extensión de otros derechos reales o personales en el interior del inmueble, por ejemplo: deslindes de servidumbres civiles o administrativas, deslindes de espacios destinados a usufructo o al derecho real de superficie forestal, etc.

En consonancia, las parcelas catastrales pueden clasificarse en:

a. *Dominiales*

b. *Posesorias*: originadas por la determinación, mediante mensura, de la extensión territorial del animus domine de un poseedor, que puede o no coincidir con los límites dominiales del título subsistente, y representadas en un plano de mensura destinado a ser utilizado como prueba de posesión en juicios de prescripción adquisitiva administrativa o judicial.

c. *Aparentes* también llamadas en algunas legislaciones catastrales provinciales unidades tributarias o fincas: unidades catastrales no basadas en planos de mensura (es decir, que no son auténticas parcelas), definidas catastralmente mediante

restitución fotogramétrica, censos catastrales, levantamientos expeditivos, descripciones de títulos, etc.

¿Y qué pasa con los límites físicos?:

Los límites físicos existentes en un inmueble, por sí mismos, no definen parcelas dominiales, sí pueden servir para definir parcelas posesorias, cuando la extensión territorial del animus domine del poseedor no coincida con los límites emanados del título subsistente, pero resultan sumamente fundamentales para definir ocupaciones de hecho que, una vez relacionadas con los límites jurídicos correspondientes, servirán para establecer fehacientemente el Estado de Hecho.

De modo tal que, para que un inmueble tenga constituido o determinado su Estado Parcelario, previamente debió determinarse su Estado de Hecho mediante un acto de mensura.

A posteriori nos referiremos al modo en que las legislaciones nacionales definen los precitados elementos constitutivos del estado parcelario.

3.7. La tradición y la transmisión inmobiliaria en el Código Civil derogado en 2015

El articulado del Código Civil, tanto antes como después de su reforma del año 1968 por la Ley N° 17.711, concreta y específicamente impone o, mejor dicho, mantiene la imposición de *la tradición* como *modo o modalidad operativa* para la adquisición de los derechos reales ejercibles por la posesión.

El artículo N° 2505 reformado en el año 1968, expresa:

“La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas”.

El artículo N° 2505 del Código Civil comenzaba expresando: “*La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles...*”; su lectura hacía ineludiblemente presuponer que tal adquisición o transmisión debe llegar o estar investida de los

requisitos legales que el Código exige para que la adquisición o transmisión se produzca.

¿Y cuáles son ellos?

No cabe duda: **el título negocio, el título instrumento y la tradición.**

Ello así, dado que, de lo contrario, no habría adquisición derivativa ni transmisión de derechos reales ejercibles por la posesión.

Por lo tanto, si no media la tradición como modalidad operativa, no habrá entonces adquisición derivativa o transmisión de derechos reales ejercibles por la posesión, y los Registros Inmobiliarios argentinos no inscribirán derechos reales ejercibles por la posesión sino meras cadenas de títulos negocio y títulos escritura pública, pero no cadenas de tradiciones que hacen, al igual que los dos elementos anteriores, a la transmisión o adquisición del dominio y demás derechos reales ejercibles por la posesión.

El articulado vinculado a la tradición:

Tanto *antes* como *después* de la reforma del Código Civil de 1968 - Ley Nacional N° 17.711-, el Código Civil contenía en su texto los artículos que a continuación reproducimos inalterados.

Son los siguientes:

Artículo N° 577: “*Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real*”.

Artículo N° 3265: “*Todos los derechos que una persona transmite por contrato a otra persona, sólo pasan al adquirente de esos derechos por la tradición, con excepción de lo que se dispone con respecto a las sucesiones*”.

Artículo N° 2377: “*La posesión se adquiere también por la tradición de las cosas. Habrá tradición, cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese*”.

Artículo N° 2378: “*La tradición se juzga hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales*”.

Artículo N° 2379: “La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega”.

Artículo N° 2380: “Puede también hacerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él, y sin oposición alguna”.

Artículo N° 2383: “Para juzgarse hecha la tradición de los inmuebles, no estando el adquirente en la simple tenencia de ellos, es necesario que el inmueble esté libre de toda otra posesión, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome”.

Artículo N° 2524: “El dominio se adquiere: (...) inc 4: Por la tradición”.

Artículo N° 2601: “Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la recibe ser capaz de adquirir”.

Artículo N° 2602: “La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio”.

Artículo N° 2603: “Los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición, son los que son propios del que la hace”.

Artículo N° 2387: “No es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y este por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario principia a poseerla a nombre de otro”.

Artículo N° 2467: “Cuando alguno por sí o por otro se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa, pero sólo con la intención de poseer en nombre de otro, será también simple tenedor de la cosa”.

Podemos o debemos agregar el artículo. N° 2820 para el usufructo que dice:

Artículo N° 2820: “El usufructo que se establece por contrato, sólo se adquiere como el dominio de las cosas por la tradición de ellas; y el establecido por testamento, por la muerte del testador”.

También el artículo. N° 2949, para el uso y la habitación que expresa:

Artículo N° 2949: “*El uso y la habitación se constituyen del mismo modo que el usufructo, con excepción de no haber uso legal o establecido por las Leyes*”.

Y como complemento, para las servidumbres, el artículo. N° 2977 que reza:

Artículo N° 2977: “*Las servidumbres se establecen por contratos onerosos o gratuitos, traslativos de propiedad. El uso que el propietario de la heredad a quien la servidumbre es concedida haga de ese derecho, tiene lugar de tradición*”.

Resaltamos los artículos que, a nuestro juicio, son absolutamente indubitables e incontrastables, respecto de la importancia decisiva que tuvo en su origen, en nuestra legislación de fondo, la tradición como *modus operandi* de la adquisición y transmisión de los derechos reales.

3.8. La prueba de la tradición en el Código Civil de 1869

Para el adquirente de un inmueble, previo a la formalización del acto de transferencia del dominio, lo principal debiera ser el conocer el real estado de hecho del inmueble en cuestión, es decir, los límites jurídicos en relación al título aplicado y el estado de ocupación real en relación a los hechos físicos existentes, tales como muros, cercos, construcciones, alambrados, etc.

El conocimiento previo de estos aspectos relativos a la realidad fáctica del inmueble tiene una notable trascendencia jurídica en nuestro Derecho Civil, como elemento de prueba para la realización del acto de Tradición. En nuestro sistema, heredado del Derecho Romano, el dominio se adquiere por la concurrencia del *Título* y del *Modo*, es decir de la Tradición material. Ya hemos dicho que son absolutamente claros al respecto los artículos N° 577, 2377, 2378, 2379, 2380, 2383 3265 y 3270 del Código Civil. La inscripción posterior del título en los Registros de la Propiedad, establecida por el artículo N° 2505 del Código Civil, tiene efectos declarativos *perfeccionadores* en cuanto a su oponibilidad a terceros.

Pero para que la tradición, es decir la entrega real y efectiva de la posesión, pueda efectuarse por la totalidad de la extensión territorial del derecho que se

transfiere, el artículo N° 2383 del Código Civil establece que el inmueble esté libre de toda otra posesión, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome.

Obsérvese la notable importancia del citado artículo, ya que el único medio idóneo e irrefutable para asegurar si se podrá o no realizar la tradición por la extensión territorial que expresa la descripción del inmueble efectuada en el título es LA MENSURA.

Y al respecto, cabe aclarar, una vez más, que la mensura publicita, exterioriza, muestra, el estado de hecho del inmueble y constituye prueba pericial en juicio, es decir, que la mensura, exteriorizada ya sea a través de un plano de mensura o de un certificado de verificación del estado de hecho, resulta el elemento esencial para poder determinar, a priori, si la tradición material podrá hacerse sobre la totalidad del inmueble o sólo sobre una parte, debido a que el resto está poseído u ocupado por un tercero, o bien, en el peor de los casos, que no podrá efectuarse por estar el inmueble totalmente poseído por un tercero.

En cuanto a la importancia de la tradición en el proceso de adquisición de los derechos reales, nos parece importante citar al destacado registralista Esc. Dr. Agustín W Rodríguez (1986): *“En tanto no inscriban cadenas de tradiciones –debidamente constatadas– y sí sólo de títulos, los Registros Inmobiliarios Argentinos NO registran derechos reales”*.

En este sentido, se han pronunciado las Primeras Jornadas de Derecho Civil celebradas en Mendoza y las Séptimas Jornadas de La Plata en 1981, al dar preferencia a los derechos posesorios, de quien posee a título de dueño o de un adquirente por boleto de compraventa, siempre que fueren primeros en el tiempo y de buena fe, aun sobre adquirentes por escritura pública, pero sin tradición.

Al respecto, comenta Mascheroni T (1989): *“Esta situación posesoria en nuestro Derecho encuentra adecuada publicidad (la mayor falencia que se le imputa por cuanto no tendría cognoscibilidad general como la que surge del Registro) en el Registro catastral, que adquiere una importancia probatoria decisiva del estado de hecho del inmueble para, lo reiteramos, su relación con el estado jurídico o de derecho del mismo”*. Acorde con tales iniciativas, señala Andorno, refiriéndose a las de varios calificados participantes en este encuentro jurídico –alude, por supuesto, a las célebres

Jornadas Nacionales de Derecho Civil del año 1981– se propuso de *lege ferenda* la siguiente fórmula:

“Se recomienda que como regla sea requisito previo a la inscripción de los títulos, que se acredite que el adquirente ha sido investido de la posesión del inmueble”.

La propuesta no avanzaba más allá del carácter enunciativo, es decir, no proponía expresamente la forma o el modo de acreditar que el adquirente podía ser investido de la posesión.

Lamentablemente, dice Andorno, tal iniciativa no contó con el número suficiente de votos para su aprobación en el plenario.

Y agrega el eximio profesor de Derecho Civil de la Universidad de Rosario, ya desaparecido: “Pensamos no obstante se trataba de una iniciativa interesante toda vez que ello permitiría evitar que se registrasen títulos en situaciones carentes de sustento en la realidad. Se evitaría así la registración de ficciones impidiendo el hecho negativo de publicitar a dueños que no son tales”.

Este pensamiento del notable profesor de la Universidad Nacional de Rosario, nos lleva, modestamente, a preguntarnos:

¿Cómo puede acreditarse que el adquirente puede efectivamente entrar en posesión de la cosa, más allá de que desee hacerlo, es decir, su intención **hacerlo si no se comprueba previamente si realmente podrá hacerlo físicamente de modo efectivo?**

La única forma posible de acreditar la factibilidad de efectuar físicamente la tradición material es mediante un acto de verificación del Estado de Hecho del inmueble, especialmente en cuanto a la relación existente entre la ocupación efectiva y los límites jurídicos del inmueble “verificado”.

Una buena oportunidad de dejar establecido este aspecto fundamental de la seguridad jurídica de nuestro sistema de transmisión inmobiliaria era incorporar este concepto en la propia Ley Nacional de Catastro N° 26.209.

3.9. La mensura y la prueba de la tradición en el Código Civil y Comercial de la Nación

3.9.1. Los Derechos Reales

Existen varias definiciones sobre el concepto de Derecho Real. Una de las más claras y difundidas es la del jurista francés decimonónico Demolombe, que decía que el “Derecho Real es el que crea entre las personas y las cosas una relación o vínculo directo e inmediato de tal manera que existen dos elementos principales: *la persona*, como sujeto de derecho, y *la cosa u objeto*, relacionadas por un *vínculo lo suficientemente fuerte* como para excluir a cualquier otra persona de la relación con el objeto”.



Gráfico N° 14: Vínculo jurídico entre persona y objeto.

En nuestro país, el Doctor Guillermo Allende, elaboró una definición analítica que dice que el derecho real *“es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas de orden público, establecen entre una persona y una cosa determinada, una relación inmediata que previa publicidad, obliga a la sociedad a abstenerse de realizar cualquier acto contrario a esa relación”*.

De esta definición surge que los elementos constituidos de los derechos reales son:

1. Sujeto activo (persona física o jurídica).
2. El objeto (cosa inmueble o mueble).
3. Relación inmediata: Sujeto---Objeto (posesión).
4. Publicidad de esa relación.
5. Una obligación negativa de la sociedad (no turbar la relación).

Derecho absoluto significa que es oponible contra todos, es decir, que mi derecho sobre la cosa lo puedo hacer valer contra cualquiera, ya sea que esté directamente relacionado con la cosa o no.

De *contenido patrimonial* significa que los derechos reales son susceptibles de tener valor económico y por lo tanto integran el patrimonio de las personas.

A diferencia de los Derechos Reales, los Derechos Personales son, en cambio, aquellos que otorgan a una persona diversas facultades, tales como prestar servicios, contraer obligaciones, hacer o no cosas, dar cosas, vender, comprar, etc.

Los Derechos Reales otorgan a las personas la facultad de obtener de una cosa un provecho mayor, según sea el tipo de derecho que esté involucrado.

En los derechos personales siempre existen dos sujetos relacionados por una obligación o algún compromiso de tipo contractual. Por ejemplo: un contrato de alquiler, un contrato de servicios profesionales, un contrato de compraventa, un contrato de permuta, un contrato de donación, etc., en cambio, en los derechos reales existe un sujeto y una cosa, y la relación entre ellos estará dada no por un contrato sino por Ley, o sea, por las normas previstas por el CCCN.

El artículo N° 1882 del CCCN define el concepto de Derecho Real: “*El derecho real es el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y las demás prevista en este código.*”

En el siguiente artículo se define claramente el objeto de los derechos reales, en nuestro caso aplicado a inmuebles:

Artículo N° 1883 - Objeto. *El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la Ley.*

El siguiente artículo reconoce el concepto, ya establecido en el Código Civil anterior, del “*numerus clausus*”:

Artículo N° 1884 - Estructura. *La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida sólo por la Ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la Ley, o la modificación de su estructura.*

El artículo N° 1887 del nuevo CCCN enumera, taxativamente cuales son, a partir de ahora, los derechos reales vigentes:

DERECHOS REALES:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| a. Dominio | h. Usufructo |
| b. Condominio | i. Uso |
| c. Propiedad Horizontal | j. Habitación |
| d. Conjuntos Inmobiliarios | k. Servidumbre |
| e. Tiempo compartido | l. Hipoteca |
| f. Cementerio Privado | m. Anticresis |
| g. Superficie | n. Prenda |

3.9.2. El principio del Título y Modo

El CCCN que ha entrado en vigencia en nuestro país a partir del 1 de agosto de 2015, ha mantenido finalmente, pese a algunos intentos previos en contrario, el tradicional sistema romanista llamado de “título y modo” en materia de adquisición y transmisión de los derechos reales y la publicidad declarativa perfeccionadora, que estaba consagrada ya en el Código velezano en el artículo N° 2505 (Ley Nacional 17.711/68) y su Ley Reglamentaria N° 17.801/68, la que permanece como complementaria en el nuevo ordenamiento jurídico de fondo, tal como sucedía en el anterior.

En tal sentido, se mantienen en el nuevo Código los mismos requisitos para la transmisión de derechos reales por actos “intervivos” que teníamos en el Código anterior, es decir:

- Título causal: el acto o negocio jurídico válido (compraventa, permuta, donación, etc.)
- Título instrumental: el perfeccionamiento del referido acto por escritura pública
- Tradición material
- Inscripción del título en el Registro de la Propiedad correspondiente a su jurisdicción.

- Determinación o verificación del estado parcelario del inmueble por mensura (impuesto por los Artículos. 4º, 6º y 12º de la Ley Nacional N° 26.209/07, también complementaria del CCCN).

Es decir, que, para el adquirente de un inmueble, previamente a la formalización del acto de transferencia del dominio, lo principal debiera ser conocer fehacientemente **el real estado de hecho del inmueble** en cuestión, es decir, los límites jurídicos en relación al título aplicado y el estado de ocupación o posesión real en relación a los hechos físicos existentes, ejemplo muros, cercos, construcciones, alambrados, etc.

El conocimiento previo de estos aspectos relativos a la realidad fáctica del inmueble tiene una notable trascendencia jurídica en nuestro Derecho Civil, como elemento de prueba para la realización del acto de Tradición. En nuestro sistema, heredado del Derecho Romano, hemos dicho que el dominio se adquiere por la concurrencia del “Título” y del “Modo”, es decir, de la Tradición material.

Ya hemos señalado que son absolutamente claros al respecto los artículos N° 1924, 1926, 1928 y concordantes del CCCN, que transcribimos y comentamos a continuación:

Artículo N° 1924 - Tradición. Hay tradición cuando una parte entrega una cosa a otra que la recibe. Debe consistir en la realización de actos materiales de, por lo menos, una de las partes, que otorguen un poder de hecho sobre la cosa, los que no se suplen, con relación a terceros, por la mera declaración del que entrega de darla a quien la recibe, o de éste de recibirla.

En este aspecto no hay cambios esenciales respecto del concepto de “tradición material” consagrado por el anterior Código Civil. Es decir, se mantiene la tradición material, por oposición a la tradición simbólica presente en el Derecho Francés, aplicada en nuestro sistema para el caso del alquiler o comodato y conocida como “entrega de las llaves”, y a la inscripción constitutiva, como forma supletoria de la tradición, vigente en los sistemas registrales constitutivos, tipo Torrens o Germánicos.

Es decir que la tradición material, orientada específicamente a las cosas inmuebles, está constituida por dos actos o acciones que no resultan sustitutivas entre sí:

- a. La decisión del tradente, transmitente de “darse por desposeído” de la cosa.

b. Que el adquirente pueda ocupar y tomar posesión real y efectiva de la totalidad extensión territorial del derecho que se le está transmitiendo.

Desde luego, cabe destacar que, si bien los Derechos Reales se ejercen por la posesión, salvo la Hipoteca y la Prenda con registro, la “forma” del ejercicio de la posesión no es la misma para el caso del derecho de dominio que para un derecho real de disfrute sobre la cosa ajena, por ejemplo, un usufructo o una servidumbre, si bien estas “diferencias” conceptuales en cuanto a las formas posesorias no son objeto del presente trabajo.

Pero para que la tradición, es decir la entrega real y efectiva de la posesión, pueda efectuarse por la totalidad de la extensión territorial del derecho que se transfiere, el artículo N° 1926 del CCCN establece que el inmueble esté libre de toda otra posesión, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome.

Artículo N° 1926 - Relación de poder vacua. Para adquirir por tradición la posesión o la tenencia, la cosa debe estar libre de toda relación excluyente, y no debe mediar oposición alguna.

El CCCN denomina a este acto “de exclusión” bajo la curiosa forma de “Relación de poder vacua”, pero, en esencia, es el mismo concepto que estaba claramente plasmado en el anterior artículo. N° 2383 del Código Civil anterior.

Al respecto, cabe aclarar, una vez más, que la mensura publicita, exterioriza, muestra, el estado de hecho del inmueble y constituye prueba pericial en juicio, es decir, que la mensura, exteriorizada ya sea a través de un plano de mensura o de un certificado de verificación del estado de hecho, resulta el elemento esencial para poder determinar, a priori, si la tradición material podrá hacerse sobre la totalidad del inmueble o sólo sobre una parte debido a que el resto está poseído u ocupado por un tercero, o bien, en el peor de los casos, que no podrá efectuarse por estar el inmueble totalmente poseído por un tercero.

En cuanto a la importancia de la tradición en el proceso de adquisición de los derechos reales nos parece relevante citar al destacado registralista Esc. Dr. Agustín W. Rodríguez (1986): *“En tanto no inscriban cadenas de tradiciones -debidamente constatadas- y sí sólo de títulos, los Registros Inmobiliarios Argentinos NO registran derechos reales.”*

El concepto es absolutamente contundente, si no se constata previamente que la tradición ha sido efectivamente efectuada, lo que se inscribe en el Registro es un título que otorga un derecho a la propiedad, NO un derecho real.

En este sentido, se han pronunciado las Primeras Jornadas de Derecho Civil celebradas en Mendoza y las Séptimas Jornadas de La Plata en 1981, al dar preferencia a los derechos posesorios, de quien posee a título de dueño o de un adquirente por boleto de compraventa, siempre que fueren primeros en el tiempo y de buena fe, aún sobre adquirentes por escritura pública, pero sin tradición.

Y al respecto, comenta también Mascheroni T. (1989): *“Esta situación posesoria en nuestro Derecho encuentra adecuada publicidad (la mayor falencia que se le imputa por cuanto no tendría cognoscibilidad general como la que surge del Registro) en el Registro Catastral, que adquiere una importancia probatoria decisiva del estado de hecho del inmueble para, lo reiteramos, su relación con el estado jurídico o de derecho del mismo.”*

Acorde con tales iniciativas, señala Andorno, refiriéndose a las de varios calificados participantes en este encuentro jurídico -alude, por supuesto, a las célebres Jornadas Nacionales de Derecho Civil del año 1981- se propuso de *lege ferenda* la siguiente fórmula:

“Se recomienda que como regla sea requisito previo a la inscripción de los títulos, que se acredite que el adquirente ha sido investido de la posesión del inmueble”.

La propuesta no avanzaba más allá del carácter enunciativo, es decir, no proponía expresamente la forma o el modo de acreditar que el adquirente podía ser investido de la posesión. Lamentablemente, continúa Andorno, tal iniciativa no contó con el número suficiente de votos para su aprobación en el plenario.

Y agrega el eximio profesor de Derecho Civil de la Universidad de Rosario, ya desaparecido: *“Pensamos no obstante se trataba de una iniciativa interesante toda vez que ello permitiría evitar que se registrasen títulos en situaciones carentes de sustento en la realidad. Se evitaría así la registración de ficciones impidiendo el hecho negativo de publicitar a dueños que no son tales”.*

Este pensamiento del notable profesor, nos lleva, modestamente, a preguntarnos:
¿Cómo puede acreditarse que el adquirente puede efectivamente entrar en posesión de la cosa, más allá de que “desea hacerlo”, o sea su intención hacerlo, si no se comprueba previamente si realmente “podrá” hacerlo físicamente de modo efectivo?

A nuestro juicio, la única forma posible de acreditar la factibilidad de efectuar físicamente la tradición material es mediante un acto de constitución o verificación del Estado de Hecho del inmueble por mensura de acuerdo a lo establecido, como ya lo hemos señalado, por la Ley Nacional N° 26.209/07.

En este sentido, la inscripción posterior del título en los Registros de la Propiedad establecida por el artículo N° 1893 del CCCN, tiene sólo efectos declarativos “perfeccionadores” en cuanto a su oponibilidad a terceros, es decir, el efecto “*erga omnes*”.

3.9.3 La Posesión y Tenencia. Definición y diferencias

El CCCN diferencia, al igual que ocurría en el CC, dos tipos de “propiedad” de las cosas. La propiedad sustentada en un derecho y la propiedad de hecho (sin la necesidad de la existencia de un derecho). La primera se llama dominio y la segunda posesión.

La **posesión** está definida por el artículo N° 1909 del CCCN:

Artículo N° 1909 - Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

Analizando esta definición vemos que, en primer término, tiene que existir una cosa que puede ser mueble o inmueble. En segundo lugar, tiene que existir la persona, de naturaleza física o jurídica, y tienen que existir dos elementos esenciales que, para que conformen posesión, tienen que estar presentes simultáneamente.

El primero de esos dos elementos esenciales es lo que se llama “*corpus*” y significa tener la cosa o el objeto bajo el poder de la persona que lo reclama para sí, es decir, tener la cosa materialmente; y el segundo elemento esencial es lo que se llama “*animus domini*”, que significa tener el ánimo o la intención de ser el único dueño de la cosa, o sea, no reconocer a ningún tercero como dueño.

Ejemplo: Suponiendo que compro una lapicera en un kiosco y la tengo bajo mi poder, mi status jurídico es el de propietario y poseedor, pero si la lapicera me la roban soy el titular del derecho, pero no el poseedor y el ladrón es el poseedor, pero no propietario.

No necesariamente se tiene que ejercer la posesión física del objeto durante todo el tiempo para ser efectivamente poseedor, por ejemplo: si yo tengo la lapicera en mi escritorio y debo salir dejando la lapicera sobre el escritorio, sigo siendo su poseedor y lo seguiré siendo salvo que la posesión pase a otra persona, ya sea por mi propia voluntad o no. Para ser poseedor de una cosa no hace falta necesariamente la “buena fe”.

Con respecto al “*animus*” existe hasta tanto no se reconozca a otro como el dueño de la cosa, es decir, el animus es una decisión del que tiene la cosa de reconocer o no a otro como dueño.

En cambio, cuando una persona tiene una cosa bajo su poder, pero reconoce en otro la propiedad no es poseedor, sino que es “tenedor”, es decir, que el tenedor no tiene el “*animus domini*”.

El concepto de **tenencia** está definido en el artículo N°1910 del CCCN que hace referencia, entre otros, a los inquilinos o los comodatarios:

Artículo N° 1910 - Tenencia. Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor.

El CCCN define, al igual que el anterior Código Civil, que la posesión puede ser de “buena” o “de mala fe”. Es de “buena fe” cuando el poseedor está persuadido o convencido de que el objeto que posee no es de otra persona y es de mala fe cuando el poseedor sabe que la propiedad originaria de esa cosa le corresponde a otra persona.

Artículo N° 1919 - Presunción de buena fe. La relación de poder se presume de buena fe, a menos que exista prueba en contrario.

La mala fe se presume en los siguientes casos:

- a. cuando el título es de nulidad manifiesta;
- b. cuando se adquiere de persona que habitualmente no hace tradición de esa clase de cosas y carece de medios para adquirirlas;

c. cuando recae sobre ganado marcado o señalado, si el diseño fue registrado por otra persona.

Artículo N°1920 - Determinación de buena o mala fe. La buena o mala fe se determina al comienzo de la relación de poder, y permanece invariable mientras no se produce una nueva adquisición. No siendo posible determinar el tiempo en que comienza la mala fe, se debe estar al día de la citación al juicio.

La posesión es “legítima” cuando se ejerce amparada por un derecho real, por ej: por ser el propietario, es decir, por haber adquirido la cosa por los procedimientos legales establecidos por el CCCN y es “ilegítima” cuando se ejerce sin el amparo de un derecho legal de propiedad:

Artículo N°1916 - Presunción de legitimidad. Las relaciones de poder se presumen legítimas, a menos que exista prueba en contrario. Son ilegítimas cuando no importan el ejercicio de un derecho real o personal constituido de conformidad con las previsiones de la Ley.

Dos o más personas pueden ejercer en común la posesión de una cosa, por ejemplo: varias personas que adquieren una propiedad inmueble. Si lo hacen bajo el amparo de un derecho reconocido por el CCCN, como lo es el derecho de propiedad se las llama copropietarios o condóminos, sino serán coposeedores.

El poseedor no tiene obligación de exhibir o demostrar la legitimidad de su posesión, salvo que por razones legales deba hacerlo. El artículo N° 1917 del CCCN define un concepto básico del derecho latino que dice “él posee porque posee”. Es decir que, a priori, todo poseedor se considera propietario de buena fe, este concepto ya estaba claramente expresado en Vélez.

Artículo N° 1917 - Innecesariedad de título. El sujeto de la relación de poder sobre una cosa no tiene obligación de producir su título a la posesión o a la tenencia, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a su relación de poder.

La posesión se considera como “viciosa” cuando se adquirió en forma violenta o clandestina; es violenta, cuando se obtuvo por la vía de los hechos; y es clandestina cuando ocurre sin que el propietario o terceros tengan noticias de ello.

Artículo N° 1921 - Posesión viciosa. La posesión de mala fe es viciosa cuando es de cosas muebles adquiridas por hurto, estafa, o abuso de confianza; y cuando es de

inmuebles, adquiridos por violencia, clandestinidad, o abuso de confianza. Los vicios de la posesión son relativos respecto de aquel contra quien se ejercen. En todos los casos, sea por el mismo que causa el vicio o por sus agentes, sea contra el poseedor o sus representantes.

La posesión es pública o notoria cuando se ejerce a la vista de todas las personas, es decir, cuando no se oculta ni el objeto ni el ánimo de ser dueño.

3.9.4. La Adquisición de la posesión. Tradición, Actos posesorios y Mensura

La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya, es decir, por tomar la cosa físicamente. Este concepto se aplica para las cosas muebles, es decir, aquellas que pueden ser tomadas materialmente. En cambio, para las cosas inmuebles, la posesión se adquiere por la ocupación (acto unilateral) o por la tradición (acto bilateral).

Esta palabra proviene del latín “tradere” que significa “entregar”. Como ya lo hemos dicho, pero no está de más ser “repetitivos”, la tradición es el modo de adquirir la posesión por actos jurídicos intervivos.

En este aspecto, el nuevo CCCN utiliza una novedosa y “curiosa” denominación que es: “relación de poder”:

***Artículo N° 1922** - Adquisición de poder. Para adquirir una relación de poder sobre una cosa, ésta debe establecerse voluntariamente:*

- a. por sujeto capaz, excepto las personas menores de edad, para quienes es suficiente que tengan diez años;
- b. por medio de un contacto con la cosa, de la posibilidad física de establecerlo, o cuando ella ingresa en el ámbito de custodia del adquirente.

La tradición como modo adquisitivo de las “relaciones de poder” queda expresamente consagrada en el siguiente artículo (el subrayado es nuestro):

***Artículo N° 1923** - Modos de adquisición. Las relaciones de poder se adquieren por la tradición. No es necesaria la tradición, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste pasa la posesión a quien la tenía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro, quien la adquiere desde que el tenedor queda notificado de la identidad del nuevo poseedor.*

Tampoco es necesaria cuando el poseedor la transfiere a otro, reservándose la tenencia y constituyéndose en representante del nuevo poseedor. La posesión se adquiere asimismo por el apoderamiento de la cosa.

En los inmuebles, el poseedor debe poder acceder físicamente a él sin que haya oposición alguna, pues de haberla por parte de un tercero no se habrá efectuado la tradición y por lo tanto no habrá adquisición de la posesión (artículo. N° 1926 precitado).

La tradición, en el caso de inmuebles, siempre debe ser realizada por actos materiales, es decir, que quien va a ser el poseedor pueda acceder materialmente al inmueble.

No basta con la declaración del transmitente de darse por desposeído, porque puede darse el caso de que el adquirente no pueda entrar en posesión porque haya otra persona, un tercero, que en ese mismo momento esté poseyendo dicha cosa. Veamos un ejemplo:

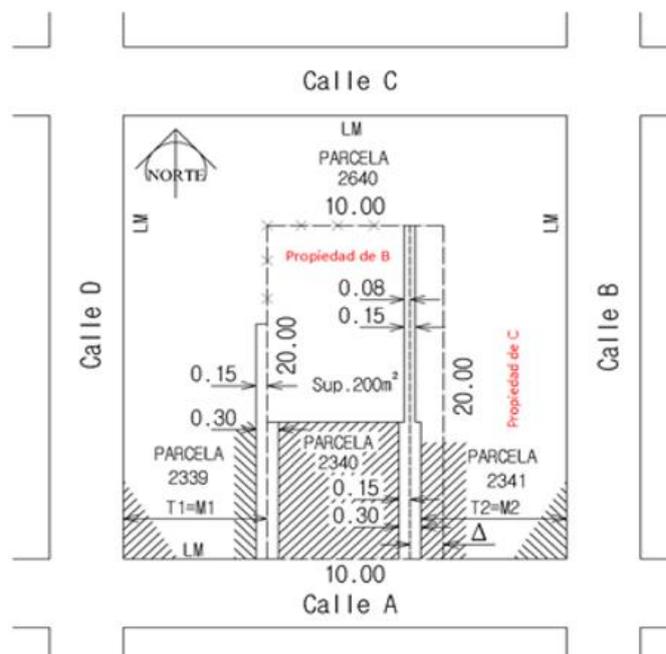


Gráfico N° 15: Posesión menor que la extensión del derecho transmitido.

En el sencillo gráfico superior se observan 2 inmuebles contiguos. Imaginemos que “B” ha comprado por boleto la parcela 2340 y le pagó a “A”, incluso a posteriori

pudo haberse formalizado el acto por escritura pública. Una parte de las formalidades están cumplidas; pero desde hace más de veinte años, que existe en parte del inmueble (en relación al límite este) un galpón que pertenece al propietario del inmueble lindero este, la parcela 2341, el cual está invadiendo parte del terreno adquirido por B. El dueño del inmueble lindero, al que llamamos “C”, reconoce al galpón como suyo y reconoce además que su posesión se extiende hasta donde termina su galpón.

La pregunta que surge entonces es: ¿Sobre qué parte del inmueble objeto de la compraventa entre A y B, éstos pueden realizar efectivamente la tradición?

Esta sólo podrá ser realizada sobre la parte libre de ocupación. El hecho de tener B un título (escritura pública) por el cual ha adquirido un derecho a la propiedad sobre la fracción poseída por el lindero no le otorga automáticamente la posesión sobre la fracción en litigio, es decir, que deberá ser reclamada por vía judicial.

Desde luego, cuanto mayor sea el tiempo transcurrido desde que C ha ejercido la posesión sobre la fracción en litigio, menores serán las probabilidades de B de recuperarla. O sea, que si A desconocía la situación y puede probarlo está liberado de cargo judicial, de lo contrario B puede iniciar acciones contra A por daños y perjuicios y eventual evicción y contra C por reivindicación de la fracción poseída ilegítimamente y cuya publicidad es sólo posesoria ya que el sistema registral-notarial, consagrado en la Ley Nacional N° 17.801/68, no puede garantizar que el objeto que se transmite sea objeto de una “relación de poder vacua”.

La única condición previa a la transmisión de los inmuebles que puede garantizar fehacientemente “qué es” lo que realmente el adquirente va a comprar es la exigencia del plano de mensura; el plano no resuelve el problema de una posesión en exceso o ilegítima, pero sí pone transparencia al tráfico inmobiliario, ya que el adquirente sabe “a priori” la situación fáctica en que se encuentra el inmueble que desea comprar, y así podrá decidir voluntariamente si lo compra o no, incluso decidir sobre el precio que va a pagar, por lo tanto la mensura no es más que un reflejo de la realidad territorial existente en el momento.

Las situaciones relacionadas con conflictos de límites o posesiones siempre se resolverán en sede judicial, ya que el Agrimensor no tiene facultades para decidir sobre

quien tiene mejor derecho, ya que se trata de una atribución exclusiva del poder jurisdiccional.

Como hemos dicho, la obligatoriedad de la mensura previa a las transmisiones de dominio está vigente en todo el país desde la sanción de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 del año 2007.

Está claro, que, al margen de la mensura, para determinar la buena o mala fe de la posesión hay que remontarse siempre a su origen, es decir, a la forma en que se entró en posesión, en cuyo caso hay que distinguir si es legítima o ilegítima. Si es ilegítima debe determinarse como se produjo. La mala fe siempre debe ser probada expresamente, por imperio del principio esencial del Derecho que dice que toda persona es inocente hasta que se demuestre lo contrario.

Para ejercer la posesión el poseedor debe efectuar los llamados “actos posesorios”, que consisten básicamente en efectuar actos públicos que demuestren inequívocamente el “*animus domini*”. Son actos posesorios de cosas inmuebles los siguientes:

Artículo N° 1928 - Actos posesorios. Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

Estos actos posesorios no necesariamente deben ser hechos personalmente, pero, en última instancia, el poseedor, como mínimo, debe garantizar que para mantener su posesión no haya ninguna otra persona que realice actos posesorios parcial o totalmente en su inmueble.

Queda fuera del análisis el caso de los inquilinos, ya que éstos actúan como tenedores del inmueble y son los representantes del propietario a los efectos de la posesión.

Es decir, que un título de propiedad no da la posesión de la cosa, sino solamente otorga un derecho efectivo a la posesión, pero en caso de existir oposición por parte de un tercero, el titular del derecho no puede obtener la posesión en forma directa, sino que debe siempre demandarla y reclamarla por vía judicial

Una buena oportunidad de dejar establecido este aspecto fundamental de la seguridad jurídica de nuestro sistema de transmisión inmobiliaria, hubiera sido incorporar el concepto de “prueba de la tradición” en la propia Ley Nacional de Catastro N° 26.209, pero lamentablemente no se hizo.

Pese a que, del texto de la Ley, insistimos, no surge claramente cuál es la finalidad expresa del acto de verificación parcelaria, tal vez una forma de paliar tal omisión sea incorporar este concepto en las normativas reglamentarias provinciales.

Finalmente, nos permitimos proponer, para las legislaciones catastrales locales, que: **el Certificado del acto, autorizado por el agrimensor interviniente, forme parte del cuerpo de la escritura traslativa de dominio con el expreso objetivo de acreditar el estado de ocupación vigente en el inmueble a fin de dar pleno cumplimiento a lo establecido en el artículo N° 1926 y concordantes del CCCN en materia de prueba de la tradición.**

CAPÍTULO 4: LA VERIFICACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

4.1. El concepto de la verificación del estado parcelario (VEP) en nuestra legislación de fondo. Análisis crítico

Tanto la Ley Nacional N° 20.440 como la legislación posterior, incluyendo la Ley Nacional N° 26.209, establecen que los *elementos esenciales de la parcela* son los que *constituyen* su estado parcelario, sin definir expresamente el concepto de *estado parcelario*.

Sin embargo, como ya hemos señalado *supra*, podemos aceptar que el *Estado Parcelario* de un inmueble queda constituido cuando se encuentran definidos sus elementos esenciales a través de un acto de mensura, al menos esto es lo que se desprende del análisis realizado por la doctrina agrimensural, de la legislación catastral *pos* Ley N° 20.440.

En el artículo N° 5 de la Ley N° 26.209 aparece una novedad legislativa, dado que se dividen los elementos de la parcela en: *esenciales* y *complementarios*; dentro de los primeros, el inciso b) dice: “Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen”.

Si bien, a nuestro juicio, la definición de *elementos constitutivos* que hemos dado *supra* es, a nuestro modesto entender, más clara y precisa que la de la Ley N° 26.209, al menos ahora se ha mejorado en esta Ley la redacción originaria de la Ley N° 20.440, que no pocas confusiones originó, al decir (*sic*): “*Los límites del inmueble, en relación con el título jurídico o la posesión ejercida*”, sugiriendo que dos causas absolutamente diferentes (dominio y posesión) eran aptas e idóneas en igual medida para generar el mismo tipo de parcela, lo que resultaba, a todas luces, un principio jurídico erróneo por completo.

De manera tal que, con una u otra redacción, una vez determinada la ubicación absoluta del inmueble, sus límites y dimensiones, mediante un plano de mensura inscripto en Catastro, la parcela está perfectamente determinada y definida.

De acuerdo a la Teoría General de Límites (Castagnino 1986, Bianco 1987), existen dos principios fundamentales que se aplican a la determinación de los límites territoriales emanados de causas jurídicas:

1. El principio de la homogeneidad de las causas jurídicas.
2. El principio de la inmutabilidad del límite.

Este principio establece que dos causas jurídicas homogéneas entre sí definen un límite unívoco a lo largo de toda su extensión en común, atendiendo a los principios fundamentales de la topología de grafos.

Este principio establece que un límite es inmutable en el espacio-tiempo en la medida que no se modifique su causa jurídica creadora; es decir que, en la medida que no se modifique la extensión territorial del derecho que dio origen a dicho límite, este es invariable en el tiempo.

Dado que, entonces, el Estado Parcelario es determinado o constituido a partir de un plano de mensura inscripto en Catastro, artículo N°7 de la Ley N°26.209, y partiendo de un principio fundamental de la registración inmobiliaria que establece la presunción de legitimidad de los documentos inscriptos hasta que no se demuestre fehacientemente lo contrario; podemos afirmar que el Estado Parcelario sólo podría variar si se produce una modificación del mismo, por ej., mediante un acto de división o unificación parcelaria, o una rectificación judicial o notarial del título u otras causas semejantes que produzcan una modificación o variación en los límites jurídicos o su ubicación territorial absoluta, por ejemplo si se determinase la incorrección manifiesta de un arranque, y por ende, de sus dimensiones.

De lo contrario, el Estado parcelario, en cuanto a estado catastral del inmueble, permanecerá inmutable en el tiempo.

Sin embargo, la Ley N°20.440 y la legislación catastral ulterior, incluso provincial, introducen el concepto de *Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario*. Lo hace también la Ley N° 26.209 en sus artículos 8 y 9, por lo que se infiere que la *constitución* consiste en generar la parcela, incorporándola por vez primera al registro catastral, y luego debería efectuarse periódicamente una *verificación de su subsistencia*, aunque no se aclara en el texto de la legislación en qué consiste tal verificación ni cuál es su finalidad u objetivo.

El artículo 9 sólo nos dice que la verificación se hará también por acto de mensura, es decir, que la verificación se realiza respecto de un plano de mensura inscripto.

Si aceptamos que, salvo determinados casos que sin lugar a dudas son absolutamente minoritarios dentro de nuestros registros catastrales provinciales, los planos de mensura realizados por profesionales de la agrimensura idóneos y aplicando su ciencia y arte mediante su real saber y entender, *deben presumirse correctos y válidos en cuanto a sus límites jurídicos, extensión territorial y ubicación absoluta.* **¿Qué es, entonces, lo que se debería verificar en dicho acto?**

Este es, a nuestro juicio, el punto angular de nuestro planteo teórico: **lo esencial a verificar no son “los límites en relación a las causas jurídicas que les dan origen”** (artículo 5° de la Ley N° 26.209), **pues estos ya están predefinidos**, sino si puede o no efectuarse la tradición material y de qué modo podrá realizarse, es decir, lo que debería **verificarse es el estado de hecho del inmueble previo a la transmisión del dominio y no el estado parcelario”**.

Debería verificarse entonces, cómo están ubicados los hechos físicos existentes, tales como muros, cercos, alambrados, fosos, edificaciones, incluyendo también la existencia de marcas y mojones, en relación a los límites jurídicos, los que se mantendrán inmutables, ya que se trata de una verificación y no de una constitución o modificación del estado parcelario. En esta verificación podrán relevarse, de modo complementario, las mejoras existentes con la finalidad de actualizar la valuación fiscal del inmueble.

El estado parcelario ya constituido, siempre y cuando partamos de la hipótesis que la parcela del plano de mensura origen del mismo es **correcto, siempre subsiste**, en cuanto a sus elementos constitutivos, que anteriormente hemos definido, **lo que sí puede variar y, en la realidad, varía permanentemente, es el estado de hecho del inmueble, que incluye las mejoras objeto de tributación.**

Es decir, a nuestro juicio, **el estado parcelario puede constituirse y puede modificarse**, pero corresponde **verificarse** su estado de ocupación especialmente,

salvo en aquellos casos en que el estado parcelario de un inmueble resulta **incorrecto** y debe entonces si debe rectificarse mediante un nuevo acto de mensura.

No incluimos los **linderos** en ninguna categoría, aunque la Ley N° 26.209 los define como *elementos complementarios* del estado parcelario, porque a nuestro juicio **ni siquiera deberían considerárseles como elementos de la parcela**, sino tan solo **elementos de su entorno**, desde el punto de vista catastral.

De modo tal que las dos principales funciones de la MENSURA en el sistema inmobiliario argentino son:

1. Determinar la extensión territorial del objeto del derecho.

2. Constituir el elemento idóneo para la prueba de la tradición.

Precisamente, el segundo aspecto enunciado es el que de forma habitual hemos minimizado los agrimensores en nuestra propia legislación catastral y es, precisamente, el requisito constitutivo de los derechos reales más descuidado en nuestro CCCN.

En ninguna legislación catastral, ya sea nacional o provincial, se hace expresa mención a este trascendental aspecto que **realmente ubica a la mensura como elemento esencial de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y constituye un argumento irrefutable e irrefutable para propios y extraños, ya que encuadra perfectamente a la mensura dentro del CCCN**, artículos N° 750, 1926 y concordantes.

4.2. La forma de la verificación de subsistencia del estado parcelario y del estado de hecho de un inmueble

Hemos dicho anteriormente que esta Verificación sólo puede efectuarse *por mensura*, ya que en su esencia es un acto de mensura, siendo su documento esencial el grafico o documento cartográfico representativo del acto, junto con la correspondiente certificación de subsistencia, autorizados por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, documentos que deberán ser registrado en el organismo catastral e

incorporado a los respectivos legajos y folios parcelarios y asociados al parcela del plano verificado.

Esta verificación **no debe limitarse a ser literal exclusivamente**, sino que debe estar representado gráficamente en forma clara y precisa, el estado parcelario y el estado de ocupación del inmueble, con todos los elementos constitutivos y limitaciones administrativas que lo afecten, además de indicar los datos catastrales y dominiales básicos, tales como: titulares de dominio, datos de inscripción del dominio, identificación catastral, partida de impuesto inmobiliario, sin que sea este listado de carácter taxativo y demás datos que establezcan las legislaciones locales.

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, el acto de verificación de subsistencia se deberá practicar y registrar previamente a la adquisición, constitución o transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos de vigencia del plano de mensura portador del estado de hecho registrado, establecidos por la legislación respectiva, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación o verificación anterior.

¿Podría no haber Subsistencia del Estado Parcelario?

En determinadas circunstancias, puede ocurrir que el profesional de la agrimensura interviniente llegue a la conclusión de que no hay subsistencia del Estado Parcelario.

A nuestro entender, la **No Subsistencia del Estado Parcelario** sólo podría definirse en los siguientes casos:

a. Cuando del acto de verificación de la parcela, resulte la existencia de una diferencia en más, demasía o Real Sobrante, fiscal o privado, no detectado en los planos de mensura anteriores, o una diferencia en menos o Real Faltante o infrasía, y sea voluntad del titular publicitar formalmente tal situación a través de un nuevo plano de mensura, a fin de adquirir el dominio de dicha fracción por las formas que establezca la legislación provincial correspondiente.

b. Cuando del acto de verificación se detecten superposiciones de títulos y/o de parcelas con los planos de mensura de los inmuebles linderos, siempre y cuando los planos de los linderos no presenten errores manifiestos que los invaliden.

c. Cuando sobre la parcela a verificar se hayan constituido derechos reales de servidumbre, uso o usufructo que afecten una determinada parte de la misma, siempre que su ubicación y extensión territorial no consten en el último plano registrado, o bien existan limitaciones o restricciones administrativas del dominio, tales como afectaciones a ensanches de calles, caminos o rutas, que ameriten definir nuevas parcelas destinadas al dominio público y/u ocupadas por el mismo.

d. Cuando en la parcela del plano a verificar no se produzca el cierre geométrico del polígono, por lo cual su estado parcelario no esté correctamente constituido, o bien, la misma no posea alguno de los elementos esenciales establecidos por la Ley N° 26.209, por ejemplo: es común advertir en planos de mediados del siglo XX la falta de los ángulos de los vértices de las parcelas.

En los casos descritos **SÍ** se debería ejecutar y registrar nuevo plano de mensura para el otorgamiento del correspondiente Certificado Catastral.

En las páginas siguientes puede verse un interesante caso de una parcela de un plano de mensura “apto para verificación”, cuya verificación fue encargada, pero si se observa en detalle a dicha parcela le falta un elemento esencial del estado parcelario (según la Ley N° 26.209) que es un ángulo interior, el cual, no obstante, podría deducirse de la sumatoria de los restantes ángulos. Sin embargo, estrictamente la parcela no tiene todos los elementos que hacen al Estado Parcelario, con lo cual la normativa vigente no habilitaría la realización de una VEP.

Para estos casos, que podría no ser un ángulo sino una medida perimetral faltante, o hasta incluso un arranque, se propone que en vez de realizar una Verificación del Estado parcelario (VEP) se realice un acto de mensura denominado de “Reconstitución del Estado Parcelario” (REP), cuya solución puede apreciarse más adelante en el Gráfico N° 17

En este caso, el parcela a verificar es la N° 12 y adolece de un ángulo de vértice (aunque si tiene el ángulo complementario), con lo cual, estrictamente, no podría efectuarse un VEP en los términos de la normativa santafesina actual, lo cual puede solucionarse rápidamente mediante una “reconstitución del estado parcelario”, sólo válida para esa parcela en particular, -recordar siempre que **la verificación es de la parcela y no del plano de mensura**, ya que en un plano puede haber indefinido

número de parcelas y algunas tener todos los elementos constitutivos del estado parcelario y otras no.

Esta reconstitución se realiza del mismo modo que un VEP, es decir, en forma totalmente digital, sin requerimientos de intervenciones municipales ni de otros entes estatales y el trámite no debiera demorar más del tiempo que un VEP, es decir entre 7 y 10 días hábiles, aunque en este caso, se debe registrar como “plano de mensura”.

En ambos casos, tanto la VEP como la REP, deben reenviarse al profesional actuante, una vez registrados y validados por parte de Catastro, junto con el correspondiente certificado catastral, puede ser entregado inmediatamente por el profesional de la agrimensura al notario, para la realización del acto jurídico correspondiente.

Abajo observamos un recorte de un plano considerado originalmente como “válido” por Catastro de la Provincia de Santa Fe, pero en el cual la parcela N° 12 no contiene la totalidad de los elementos constitutivos del estado parcelario (observar que faltan los ángulos diferentes a 90°), por lo que, conceptualmente, NO admite una VEP, por lo que su solución es “reconstituir” su estado parcelario mediante una mensura “especial” de reconstitución de estado parcelario, sólo aplicables a este tipo de casos.

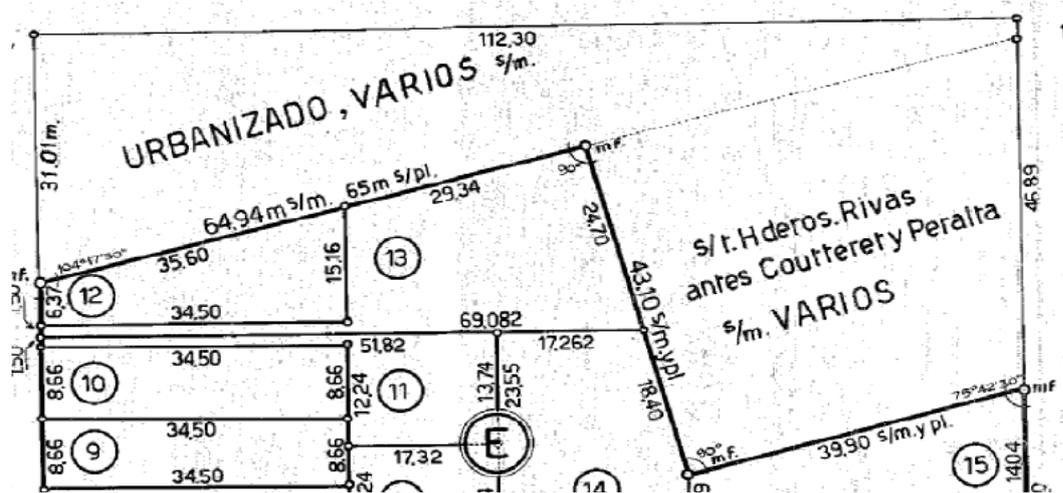


Gráfico N° 16. Fracción de Plano de Subdivisión que muestra la parcela N° 12 a verificar la subsistencia de Estado Parcelario.

PLANO DE MENSURA		Nº
Provincia de Santa Fe		P.L. Nº 30959/0034
Departamento: Rosario		
Distrito: Rosario		
Lugar: Ciudad de Rosario		
Sec. 11 Mza. 59 Lote 39		
Objeto: Mensura para reconstitución de estado parcelario		
Propietario: Luis Benito Escaparlanda		
Inmueble: Lote doce de la manzana E de plano Nº 10007/1955		
Dominio: P. 591 P. 224 Nº 229336 (23/07/1990)		
P. 1080 P. 116 Nº 347900 (21/05/2011)		
Balances de Superficies		
Sup. S/ Titulo	371,39 m ²	
Sup. S/ M Lote 12	371,39 m ²	
Diferencia	0,00 m ²	


José Belloga
 Agente Ins. ICORSA 20038-5
 Entre Ríos 2370 - Tel. 4510091 - Rosario
 Noviembre 2018

Observaciones Generales: E presento plano modificado al lote N°12 del plano Nº 10007/1955. Comprobada colocación a curvo de manzana. Zona (A-E-1) Segundo Anillo Perimetral a Área Central - Ord. 050/12 y modif.	
Observaciones Específicas:	

Vistas		NOMENCLATURA CATASTRAL		Regulación S.C.U.T.	
Dpto.	Dpto.	Sublote	Z		
16	03	11	1		
Secc.	Polig.	Manz.			
11		289			
Para.		Subpara.			
		08			

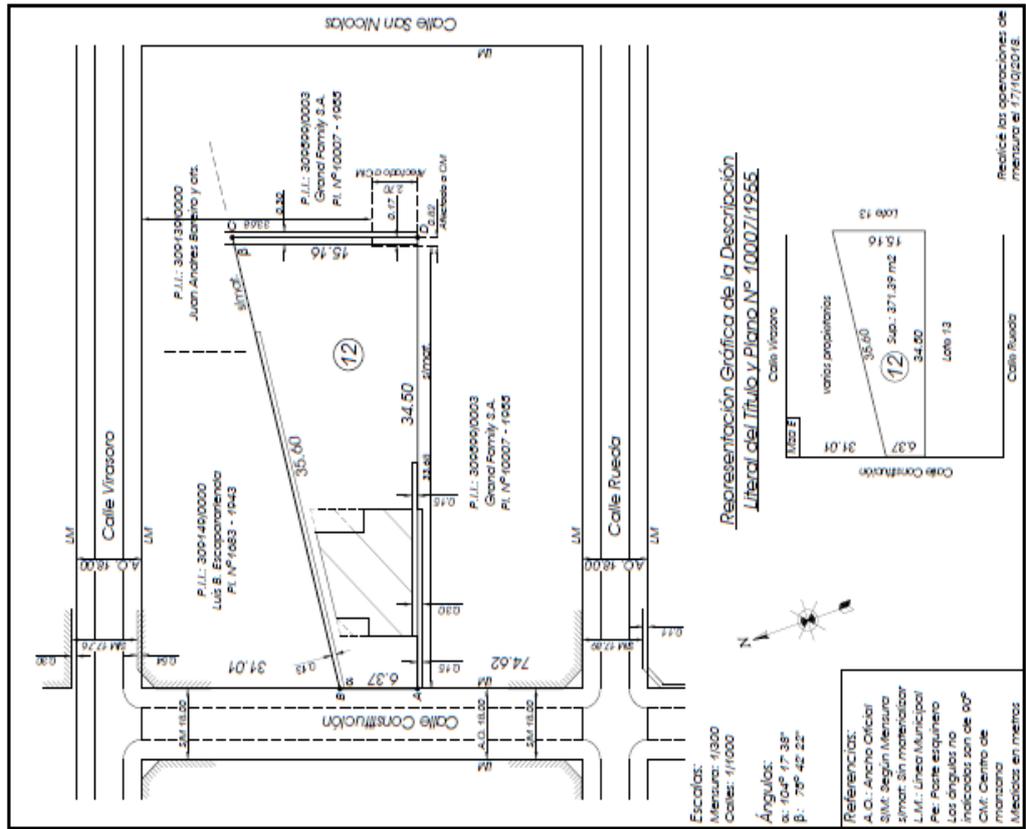


Gráfico N° 17. Plano de Reconstitución de Estado Parcelario de la parcela N°12.

Como puede apreciarse, la solución del REP, plano que se observa arriba sólo valdría para aquellos casos que fueron “iniciados” por el profesional como VEP, pero que no pueden finalizarse así por descubrirse la falta de alguno de sus elementos constitutivos esenciales y se trata, básicamente, de inscribir **un plano de mensura de reconstitución de estado parcelario** con “menores requisitos” que un caso de mensura común, por ejemplo, no exigir la visación del municipio o comuna correspondiente u otros organismos públicos que habitualmente intervienen en el visado de los planos de mensura, lo cual acorta significativamente los tiempos de inscripción, para que los mismos sean prácticamente los mismos de un VEP, o sea no más de 10 días a partir del inicio del trabajo, fundamentalmente si el proceso de registración se realiza íntegramente en forma digital vía internet, con un software específico interactivo “Catastro-agrimensor”, como ya viene haciéndose en forma total o parcial en algunas jurisdicciones, por ej. CABA, Santa Fe , Tucumán (parcialmente), entre otras.

De esta manera, se “reconstruye” el estado parcelario del inmueble, salvándose el error, inconsistencia o falta de algún elemento específico, siempre y cuando, dichos errores o inconsistencias estén dentro de un marco de tolerancia predefinido. Por ejemplo, un error en 30 segundos para el cierre angular y de 10 centímetros en el vector error del cierre lineal a nivel urbano y de 1 minuto y 30 centímetros a nivel rural.

Si estos supuestos no se cumplen, consideramos que debe realizarse directamente un nuevo plano de mensura, dejando de lado la solución “expeditiva” que ofrecería la REP.

4.2.1. Casos Especiales

Como caso particular, de especial análisis resulta el de la prescripción adquisitiva.

¿Qué sucede con las parcelas de planos para prescripción adquisitiva? A nuestro entender, en dichos casos, entendemos que cuando el plano de mensura que se ha hecho para usucapión ha culminado su vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por la legislación local correspondiente, pero por cualquier motivo no se ha dado inicio aún al

juicio correspondiente para reclamar su derecho, y el poseedor **aún permanece siendo el mismo**, sí correspondería una verificación para poner nuevamente en vigencia el parcela de dicho plano, en tanto, en el acto de verificación, uno de los elementos esenciales a verificar es la ocupación del inmueble y, siendo, la ocupación el primer acto efectivo de la posesión, resultaría de sumo valor dicha verificación, que permitiría la vuelta en vigencia del plano de mensura en cuestión y la posibilidad, por parte del poseedor, de poder utilizarlo en un eventual juicio de usucapión.

Si el poseedor ha variado, obviamente no podrá utilizarse el plano de mensura existente, ni corresponde verificarlo, sino confeccionar una nueva mensura a nombre del nuevo pretendiente a usucapir.

Otro caso particular a considerar es de los inmuebles que constituyen propiedad horizontal, en tales casos, consideramos que, salvo que se trate de inmuebles en planta baja, afectados al derecho real de propiedad horizontal porque no les resultan aplicables las normas de división del suelo en propiedad vertical (porque no tienen las medidas mínimas o están ubicados en zonas donde no se permite la división del suelo), no debiera requerirse la verificación del estado parcelario, ya que la propiedad horizontal tiene su propio régimen modificadorio que es el plano de modificación de propiedad horizontal.

En inmuebles que conforman unidades independientes en planta baja, por ejemplo, una unidad a la calle y una o más internas, con acceso por un espacio común, como si fuese un pasillo, podría considerarse efectuar una verificación del estado parcelario, tal vez con plazos mayores que para inmuebles sobre los que se aplica el derecho real de dominio o condominio, dado que la dinámica territorial es semejante y puede haber variaciones en el estado de ocupación, de modo mucho mayor que en un edificio de altura, ya que en la práctica, funcionan como si fuese una propiedad “vertical”.

4.3. La verificación, su contenido y el certificado catastral

Con posterioridad a la determinación y constitución del Estado Parcelario, el acto de verificación de subsistencia se deberá practicar y registrar previo a la

adquisición, constitución o transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos de vigencia para el Estado Parcelario establecidos por la legislación respectiva, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación o de verificación de subsistencia.

Esta verificación debiera contener, como acto de mensura que es, como mínimo los siguientes elementos:

- a.* Identificación catastral de la parcela. Identificación catastral de los inmuebles linderos, a la fecha de la verificación.
- b.* Ubicación geográfica, localidad y zona.
- c.* Titular/es de la parcela y datos de inscripción de dominio y otros derechos reales de expresión territorial.
- d.* Limitaciones y afectaciones administrativas al dominio de expresión territorial.
- e.* Representación gráfica de la verificación del Estado Parcelario del inmueble objeto de la misma, con los mismos elementos constitutivos que en una mensura.
- f.* Firma ológrafa e identificación del profesional actuante y fecha de realización
- g.* Domicilio fiscal de los titulares de la parcela
- h.* Indicación, de existir, de dimensiones lineales y de superficie de invasiones de y a linderos, a los efectos de su publicidad y de otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y garantías a quien adquiere el inmueble del estado de ocupación en que se encuentra y como prueba material de la tradición.

Por planilla adjunta, o dentro del propio VEP pueden incorporarse las mejoras, con su correspondiente detalle gráfico, categorías y antigüedades, a los efectos de la actualización de la base catastral valuatoria.

En los gráficos que se muestran a continuación, pueden verse dos verificaciones de la subsistencia de estados parcelarios de inmuebles de la provincia de Catamarca, donde existen ocupaciones “de y a linderos”, por fuera de los límites parcelarios y hasta

inclusive en un caso, al dominio público, que quedan expresados con sus dimensiones, acotamientos y superficie de ocupación en el plano de VEP o VESEP como se lo denomina en aquella provincia.

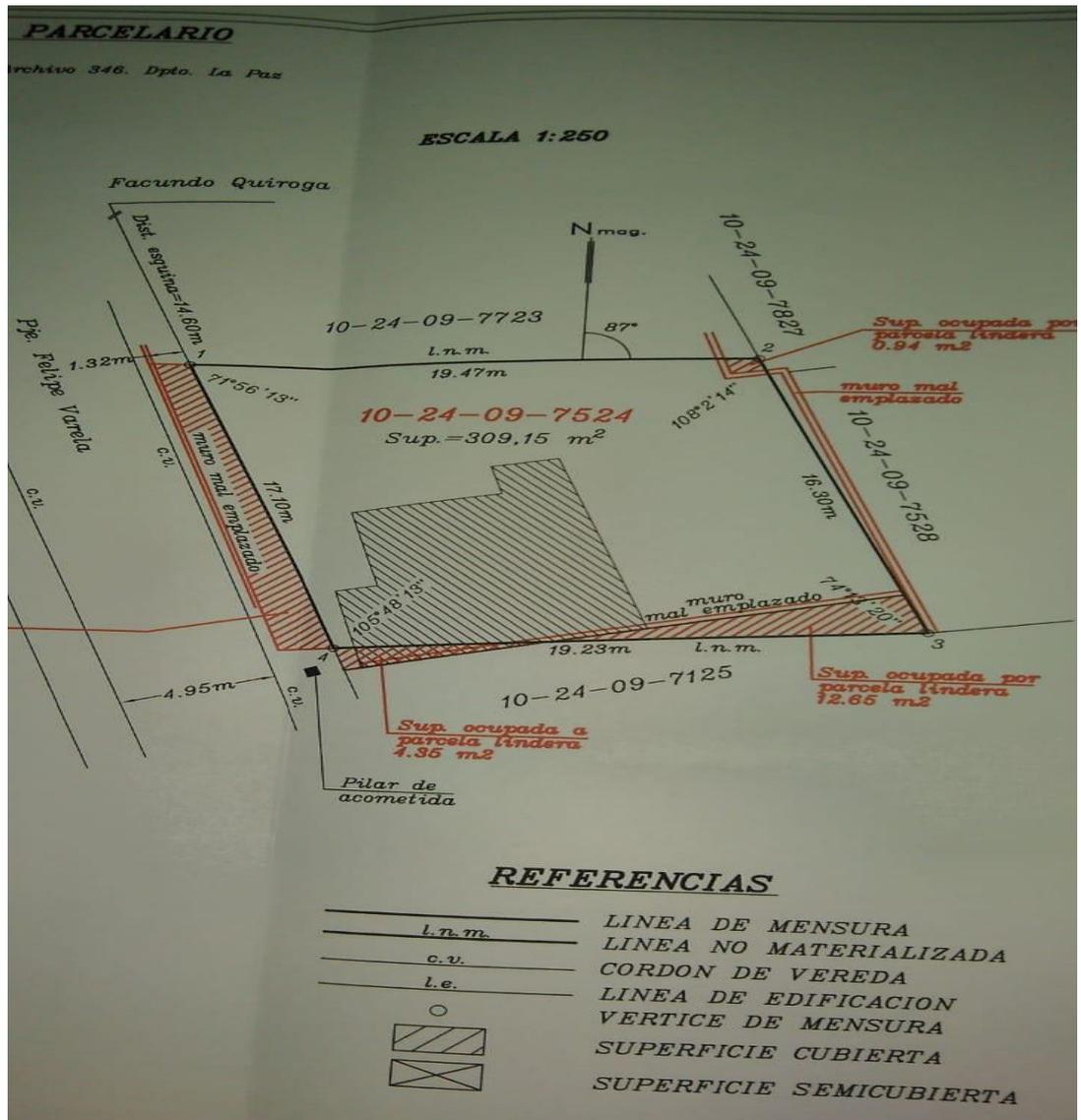


Gráfico N° 18. Plano de VEP de la Provincia de Catamarca con ocupación del dominio público.

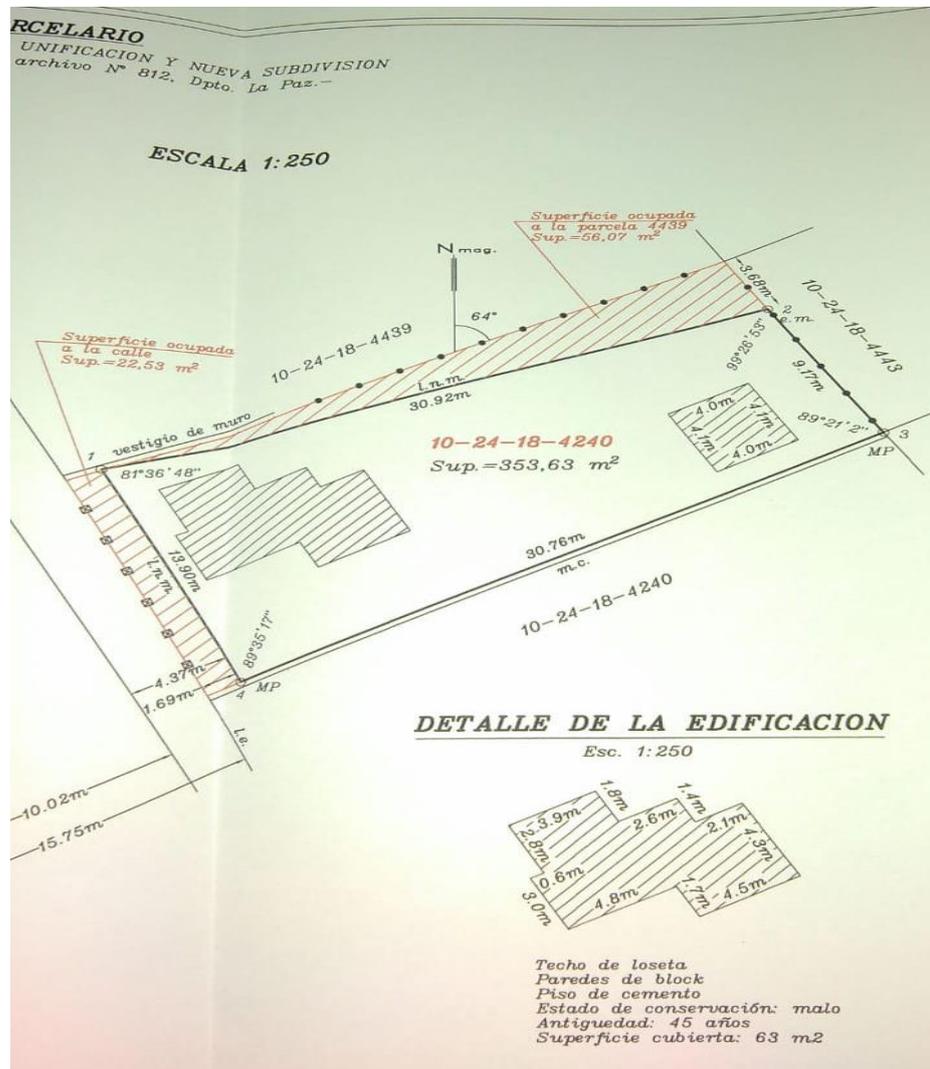


Gráfico N° 19. Plano de VEP de la Provincia de Catamarca, con ocupación de y a linderos

En ambos ejemplos anteriores, Gráficos 18 y 19 consideramos que la “ocupación”, según lo establece el CCCN, y también lo expresaba el Código Civil anterior, es el primer acto de la “posesión”, y en él ya se manifiesta el “animus domine” del ocupante, por tanto, entendemos que el agrimensor no es un “interpretador natural” de dicho “animus”, es por ello que creemos que sólo debería indicarse como un “polígono” y con su correspondiente superficie y dimensiones, en aquellos casos en que el propio propietario así lo manifieste expresamente.

Es decir, puede haber casos, y de hechos existen muchos casos, en los cuales no existe coincidencia entre el hecho físico y el límite jurídico, sea quien fuere quien haya construido o colocado el hecho físico, y tal situación, **NO** implica, necesariamente, que haya una ocupación en más o una invasión al lindero, porque puede no haber ninguna intención de ocupar un espacio que esté por fuera de su límite de propiedad.

Además, puede darse el caso en que aún conociendo el propietario que existe una aparente ocupación al lindero **NO** tenga interés en ella y sólo pretenda que se le coloquen los mojones que materializan el límite o se le indique inequívocamente donde se encuentra el mismo, por lo cual resultaría un despropósito jurídico generarle un polígono de ocupación a alguien que **NO** desea que esto se represente y publicite, porque **NO** es su intención “invadir” a nadie.

Por lo expresado precedentemente, se propone:

- 1. La indicación de la ocupación en más sobre un lindero, respecto del límite parcelario (tanto en planos de mensura como en las VEP), mediante un polígono específico con su correspondiente superficie debe ser optativa y solamente se hará en caso que el propietario preste su conformidad expresa a través de un acta firmada por él y por el profesional, de lo contrario sólo bastará que se acote la diferencia métrica entre el límite determinado y el hecho físico, salvo para los casos de invasión al dominio público, en los cuales sí debe indicarse el polígono de invasión.**
- 2. En caso de “invasión del lindero” dependerá si se trata de una ocupación con una edificación de “carácter permanente” o bien una ocupación meramente precaria, como lo son cercos o alambrados, en el primer caso si debería indicarse el polígono afectado, por el grado de “perpetuidad” que la situación fáctica posee; en el segundo caso sólo bastaría con el acotamiento, porque puede tratarse de una situación momentánea o temporal que puede modificarse sin mayores problemas entre los mismos colindantes. Estas situaciones las determinará “in situ” el profesional de la agrimensura actuante al momento de realizar la mensura o VEP.**
- 3. Sólo debería reflejarse en el certificado catastral estas “ocupaciones en más o menos”, si el propietario ha dado su conformidad expresa en el acto de mensura (tal vez mediante un Acta complementaria), de lo contrario **NO** se justifica que se publicite una situación que **NO** está**

debidamente comprobada en cuanto al “animus” en un elemento tan importante como lo es el certificado catastral.

Es más, podría darse el caso que la aparente ocupación sea rectificadora o removida corregida, antes de realizarse el acto jurídico por instrumento público, con lo cual dejar expresada una situación ya resuelta, en el título, sólo generaría una confusión adicional que no aportaría ningún beneficio al adquirente, ni seguridad jurídica alguna, al haber variado la situación fáctica en forma previa al acto jurídico de transferencia de la propiedad.

A nuestro entender, las opciones para certificar o no la subsistencia del Estado Parcelario son, conceptualmente, las siguientes, sin perjuicio de casos específicos que merezcan ser analizados de modo puntual:

A los efectos previstos, corresponde establecer el concepto de *diferencia de superficie*:

Se define *Diferencia en Menos o Infrasía* cuando el valor de la diferencia resultante del balance de superficies resulte negativo, siempre y cuando esta no resulte de invasiones de linderos.

Se define *Diferencia en Más o Demasía* cuando el valor de la diferencia resultante del balance de superficies resulte positivo, no supere el porcentaje de diferencia establecido en la legislación correspondiente para pasar a constituir *sobrante fiscal*, en caso de que este estuviera específicamente legislado a nivel provincial ya que algunas provincias lo contemplan, y siempre y cuando no se afecten los límites de los derechos de terceros. Si no se legisla específicamente sobre “sobrantes fiscales” (cuya existencia es, a nuestro juicio, un error conceptual que proviene de reglamentaciones antiguas de mensura), la demasía no debiera tener un límite de superficie pre-establecido, ya que en realidad, se está definiendo un nuevo polígono de mensura que si bien difiere del expresado en el título u otros documentos cartográficos antecedentes, no produce efectos hacia terceros, por lo que no genera conflictos con los linderos, este caso podría denominarse “mensura por exclusión de linderos”.

Estos casos no entrarían dentro de la categoría de posibilidad de realizar un VEP sino que debiera realizarse una nueva constitución o determinación del estado parcelario mediante un nuevo plano de mensura.

4.4. Tipificación gráfica de los diferentes casos a presentarse en la verificación de subsistencia del estado de hecho

A continuación, se grafican diversos casos, y aunque ellos sean simplemente enunciativos, puede ocurrir que interactúen distintas variantes simultáneamente, en todas las combinaciones posibles.

Para todos ellos se señalan las siguientes referencias:

— — : Límite parcelario;

Ti: Sumatoria de distancias según títulos o planos antecedentes.

Mi: Sumatoria de distancias a la parcela verificada según mensura.

L.M.: Línea Municipal

Caso 1: Los signos materiales del deslinde coinciden con los representados en el plano de mensura verificado o bien existen hechos físicos diferentes de los que eventualmente figuren en el plano de mensura originario del estado parcelario, sin constituir edificación en terreno ajeno, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.

Corresponde Certificar la Subsistencia del Estado de hecho.

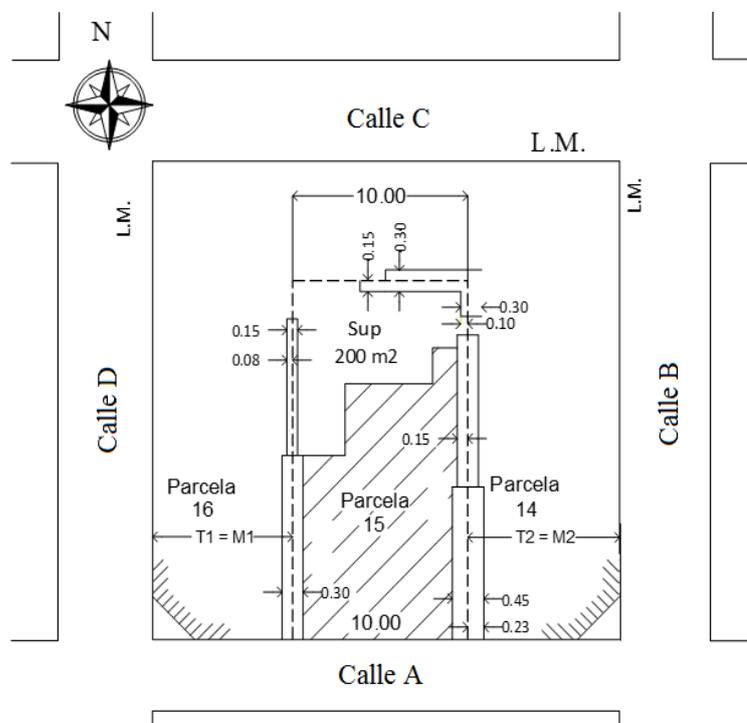


Gráfico N°20. La materialización del deslinde coincide con el representado en plano de mensura.

Caso 2: En este caso existe sobre el límite Este un alambrado mal emplazado. Puede resultar que haya sido colocado por el titular de la parcela, o un antecesor en el dominio, o bien por el lindero o su antecesor. **Este constituye un típico caso de posibilidad de Certificación de Subsistencia del Estado de hecho**, ya que se trata de una pequeña superficie afectada y el hecho físico existente es removible sin dificultad, pues no existen edificaciones sobre el límite Este o en sus cercanías, dejando expresamente aclarada la relación entre ocupación efectiva y el límite parcelario.

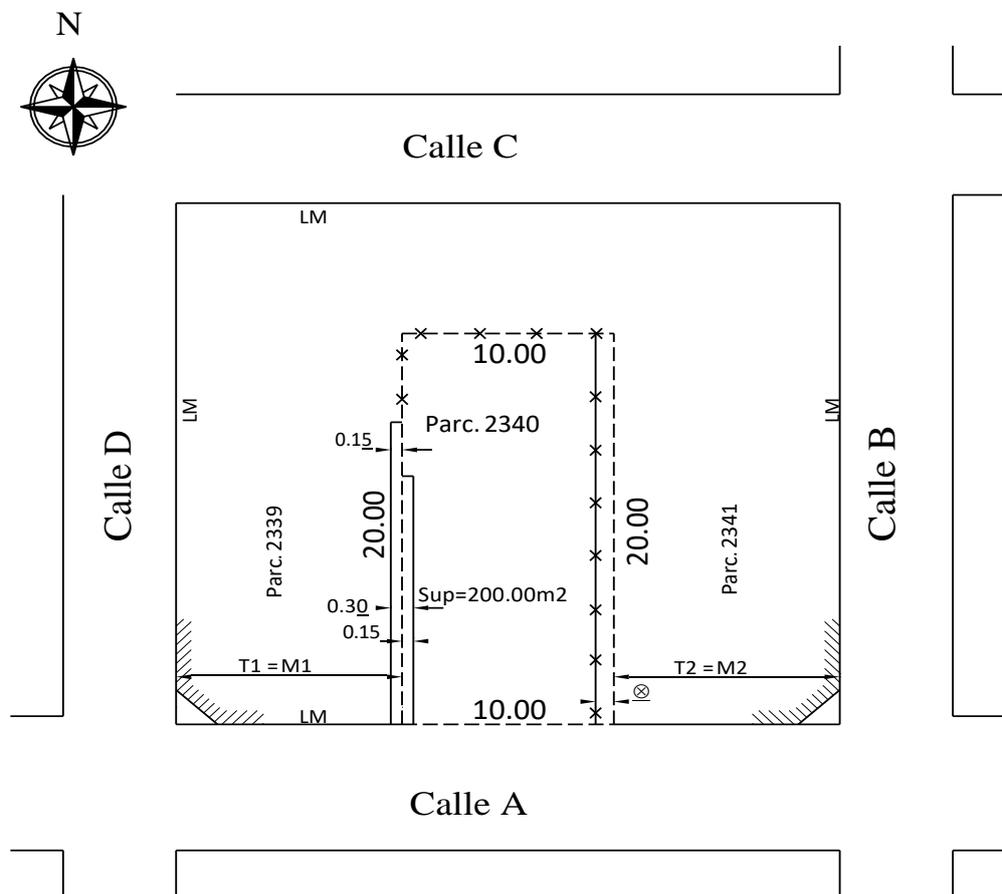


Gráfico N°21. Ocupación mayor que la determinada en plano anterior.

Caso 3: En este caso la ocupación aparente es en menor extensión que la del polígono que describe el título (o el plano anterior) sin que se verifique exceso de ocupación por parte de los linderos. Se trata de una Diferencia en Menos, también llamada real faltante o “infrasía”. En este caso, en general, corresponde **No Certificar la Subsistencia del Estado Parcelario**, en este caso deberá efectuarse un nuevo plano de mensura.

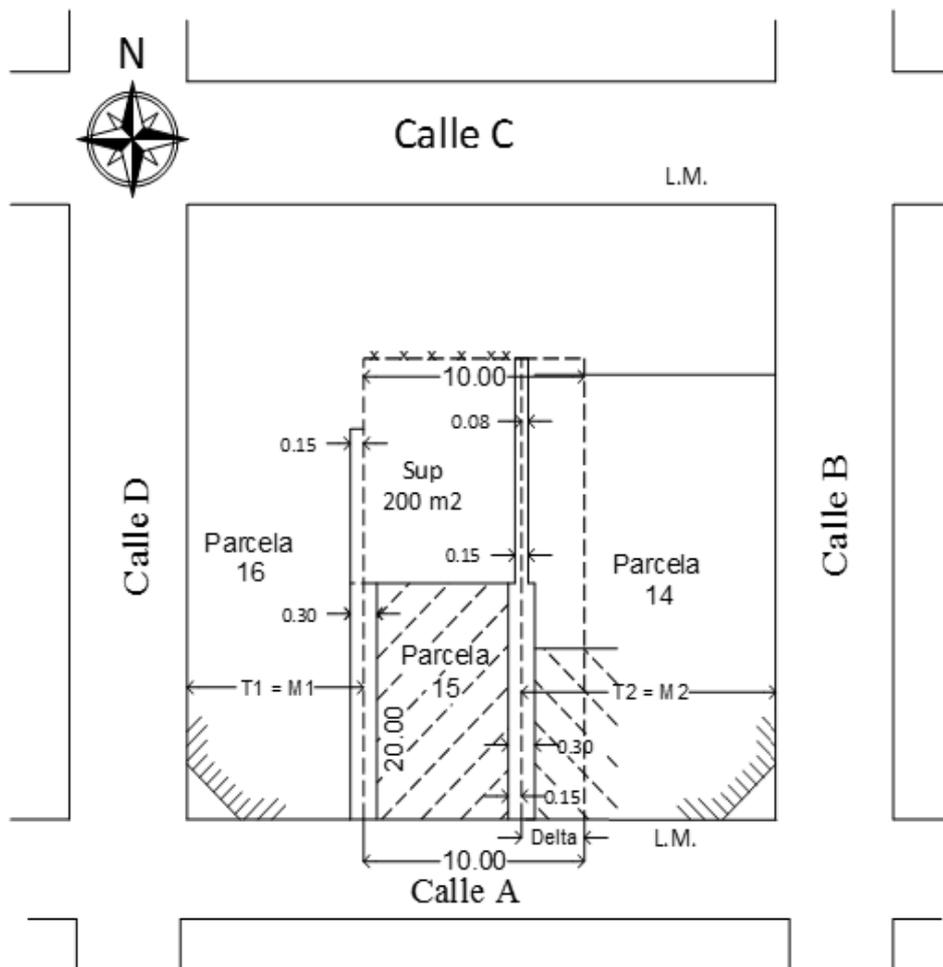


Gráfico N°22. Ocupación menor que la determinada en plano anterior

Caso 5: Existe sobre el límite Este de la parcela una invasión al lindero que afecta el título de éste en una magnitud delta. En este caso **corresponderá Certificar la Subsistencia del Estado Parcelario sobre la parcela dominial**, aunque de acuerdo a las características específicas de la referida invasión y al criterio del profesional y la voluntad del titular de la parcela verificada, puede dejarse expresada gráfica y literalmente la ocupación, constituyendo un polígono independiente, en más como antecedente para un eventual juicio posterior de usucapión.

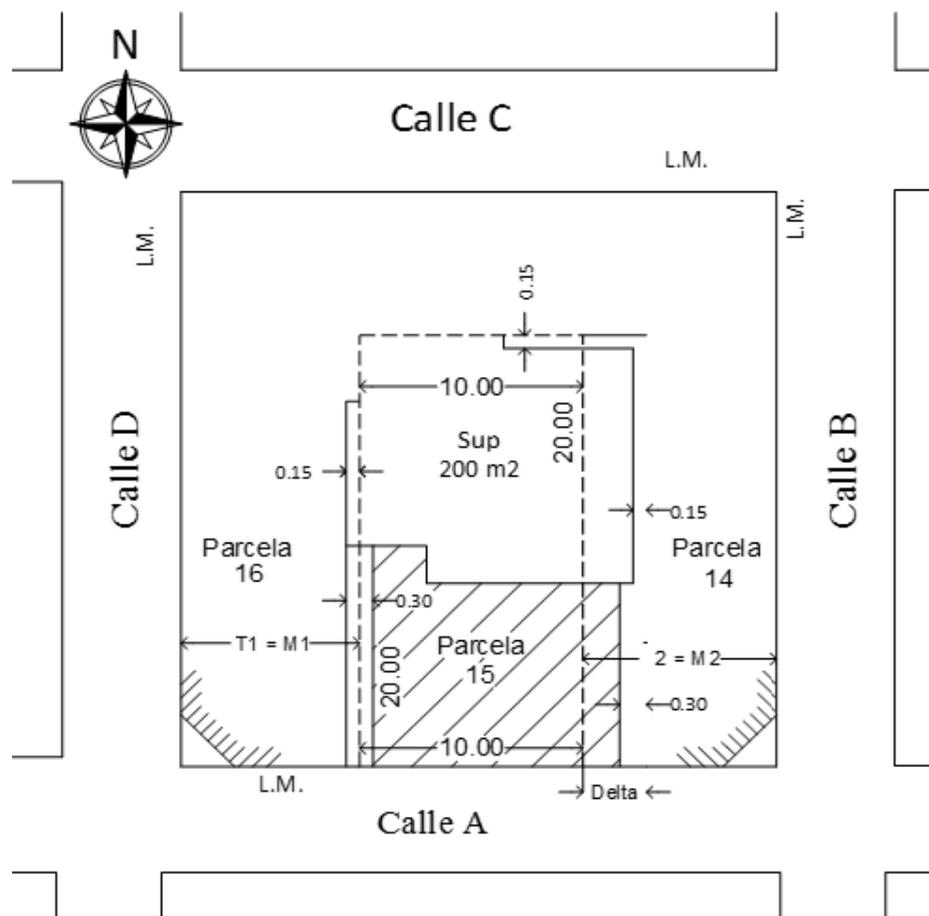


Gráfico N° 24. Subsistencia del estado parcelario con invasión al lindero

Caso 6: Se trata de una invasión aparente del lindero ya que existe una ocupación en exceso - respecto de su título - del titular de la parcela lindera al Este. Según sea el carácter de esa ocupación y el criterio del profesional y del titular de la parcela verificada, **corresponderá verificar o no la Subsistencia.**

En caso de que no lo sea, una alternativa puede ser la de realizar una mensura y división para generar la parcela ocupada por el lindero como opción para llegar a un acuerdo con éste y transferirlo oportunamente.

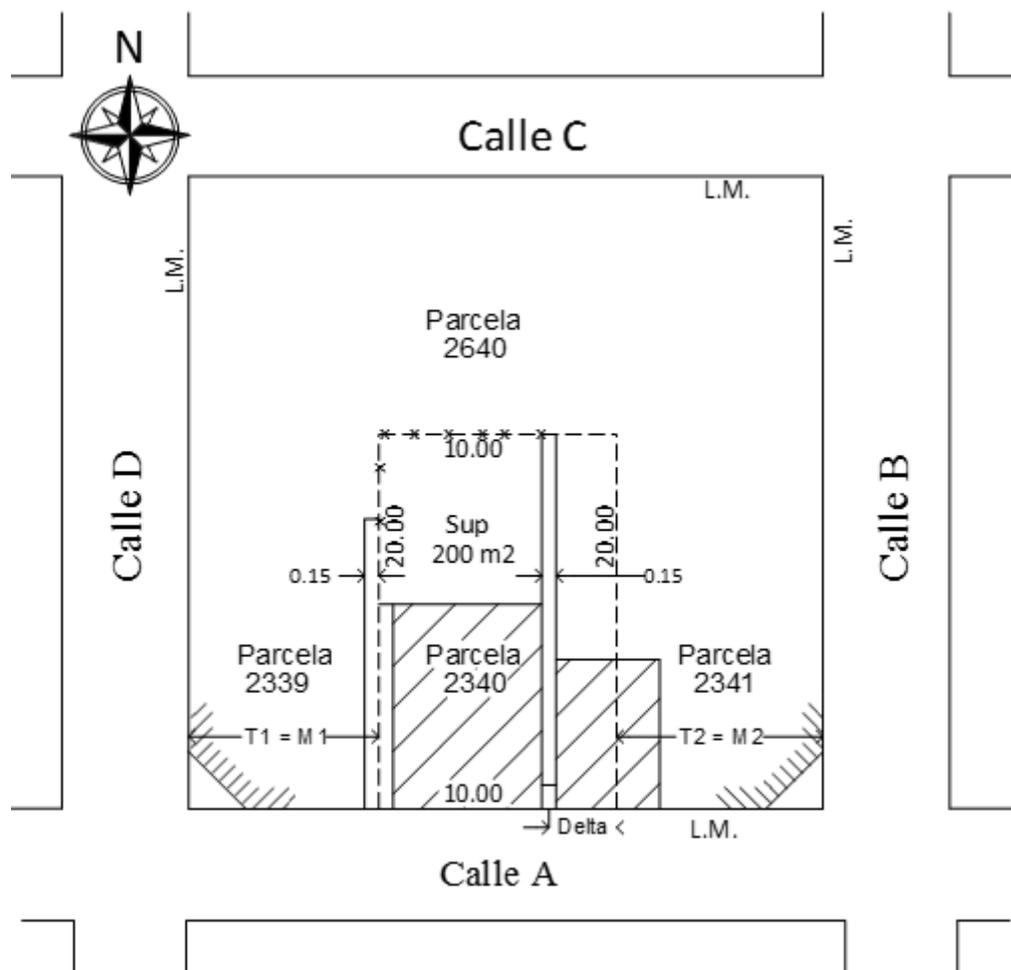


Gráfico N° 25. Subsistencia del estado parcelario con invasión del lindero

4.5. Influencia del certificado catastral en el tráfico inmobiliario

Antecedentes

Como hemos señalado en el primer capítulo, durante la primera mitad del siglo XX el Catastro a nivel provincial tenía una finalidad casi exclusivamente tributaria.

Recién hacia mediados de la década del cuarenta comienzan incipientemente a utilizar la información catastral sobre los inmuebles para que de alguna manera se contribuya para dar mayor claridad en el tráfico inmobiliario. Se hizo obligatorio registrar planos de mensuras “particulares” cuando se produjeran modificaciones en los inmuebles originales, como ser la subdivisión de los mismos.

Aparece un instrumento de publicidad respecto a esa información: el Certificado Catastral, el que en algunas provincias se estableció como obligatorio en las transferencias inmobiliarias. E incluso, en las menos, no se emitía si en el catastro no estuviere inscripto un plano de mensura del inmueble.

Un ejemplo lo encontramos en la Ley N° 14.159 de 1951, Ley de Catastro Nacional, la que, si bien se aplicó en territorios nacionales y en la Capital Federal, incorpora al Certificado Catastral, y no dejó de ser una clara manifestación de esta importante función catastral en el aspecto jurídico.

A partir de la modificación al artículo N° 2505 por Ley N° 17.711 y la Ley complementaria N° 17.801 en 1968, tomaron rango constitucional los Registros de la Propiedad que ya venían funcionando en las provincias desde fines del siglo XIX publicitando los derechos reales sobre inmuebles.

Y luego en la Ley Nacional N° 20.440 en 1973 se incorpora al Certificado Catastral como instrumento de publicidad de los objetos del derecho de propiedad inmobiliaria.

El Certificado Catastral en la actual legislación de fondo

El CCCN vigente desde 2015, mantiene como Ley complementaria a la Ley Nacional de Catastro N° 26.209.

El Capítulo III de la Ley está dedicado al Certificado Catastral.

Son tres artículos que resumen la intención del legislador en forma clara y precisa:

Artículo N° 11. *El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.*

De la lectura e interpretación del artículo podemos inferir:

- 1) El Certificado Catastral lo debe expedir el organismo de aplicación de la Ley, o sea los organismos catastrales de cada provincia y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 2) Lo que debe acreditar el Certificado Catastral es el estado parcelario de los inmuebles, esto es los datos esenciales que figuran en el artículo quinto de la Ley 26.209: los límites del inmueble en relación a la causa jurídica que los haya creado, la ubicación georreferenciada y las medidas lineales, angulares y de superficie.
- 3) Las formas y condiciones deben establecerse en la normativa local. En este sentido el Consejo Federal del Catastro en reunión plenaria realizada en Ushuaia en 2017 en oportunidad del tratamiento sobre el acto de verificación, además del estado parcelario aconseja que el Certificado Catastral incluya el estado de ocupación del inmueble contrastando la posición de los límites jurídicos con las materializaciones de los mismos. Resulta también un elemento que merece la publicidad a través del Certificado Catastral, las afectaciones que por obra pública (ductos, canales, etc.) o de orden administrativo (ensanche de calle, servidumbre jardín, etc.) merezcan ser conocidas por quien va a adquirir la propiedad.
- 4) Los Catastros locales no pueden emitir al certificado si el inmueble no tiene estado parcelario constituido, es decir si ese inmueble no está representado en un plano de mensura registrado en el organismo catastral y ese plano contenga al

menos los tres elementos esenciales del estado parcelario fijados en el artículo 5° de la Ley 26,209.

- 5) Los estados parcelarios deben tener caducidad en el tiempo, lo que debe ser fijado por normativa local según lo establece el artículo 8° de dicha Ley. Destaquemos que lo que caduca es el estado parcelario, no el plano en sí, y no puede emitirse el certificado catastral en ese caso. Debe realizarse una verificación de subsistencia previamente, establece la Ley.
- 6) El Certificado Catastral es un instrumento público, ya que según artículo N° 289 del CCCN es firmado por funcionario público y por lo tanto posee la eficacia indicada en el artículo N° 296 y los presupuestos establecidos en el artículo N° 292.

El artículo N° 12 involucra a otro actor en el tráfico inmobiliario: el escribano o funcionario que interviene en los actos que muten derechos reales.

Establece: *“En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.”*

Algunas consideraciones sobre este artículo:

- 1) El funcionario interviniente en los actos de mutación de derechos reales no puede quedar solamente en la solicitud del Certificado, ni siquiera en tenerlo a la vista. Debe relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura. Este contenido es el que resulte necesario a las partes para conocer en detalle qué se compra y qué se vende, sentido y lógica de la vigencia de la Ley 26.209.
- 2) No hay dudas de que para toda transferencia el Certificado Catastral debe estar presente, se trate de constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles: dominio, condominio, propiedad horizontal, conjunto inmobiliario, tiempo compartido, cementerio privado, superficie, servidumbre e hipoteca.

3) Una consideración aparte merece el derecho real de usufructo, para el cual la exigencia del certificado catastral queda excluida según la Ley 26.209. En oportunidad de su sanción estaba vigente aún el Código Civil, pero con el advenimiento del CCCN el usufructo adquiere una propiedad nueva: la disponibilidad. En este caso la legislación local debería interpretar que la transferencia del usufructo merece ser alcanzada por la certificación catastral.

El artículo N° 13 de la Ley N° 26.209 condiciona a la publicidad de los documentos portadores de derechos en los denominados Registros de la Propiedad.

Expresa: *“A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo N° 12 de la presente Ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva”*.

En relación a ello debe destacarse que es claro en sí mismo: si no se adjunta el certificado catastral, no puede operarse la inscripción definitiva de un documento que exteriorice la mutación de un derecho real.

1) Algunas legislaciones condicionan los tiempos en que el Certificado Catastral debe ser emitido. En general, menor al tiempo a los fijados en el artículo N° 24 de la Ley 17,801 (Certificado Registral). Si el tiempo no es cumplido, es decir no se extiende ni se observa dentro del plazo legal, en ciertas jurisdicciones se está debatiendo si corresponde o no la inscripción definitiva sin el acompañamiento del Certificado.

2) Independientemente del debate indicado, lo importante es que el Certificado Catastral sea emitido en el tiempo y forma de facilitar que su contenido sea relacionado en el cuerpo de la escritura.

En definitiva, corresponde remarcar que:

- El Certificado Catastral es la herramienta de publicidad del estado parcelario de los inmuebles.
- Por ser extendido por funcionario del Estado, es un instrumento público.
- El Certificado Catastral sólo debe ser emitido para la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles a solicitud del profesional actuante, Escribano o actuario judicial. El ciudadano accede a la

información catastral mediante medios informáticos o Informes que emite el Catastro local.

- Cualquier objeto territorial legal de derecho público o privado que afecte a la parcela, debe ser publicitado en el certificado catastral.
- También debe publicitar el estado de ocupación del inmueble conforme a las constancias que surgen de la constitución o verificación de los estados parcelarios, a los efectos de servir como aporte a la prueba de la tradición.

4.6. El otorgamiento del Certificado Catastral

Si bien no es el objetivo del presente trabajo avanzar en aspectos relativos al procedimiento administrativo de la emisión del Certificado Catastral, régimen de excepciones, situaciones particulares, etc., creemos importante tener en cuenta, para su emisión y otorgamiento, al menos los siguientes aspectos:

a. Requerido el otorgamiento del Certificado Catastral, Catastro procederá en forma perentoria a verificar si el inmueble en cuestión posee estado parcelario constituido y si el mismo se encuentra en vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por la legislación respectiva. En caso de que el inmueble cumpla dichos requisitos, se otorgará en forma automática el correspondiente Certificado Catastral habilitante.

De lo contrario, se informará al interesado sobre la necesidad de efectuar, previamente, la determinación o verificación de subsistencia del estado parcelario, según corresponda. El referido informe deberá ser emitido por el organismo catastral en un plazo que no podrá superar la mitad de los plazos correspondientes establecidos por el artículo N° 24 de la Ley Nacional 17.801 y su correspondiente reglamentación provincial; para ello el solicitante deberá indicar el respectivo plazo en la solicitud de otorgamiento del Certificado Catastral.

b. El Certificado Catastral habilitante sólo deberá ser otorgado cuando el Estado Parcelario se encuentre constituido en la forma que determina la Ley, o se haya verificado su Subsistencia, siempre que no hubiesen vencido los plazos fijados.

El organismo catastral no otorgará Certificado Catastral habilitante sobre inmuebles que no cumplan con los mencionados requisitos.

c. El Certificado Catastral deberá tener fecha de caducidad respecto de su fecha de emisión o al momento de la modificación del Estado Parcelario si esta se produjera dentro de este período.

Ejemplo del procedimiento de emisión del certificado catastral

El presente diagrama constituye un ejemplo del procedimiento de otorgamiento del Certificado Catastral para el caso de una transferencia de dominio.

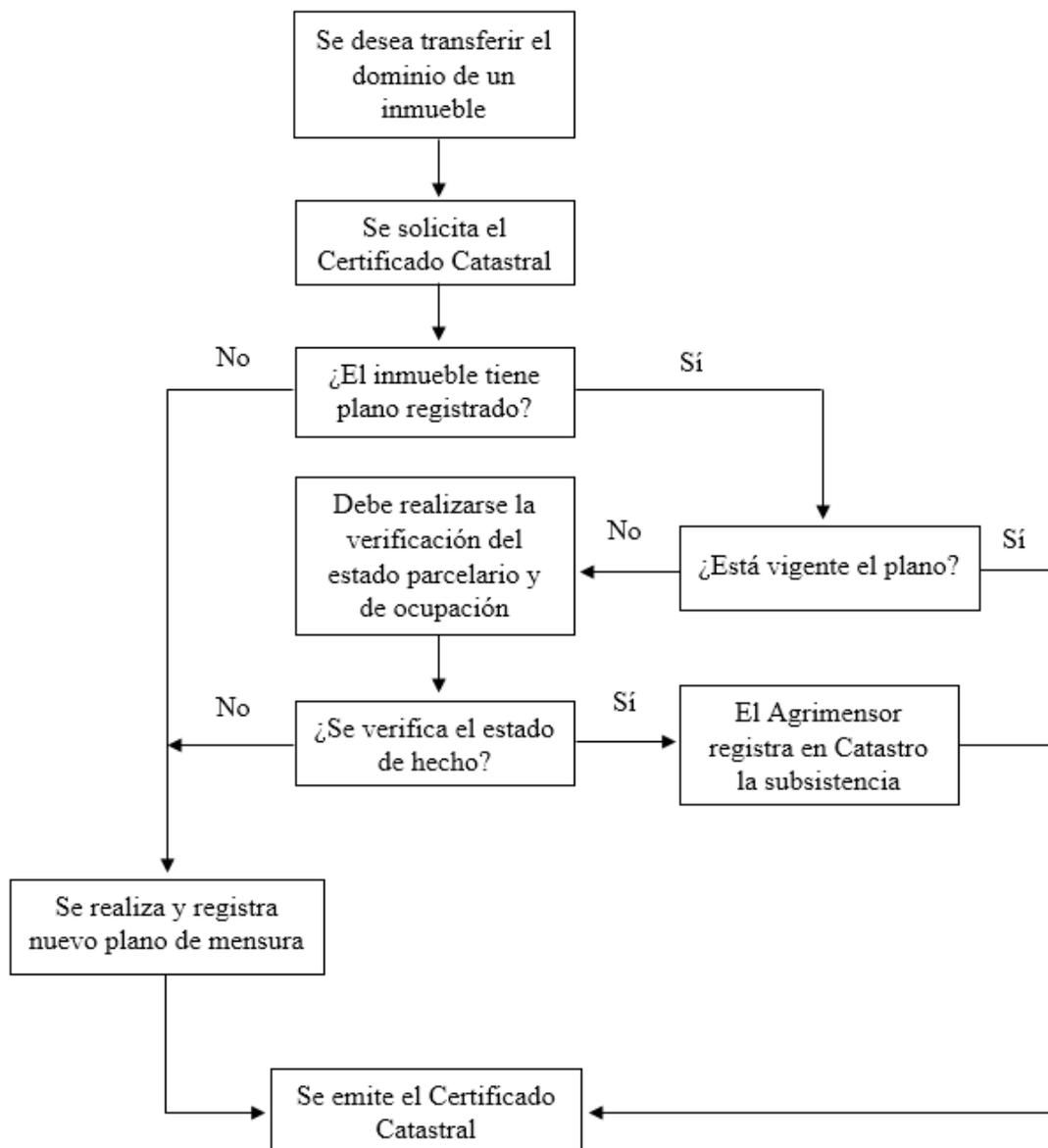


Gráfico N° 26. Gráfico del procedimiento de emisión del certificado catastral

Anteriormente, definimos que, de acuerdo a nuestro régimen jurídico, existen tres clases de parcelas, como unidades de registración de los Catastros territoriales:

- Las parcelas dominiales (basadas en planos de mensura)
- Las parcelas posesorias (basadas en planos de mensura para usucapión)
- Las unidades tributarias o “fincas” (en las provincias en que la legislación así lo establece), que no tienen estado parcelario constituido.

Las dos primeras surgen de la registración en sede catastral de planos de mensura, en tanto las terceras surgen de descripciones de títulos y/o antecedentes catastrales, ya que se trata de inmuebles que carecen de plano de mensura.

Las parcelas dominiales son aquellas que, salvo excepciones (por ejemplo, división condicionada a la realización de un acto jurídico posterior, como puede ser una anexión a un lindero), se registran definitivamente en catastro y de forma automática se produce el desglose de la parcela madre, originándose tantos folios parcelarios como parcelas independientes surjan del plano de mensura, con su consiguiente revaluación.

Las parcelas posesorias, en cambio, deberán ser registradas de manera provisoria hasta tanto exista sentencia o resolución que otorgue título supletorio al poseedor y sea registrado en forma definitiva el correspondiente plano de mensura para prescripción adquisitiva que les dio origen.

Para el caso de la registración catastral de los inmuebles afectados al Derecho Real de la Propiedad Horizontal se considera al terreno donde se asienta el edificio como *inmueble por naturaleza*, constituyendo así una *parcela dominial* en tanto que el edificio es el *inmueble por accesión*.

Las unidades funcionales privativas resultantes de los planos de mensura y división podrían denominarse *subparcelas*. Si bien este término no resulta óptimo desde el punto de vista semántico e inclusive agrimensural, permite diferenciar las dos clases de inmuebles que coexisten en el Régimen de la Propiedad Horizontal. Para el caso de que el plano de mensura se encuentre registrado y en tanto no se haya inscripto en el Registro el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración, las unidades resultantes se registran como *subparcelas*, habilitándose a tal fin los respectivos folios catastrales, en virtud de que existe, con la registración del plano de mensura, la exteriorización de la voluntad del titular del inmueble de dividirlo en diferentes

unidades que así ingresan al mercado inmobiliario. Se sigue aquí similar criterio que el adoptado en los artículos N° 11 y 50 de la Ley de Catastro N° 935/79 de la Provincia de La Pampa y en los artículos. N° 5 y 10 de la Ley de Catastro de Río Negro N° 3483.

En definitiva, desde el punto de vista parcelario y sin tener en cuenta la registración de los Objetos Territoriales Legales, el Catastro Territorial se conforma por *parcelas dominiales, parcelas posesorias, unidades tributarias (donde así se las califica) y subparcelas (para el caso de la PH).*

De este modo se da solución registral integral a los inmuebles basados en títulos de propiedad, con o sin plano de mensura, en las posesiones de hecho y en el Régimen de la Propiedad Horizontal, es decir, al conjunto del universo inmobiliario consagrado en nuestra legislación de fondo.

4.7. La determinación de objetos territoriales legales (OTL) por métodos alternativos a la mensura

A partir de la sanción y puesta en vigencia de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, se ha incorporado en nuestro derecho positivo el concepto de Objeto Territorial Legal (en adelante OTL), que, sin embargo, ya venía apareciendo desde años anteriores en la doctrina comparada, especialmente a partir del estudio de la FIG titulado “Catastro 2014”, donde se definía al Catastro futuro como:

“Inventario Público, metódicamente ordenado, de datos concernientes a todos los objetos territoriales legales de un determinado país o distrito, basado en la mensura de sus límites”

Catastro 2014 Jurg Kaufman / Daniel Steudler FIG, Julio 1998.

Asimismo, estos autores definían a los objetos Territoriales bajo los siguientes parámetros conceptuales:

- *Identificados sistemáticamente: designación distintiva.*
- *Identificados por Ley: correspondientes derecho público o privado.*
- *Cada uno debe mostrar: naturaleza, tamaño, valor y derechos o restricciones legales.*
- *Registro de derechos sobre los objetos territoriales.*

Un documento de importancia que corresponde considerar es el enviado por la Federación Argentina de Agrimensores al Consejo Federal del Catastro con motivo de la necesidad de generar o adecuar normas reglamentarias provinciales de la Ley N° 26.209, en el cual se efectúa una serie de observaciones al mismo texto de la Ley, con algunas propuestas para lograr un consenso normativo interprovincial.

En este documento no aparece una definición explícita de OTL pero hay algunos párrafos que merecen considerarse:

“Denominase objeto territorial a toda porción finita y homogénea de territorio, por su naturaleza y por accesión”.

“Uno de los atributos fundamentales del objeto territorial legal son los límites que lo conforman. No existe límite sin una causa jurídica creadora de él. Esa causa jurídica puede ser un título de propiedad como en el caso de los inmuebles, una ordenanza o Ley para las limitaciones al dominio en general, o la creación de un área de reserva o de protección ambiental o de la delimitación de un éjido urbano, o bien, un tratado internacional para el caso de un límite internacional.”

Todos estos son ejemplos de objetos territoriales legales y la presente Ley impone su registración en los catastros locales.

En estas descripciones tenemos una idea general del OTL, pero obviamente no estamos ante una definición trascendental como lo que se requeriría para una Ley que se autoimpone como complementaria del Código Civil.

Sin embargo, asentimos con que el principio de la homogeneidad de las causas jurídicas como y la consideración de los límites como atributo propio del OTL y emanados de las causas jurídicas con los principios rectores para llegar a una definición conceptual de OTL amplia, jurídica y técnicamente consistente y que resulte aplicable a todas las jurisdicciones.

Sin embargo, al margen de la necesidad de llegar a una definición conceptual integral de OTL que se vuelque a las legislaciones locales, especialmente para que su aplicación práctica y efectiva a nivel de la registración catastral sea, cuanto menos, similar en todas las jurisdicciones, tanto de la Ley Nacional N° 26.209 como de las legislaciones surgidas a posteriori tales como la Ley de Catastro N° 3999 de la CABA,

Ley de Catastro de Misiones, etc., en todas ellas queda expresado, explícitamente, que los OTL deben ser determinados por mensura o “métodos alternativos” que garanticen niveles similares de precisión, transcribimos como ejemplo (hay otras legislaciones provinciales casi idénticas) el Artículo N° 11 de la Ley N° 3.999 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sancionada en noviembre de 2011:

Artículo N° 11 - Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente Ley, deben ser asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones vigentes.

Este artículo reproduce, casi exactamente, el artículo N° 10 de la Ley N° 26.209 y así sucede en otras reglamentaciones provinciales que, en este aspecto, reproducen casi sin cambios lo dispuesto por la Ley Nacional.

En este sentido, surgen inmediatamente 2 preguntas que, consideramos, deben responderse para poder reglamentar íntegramente los OTL a nivel de registración catastral en todo el país.

- 1. ¿Cuáles serían los métodos alternativos a la mensura para determinar la extensión territorial, límites, dimensiones y ubicación espacial de los OTL?**
- 2. ¿Para cuales OTL serían aplicables estos métodos alternativos a la mensura?**

Consideramos que estas preguntas merecen un meduloso y detallado análisis que permitan llegar a clarificar estos importantes aspectos que, si bien se vienen incorporando en legislaciones, quedan como conceptos algo ambiguos en la medida que no se avance en su definición y conceptualización específica.

Tengamos en cuenta que los OTL deben registrarse a nivel catastral “sobre y en relación” a las parcelas que los “soportan”, es decir, que los OTL constituirán una suerte de “capa de información” dentro de la base de datos parcelaria, es decir que la unidad fundamental y principal de registración catastral es, indudablemente, la parcela, por lo tanto si alguna parcela está afectada por algún OTL, éste, como objeto que es, deberá

estar indisolublemente vinculado a los límites parcelarios de modo que su representación cartográfica permita su correcta e indubitable visualización en relación a los límites legales parcelarios.

Dado que las parcelas surgen de los planos de mensura registrados en sede catastral, para la determinación de los OTL asociados a las mismas, existirían 2 alternativas:

La primera es que sean determinados y definidos en el mismo acto de mensura que determina o constituye el estado parcelario del inmueble sobre el cual recae, total o parcialmente ese OTL, es decir que el agrimensor interviniente en el acto de mensura, además de determinar el estado parcelario del mismo, determine con similar precisión topográfica el, o los, OTL que la afectan.

En realidad, este concepto se viene aplicando en todo el país desde largo tiempo atrás, para la determinación de numerosos OTL, incluso, paradójicamente, desde antes que se popularizase la expresión “OTL”, por ejemplo para la determinación de servidumbres privadas por ejemplo: Servidumbres de paso o tránsito o público-administrativas por ejemplo: servidumbres de ductos, para la determinación de derechos reales de uso, en general, cuando su extensión no comprende la totalidad de la parcela sino sólo una parte de la misma, para la determinación de restricciones administrativas municipales, como retiros de líneas de edificación, ochavas, centros de manzana, recovas, etc. que afectan directamente al inmueble objeto de la mensura e incluso para la determinación de líneas de ribera, tanto en cursos de agua navegables como no navegables. En todos estos casos, sino en todas, al menos en gran cantidad de jurisdicciones provinciales, las propias normativas para la ejecución de mensuras establecen que dichos OTL serán determinados y definidos en el mismo acto de mensura con “similares metodologías técnicas y precisiones”.

De modo tal que, aún antes de que el concepto de OTL se incorpore a nuestro derecho positivo de fondo, Ley Nacional N° 26.209 ya veníamos determinando “OTL” en los actos de mensura y volcándolos a los planos de mensura para su publicidad registral y catastral.

En todo caso, debe destacarse, que hasta la entrada en vigencia de la Ley N° 26.209 no estaba en el debate de qué modo realizar la registración catastral de los

mismos y a qué nivel dicha registración debe efectuarse, hay quienes aún sostienen que los OTL de jurisdicción municipal –limitaciones administrativas al dominio- sólo debieran tener publicidad catastral a nivel municipal, pero muchos de los OTL (aún sin llamarlos de este modo) YA eran determinados por mensura en los actos de constitución o modificación de estados parcelarios que se realizaban por imperio de las legislaciones provinciales anteriores a la propia Ley N° 26.209. En Santa Fe la Ley 10.547/90 modificatoria de la Ley Provincial de Catastro establece la obligatoriedad de la determinación por mensura de la extensión territorial de los derechos reales de servidumbre, usufructo y uso.

Transcribimos a continuación el artículo. 4° de las **Instrucciones para la ejecución de Mensuras** vigente en la provincia de Santa Fe:

Artículo N° 4 - *Toda la información proveniente de los Planos de Mensuras inscriptos dará lugar a los siguientes registros:*

- a. El Registro Parcelario Definitivo: estará conformado por todas las Parcelas de los inmuebles mensurados.
- b. El Registro Parcelario Provisorio: estará conformado por todos aquellos planos cuya registración definitiva dependa de inscripción registral, de resolución judicial o de acto administrativo ajustado a derecho.
- c. El Registro Parcelario Georreferenciado: estará conformado por todas las parcelas georreferenciadas respetando las coordenadas obrantes en los respectivos planos de Mensuras.
- d. El registro de Otros Objetos Territoriales Legales no constitutivos de Estados Parcelarios.

Y también los siguientes artículos de la misma norma reglamentaria:

Artículo N° 7 - *Objeto territorial legal es aquel objeto territorial determinado por mensura cuyos límites se originan en una misma causa jurídica.*

Artículo N° 8 - *Entiéndase por Mensura a la operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar límites territoriales de objetos legales de derecho público y privado conforme a las causas jurídicas que los originan.*

Artículo N° 9 - *Conforme al Artículo 6° la Ley Nacional 26.209 complementaria del Código Civil, la determinación de los estados parcelarios, modificación y su verificación y la determinación de límites de objetos territoriales legales se realizará mediante actos de levantamiento territorial consistentes en actos de mensura ejecutados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta.*

La aplicación práctica de estos artículos en la provincia de Santa Fe en los actos de mensura y realizados efectivamente “mediante mensura” se llevan a cabo actualmente para los siguientes OTL (insistimos, incluso desde mucho tiempo antes de la puesta en vigencia de la Ley N° 26.209):

1. Servidumbres de paso o tránsito
2. Servidumbres administrativas de ductos (electroducto, gasoducto y poliducto)
3. Línea de Ribera (en cursos de agua navegables o no navegables)
4. Superficie forestal total o parcial en relación a la parcela afectada.
5. Usufructo o Uso total o parcial en relación a la parcela afectada.
6. Limitaciones administrativas al dominio de jurisdicción municipal (retiros de líneas de edificación en relación a la línea municipal, ensanches de calles, restricciones de ochavas o recovas o centro de manzana).

En las Normas para la confección de planos de mensura de Santa Fe (Decreto Provincial N° 1309/2017) deben destacarse los siguientes artículos que echan algo de luz sobre cuales OTL podrían no ser determinados por mensura y de cuáles serían los métodos alternativos:

Artículo N° 29 – *Las superficies que se destinen a Dominio Público (plazas, parques, espacios verdes, calles, pasajes, etc.) serán determinadas por polígonos en los cuales además de las medidas, se indicará el destino, dejando constancia de la normativa correspondiente. Dichos polígonos servirán de base para la registración posterior como Objetos Territoriales Legales. Estos polígonos podrán designarse por sus vértices, o por las letras o los números que lo representen. Ej. Polígono A, Polígono 1, ... o Polígono ABCDEF.*

En este caso no cabe duda que los referidos polígonos destinados a calles públicas deben ser determinados por mensura y, bajo ningún concepto, corresponde emplear o sugerir ningún método alternativo.

Artículo N° 31 - *El Profesional deberá representar cursos de agua, lagos y lagunas, cañadas, bosques y demás accidentes topográficos visibles que se encuentren en el interior de la parcela, sobre sus límites o en las inmediaciones de la misma, mediante relevamientos terrestres y/o extraídos de antecedentes catastrales y/o cartográficos. También se indicarán los límites distritales, departamentales y provinciales que afecten la representación de la misma como asimismo las restricciones, servidumbres y afectaciones a la parcela, incluyendo camino de sirga y el deslinde de la línea de cota de línea de ribera.*

En este artículo, aparece por primera vez, una alternativa a la mensura. Se admite la representación de determinados accidentes topográficos mediante antecedentes catastrales, cartográficos y, por extensión, podríamos interpretar que se admite también a partir de información obtenida de imágenes satelitales o relevamientos aerofotogramétricos que permitan similar precisión topográfica.

Si pensamos en un bosque natural, por ejemplo de alguna especie arbórea protegida o cuya tala estuviese vedada por la Ley, o de un área de reserva o protección ambiental o reservorios de agua dulce, o de áreas donde estuviese prohibida la caza de determinadas especies de animales la normativa vigente estaría implícitamente admitiendo y autorizando que la determinación de su ubicación y extensión territorial pueda ser definida y dimensionada a partir de información preexistente y no por el propio acto de mensura que determina o constituye el estado parcelario de la parcela sobre la cual se asientan dichos OTL. Es decir, en base a antecedentes de real constatación pero que no necesariamente tendrán idéntica precisión que la surgida de un acto de mensura.

Desde luego, entendemos que estas “determinaciones por medios alternativos” tienen mucha más trascendencia si se trata de OTL que afectan parcialmente a la parcela objeto de la mensura que si la afectasen en su totalidad, dado que, si así fuese, la propia determinación de los límites parcelarios por mensura implicaría por coincidencia topológica la determinación del correspondiente OTL. En cambio, si la afectación es

parcial, entonces si cabe considerar que la determinación del OTL pueda realizarse independientemente de la determinación del estado parcelario del inmueble y por un “método alternativo diferente”.

Tengamos en cuenta que se trataría de OTL creados específicamente por Ley que debieran ser registrados en los catastros provinciales y cuya publicidad debe ser efectuada en las correspondientes certificaciones catastrales previas a transmisiones de dominio o constitución o transmisión de otros derechos reales, por lo tanto, dichos métodos alternativos deben asegurar una mínima precisión que permita que su determinación y cuantificación no sea excesivamente ambigua o produzca equívocos o errores indeseados, especialmente para los mismos titulares de los inmuebles.

A los efectos de diferenciar cuales OTL podrían ser determinados por métodos alternativos por fuera de la mensura y luego publicitados por el Catastro dentro de parámetros de precisión admisibles, aunque obviamente mayores a los que surgen de una mensura, un aspecto que debiera tenerse en cuenta especialmente es el Principio de Independencia Legal que aparece como concepto catastral introducido por vez primera por los autores de la visión del Catastro 2014.

El principio de independencia legal es un ítem clave en la realización del Catastro 2014. El principio estipula que:

- *Los objetos territoriales legales, estando sujetos a la misma Ley y siendo la razón fundamental de un único procedimiento de adjudicación, deben organizarse en una capa individual de datos; y*
- *Para todos los procesos de adjudicación definidos por una Ley determinada, se debe crear una capa de datos especiales para los objetos territoriales legales que sean la razón fundamental de este proceso.”*

La estructura de un sistema de información basado en el principio de la independencia legal establece un ordenamiento y clasificación de los temas legales en base a los objetos territoriales que los definen, por ejemplo:

- Propiedad territorial (parcelas).
- Planificación del uso del suelo.
- Topografía.
- Recursos Naturales.

Lo que en esta visión se expresa, es el modo en deben tratarse todos los OTL que fueron generados por una misma y determinada causa jurídica (Ley, en la terminología citada). En tal sentido, podríamos decir que todos los agrupados bajo un mismo “tema legal” son homogéneos en cuanto a los caracteres jurídicos que comparten, razón por la cual se organizan en una única capa de datos.

Pero a otra causa jurídica diferente corresponden OTL distintos (y organizados en otra capa de datos) que también serán homogéneos entre ellos en el sentido indicado, pero no en conjunto con los demás ya que estarán generados por causas jurídicas disímiles y por lo tanto serán OTL “legalmente independientes”, es decir: heterogéneos por ser de distinta naturaleza jurídica.

En consecuencia, la homogeneidad de los que comparten iguales parámetros jurídicos no es traslativa al universo de todos los OTL, ni a la individualidad de cada uno de ellos. Es decir, deben definirse “grupos, tipos o clases” de OTL que guarden entre sí características homogéneas en base a los parámetros jurídicos que compartan.

Este punto de vista incluso permite agruparlos como parte de la técnica registral catastral para la gestión y publicidad de los datos. De este modo podrían considerarse y clasificarse adecuadamente los OTL que sí deben determinarse por mensura de los que pueden ser determinados por métodos alternativos a la mensura, incluso que dicha determinación pueda ser realizada directamente por el organismo catastral y publicitada cartográficamente y en los certificados catastrales de modo independiente al plano de mensura del inmueble.

En este sentido nuestra propuesta es la siguiente (sin que los listados posean carácter taxativo sino sólo a modo de ejemplo):

4.7.1. OTL que deben ser determinados por mensura

1. Servidumbres de paso o tránsito
2. Servidumbres administrativas de ductos (electroducto, gasoducto y poliducto)
3. Línea de Ribera (en cursos de agua navegables o no navegables) y camino de sirga o de ribera según corresponda

4. Derecho de superficie parcial en relación a la parcela afectada (si es total bastaría con que la parcela cuente con estado parcelario constituido).

5. Derecho de Usufructo o Uso parcial en relación a la parcela afectada (si es total bastaría con que la parcela cuente con estado parcelario constituido).

6. Derecho de Hipoteca parcial en relación a la parcela afectada (si es total bastaría con que la parcela cuente con estado parcelario constituido).

7. Limitaciones administrativas al dominio de expresión y extensión territorial de jurisdicción municipal impuestas por ordenanzas o decretos locales genéricos o específicos.

Como puede advertirse se tratan de OTL que surgen de la aplicación territorial de derechos reales de disfrute sobre la cosa ajena o bien que afectan los derechos de propiedad (dominio, condominio o PH), pero que, en definitiva, constituyen un subconjunto homogéneo dado que las causas jurídicas también lo son (en este caso derechos reales vigentes en nuestro derecho positivo) y cuya determinación debe realizarse exclusivamente, salvo algún caso excepcional que no analizaremos aquí) a través de actos de mensura.

4.7.2. OTL que pueden ser determinados por métodos alternativos

1. Bosques naturales protegidos o reservas arbóreas protegidas.
2. Zonas de reserva o protección ambiental o de recursos naturales.
3. Areas de reserva de acuíferos.
4. Zonas de restricción de actividades de caza o pesca.
5. Zonas de conservación o protección de especies animales o vegetales en riesgo.
6. Cuerpos de agua de extensión variable (lagunas o espejos de agua no públicos que afecten de modo disímil a las parcelas según épocas de lluvias o sequías, que produzcan desvalorización total o parcial de los inmuebles afectados y que sean contempladas por las Normas de Valuación provinciales).
7. Zonas y áreas de fronteras

En general se trata de OTL que, creados o establecidos por Leyes provinciales, o en algunos casos nacionales, y que tienen una extensión territorial considerable pero cuyos contornos no son líneas rectas sino, en la gran mayoría de los casos, líneas curvas no circulares (generalmente del tipo “clothoides”) que por su propia topología resultan ideales para ser determinados y cartografiados mediante teledetección.

Consideramos que las imágenes satelitales tipo Ikonos o Quick Bird (o similares) rectificadas y georreferenciadas, con resolución geométrica de entre 1 y 5 metros, cumplen más que satisfactoriamente los requerimientos para la determinación de la extensión territorial de estos OTL y la determinación de las parcelas afectadas (dado que generalmente se tratará de un conjunto significativo de parcelas total o parcialmente afectadas) y su adecuada publicidad a través de la cartografía catastral, los SIG “on line” y los certificados catastrales previstos en la Ley N° 26.209 previos a las transmisiones de dominio.

En algunos casos específicos en los que la precisión pueda ser inferior, también podría incluirse el empleo de imágenes satelitales tradicionales tipo Landsat o Spot con resoluciones de 5/10 metros.

La determinación cartográfica de estos OTL debiera ser realizada por los propios organismos catastrales provinciales. En caso que se realice una mensura de un inmueble afectado por un OTL cuya determinación no deba ser realizada en dicho acto de mensura por estar ya debidamente cartografiado y representado en el SIG de Catastro, el profesional interviniente deberá incluir en el plano de mensura una leyenda o nota donde se indique cual es el OTL que afecta a la parcela y si lo hace de modo completo o parcial.

Queda como inquietud a resolver si además correspondería el volcado gráfico de su ubicación y extensión territorial en la representación del estado de hecho del inmueble, aclarando que el origen de la información no es a través del acto de mensura o bastaría solamente con su enunciación literal mediante la referida nota.

CAPÍTULO 5: LA CUESTION DE LAS COORDENADAS PARCELARIAS APLICADAS EN LOS CATASTROS

5.1. Sistemas de coordenadas. Sistemas de referencia. Marcos de referencia. Datums

Las Coordenadas son grupos de números que describen una posición: posición a lo largo de una línea, en una superficie o en el espacio.

Existen distintos tipos de coordenadas (polares, esféricas, cilíndricas, elipsoidales, etc.), pero las usadas con mayor frecuencia son las llamadas coordenadas cartesianas, en honor a René Descartes ("Dey-cart"), un científico y filósofo francés que, hacia el año 1600, ideó una forma sistemática de designar la posición de cada punto en el plano por medio de dos números.

Esta forma de designación de los puntos se conoce como sistema cartesiano, basado en dos líneas rectas ("ejes"), perpendiculares entre sí, que se cruzan en un punto "origen". Los espacios hacia la derecha del origen y hacia arriba de él, se toman como positivos y para los otros lados como negativos.

El sistema cartesiano (x, y) puede extenderse a tres dimensiones añadiendo una tercera coordenada z (Fig.1). Si (x, y) es un punto en un plano, entonces el punto (x, y, z) en el espacio se consigue situándose en (x, y) y elevándose una distancia z sobre el plano (los puntos por debajo del plano tienen z negativa).

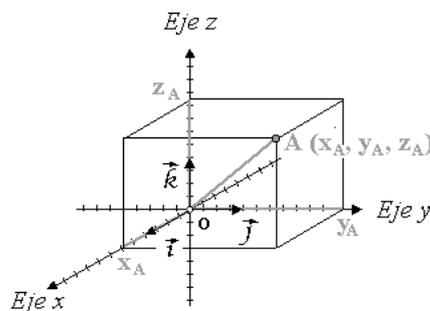


Gráfico N° 27: Sistema de Coordenadas Cartesianas

Para identificar la posición de un punto sobre la superficie terrestre es usual utilizar las llamadas coordenadas geográficas: latitud - longitud, que lo sitúan sobre la superficie, y la altitud, que lo ubica respecto de esta superficie.

De manera simplificada puede definirse la latitud como el ángulo entre el plano ecuatorial y la línea que une este punto y el centro de la Tierra. Por su parte, la longitud se define de modo simplificado como el ángulo entre el meridiano de referencia y el meridiano que pasa por este punto.

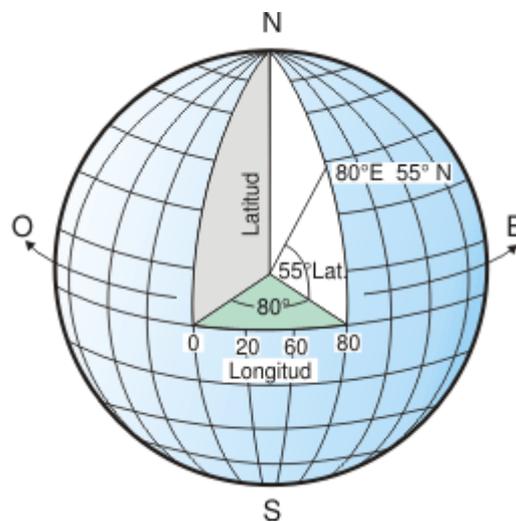


Gráfico N° 28. coordenadas geográficas latitud y longitud.

La altura puede definirse como la distancia entre el punto y la superficie de referencia, medida a lo largo de la dirección de referencia.

Por otro lado, la definición de un Sistema de Referencia se basa en la adopción de convenciones, constantes y modelos que lo caracterizan.

Una definición moderna establece que un sistema de referencia es un conjunto de especificaciones que definen un sistema de coordenadas, así como todo lo necesario para establecer la posición y el movimiento de objetos en el espacio y el tiempo. Siguiendo a Mora y Jaramillo (2003) puede decirse que “*un sistema de referencia es una perspectiva particular empleada para analizar, describir y observar un movimiento*”.

Hay varios tipos de sistemas de referencia. Un sistema de referencia fijo es un sistema de referencia que permanece inmóvil. Un sistema de referencia móvil es aquel

que se mueve con el cuerpo en estudio. Un sistema de referencia móvil se puede trasladar y/o rotar. Cuando un sistema de referencia es o fijo o desplazado a una velocidad constante, se llama sistema inercial. Los sistemas de referencia Inerciales son aquellos en los cuales es válida la primera Ley de Newton (principio de inercia). En ellos, las partículas libres de fuerzas externas presentan aceleración nula. Estos sistemas de referencia son IDEALES, ya que siempre, todo sistema de referencia real presentará ciertas desviaciones respecto de su comportamiento ideal. Un sistema de referencia acelerado es un sistema no-inercial. Los sistemas de referencia no-inerciales son aquellos en los cuales NO se cumple la primera Ley de Newton. Por ejemplo, los definidos como fijos a la Tierra, que se encuentran afectados por el movimiento de rotación terrestre (aceleración centrífuga y Coriolis). La Tierra, por rotar en torno a su eje, posee aceleración centrípeta, por lo que no es estrictamente un sistema inercial. Sin embargo, dado que tiene una velocidad angular relativamente pequeña, la mayoría de los problemas que se nos presentan sobre la superficie terrestre pueden resolverse como si la tierra fuera un sistema inercial con error despreciable. Algunos efectos debidos a la aceleración centrípeta de la tierra son la formación de tornados, o el hecho de que el agua gire al irse por un desagüe (efecto Coriolis). Un sistema de referencia fijo al ambiente de estudio, y no al sujeto móvil, usado comúnmente para describir los movimientos de diferentes partes del cuerpo, es un sistema de referencia global, mientras que todos los sistemas de referencia fijos a las partes del cuerpo son llamados sistemas de referencia locales.

El término sistema de coordenadas es claramente diferente del término sistema de referencia. El sistema de coordenadas determina la forma de describir y observar el movimiento en cada sistema de referencia.

La definición de sistema de referencia es rigurosa pero abstracta, ya que la terna de ejes coordenados que lo compone es inaccesible en la práctica como tal. A los fines prácticos un sistema de referencia se materializa mediante un conjunto de puntos de referencia para los cuales se determinan las coordenadas y, si correspondiera, los movimientos. Es claro que tales coordenadas han surgido de un cierto proceso de medición estando, por lo tanto, afectadas de errores. Surge así la definición de marco de referencia, como el resultado de la materialización de un sistema de referencia por

medio de un conjunto de puntos de referencia para los cuales se han determinado coordenadas y, eventualmente, movimientos.

De acuerdo con Jekeli (2006), la diferenciación explícita entre sistema y marco fue incorporada hace relativamente poco tiempo en la literatura geodésica (Moritz and Mueller, 1987), pero su sentido estaba involucrado en el término Datum Geodésico (Torge, 1991; Rapp, 1992). Un Datum Geodésico es un conjunto de parámetros y constantes que define un sistema, incluyendo su origen, su orientación y su escala, de manera tal de que resulte accesible para aplicaciones geodésicas. por lo que resulta evidente que el término Datum incluye los conceptos de sistema y marco de referencia, sin hacer distinción entre ellos.

De acuerdo con Kovalevsky y Mueller (1981) se establece la diferenciación entre el sistema (una definición rigurosa pero abstracta) y el marco (materialización práctica, aunque inevitablemente imperfecta).

De acuerdo con Arias (1999), en el estudio dinámico de la Tierra es necesario considerar simultáneamente dos sistemas de referencia (y sus correspondientes marcos): uno celeste fijo en el espacio (SRC - MRC), y otro terrestre fijo en la Tierra (SRT - MRT). La Unión Geodésica y Geofísica Internacional (IUGG) y la Unión Astronómica Internacional (IAU) adoptaron las siguientes nomenclaturas y sus correspondientes siglas (por sus iniciales en inglés): Sistema de Referencia Celeste Internacional (ICRS), Marco de Referencia Celeste Internacional (ICRF), Sistema de Referencia Terrestre Internacional (ITRS) y Marco de Referencia Terrestre Internacional (ITRF). En estos sistemas se estudiarán y determinarán las posiciones y velocidades de puntos del Espacio y de la Tierra respectivamente. El ICRS se considerará como un sistema inercial en el cual se estudian los movimientos de los cuerpos celestes y de los satélites artificiales. El ITRS se utiliza para fijar posiciones, coordenadas de cualquier punto de la Tierra y para estudiar y determinar las velocidades de estos puntos que, al considerar a la Tierra como un cuerpo deformable, estarán en continuo movimiento, aunque estos son de pequeña magnitud.

5.2. El Sistema de Referencia Terrestre Internacional (ITRS)

El ITRS queda definido por las siguientes convenciones:

1. El sistema es geocéntrico, lo que significa que su origen se ubica en el centro de masas de la Tierra (incluyendo la masa de los océanos y de la atmósfera). Dado que hoy es posible detectar variaciones centimétricas debidas a redistribuciones de masas, el origen se define como un promedio de los centros de masas referidos a alguna época.

2. La escala se define por la velocidad de la luz en el vacío y el intervalo de tiempo correspondiente a un segundo dentro de la teoría general de la relatividad en el marco local de la Tierra.

3. La orientación está definida por la dirección del Origen Convencional Internacional y el meridiano de referencia dados por el BIH en 1984. Dado que la corteza terrestre sobre la cual se ubican las estaciones de observación está dividida en placas con movimiento tectónico del orden de centímetros por año, se estipuló que la evolución temporal de la orientación del sistema de referencia no tiene rotación global residual respecto de la corteza. Esto significa que, a pesar de que los puntos sobre la corteza a través de los cuales se realiza el sistema se mueven uno con respecto de otro, la rotación neta del sistema con respecto a su definición inicial debe ser nula.

El origen se realiza por observaciones de satélites artificiales y de la Luna. El centroide del movimiento de los satélites es el geocentro. En consecuencia, conociendo las órbitas de los satélites y midiendo las distancias a los satélites, pueden determinarse las coordenadas de los puntos de observación sobre la superficie terrestre. Dado que las órbitas están en un marco geocéntrico, las coordenadas que se determinar serán también geocéntricas. La escala se realiza por la adopción de la constante para la velocidad de la luz y la definición del segundo en el contexto de la teoría general de la relatividad. La orientación se realiza a través de las coordenadas de puntos referidos al Origen Convencional Internacional (CIO) y al meridiano medio de Greenwich, llamado Meridiano de Referencia Internacional (IRM). Es mantenido por el IERS usando parámetros de orientación que describen el movimiento polar del eje de rotación relativo a la corteza y su orientación con respecto a la esfera celeste. Cada nueva realización se

define de manera tal que resulte rotación nula con respecto a la realización previa. Para ello contribuyen las siguientes técnicas espaciales geodésicas:

VLBI: medición de radiofuentes extragalácticas por medio de radiotelescopios.

SLR: medición de distancias láser a satélites específicos desde telescopios especiales.

LLR: medición de distancias láser a la Luna desde telescopios especiales.

GPS: medición de distancias a satélites GPS con receptores específicos.

DORIS: medición de variación de distancias desde satélites específicos a balizas orbitográficas.

A partir de una solución combinada de los resultados obtenidos por estas técnicas, el IERS define el ITRS (International Terrestrial Reference System).

5.3. El Marco de Referencia Terrestre Internacional (ITRF)

El Marco de Referencia Terrestre Internacional (ITRF) es la realización del ITRS mediante mediciones espaciales en sitios específicos alrededor del globo terrestre y es afectado por factores en la observación y procesamiento tanto de las posiciones de la estación como del satélite y sus movimientos (Mora y Jaramillo, 2003). Estos factores incluyen: relaciones entre el ICRS y el ITRS considerando la velocidad de rotación de la Tierra, coordenadas de los sitios, modelo de movimiento de placas usado para estimar velocidades de los sitios, modelo de geopotencial adoptado para definir el campo de gravedad terrestre, constante gravitacional para el cálculo de la Masa de la Tierra, valor usado para estimar la velocidad de la luz, influencia de las mareas, presión de la radiación solar, variación en los relojes, efectos atmosféricos y variaciones de antena.

A partir del procesamiento involucrando estos factores, el IERS produce, tomando en consideración un conjunto de coordenadas de estaciones y sus velocidades, un ITRF para un instante dado, típicamente el comienzo del primer día de un año dado. Así por ejemplo, el ITRF94 es el ITRS realizado el 1 de Enero de 1994 (Bouicher et al., 1996). Simultáneamente, la Defense Mapping Agency (DMA), hoy National Geospatial Agency (NGA) define el sistema WGS 84 (World Geodetic System 1984), ligado al desarrollo del sistema de posicionamiento global GPS. Es importante destacar que ITRF

y WGS84 fueron desde su concepción dos marcos de referencias globales diferentes (Lauría, 2005). Las diferencias entre ambos fueron reduciéndose con el transcurso de los años y en 2001 WGS84 adopta oficialmente ITRF como marco de referencia. En la práctica esto significa que a partir de ese momento tanto los puntos sobre la superficie terrestre como los satélites de la constelación GPS se encuentran en un mismo sistema de referencia.

Las coordenadas de los puntos ITRF incluyen sus velocidades respectivas y por lo tanto, tratándose de un mismo sistema, siempre es posible convertir coordenadas entre sus distintas realizaciones. ITRF proporciona los parámetros de transformación entre los mismos.

Sobre una misma realización de ITRF es posible definir distintos marcos en distintos momentos. La diferenciación entre ellos vendrá dada por el instante de su definición. Esta particularidad se ve reflejada en la “Época” de realización, así tendremos por ejemplo marcos ajustados a ITRF 2000, con época 200x.x, que resulta de “llevar” para el procesamiento los puntos ITRF al momento x de la definición a través de la aplicación de los valores de velocidad establecidos.

5.4. Datums, Sistemas y Marcos de Referencia en la Argentina

Si bien la mayoría de los sistemas antiguos fueron establecidos por el entonces Instituto Geográfico Militar, existían además otros sistemas ejecutados por distintas entidades nacionales que no fueron incorporados a la red oficial, tales como los realizados por el Servicio de Hidrografía Naval en regiones costeras, por la Comisión Nacional de Límites Internacionales en zonas fronterizas, por la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Buenos Aires en la Provincia de Mendoza, y por YPF en regiones de interés petrolero.

El sistema “Campo Inchauspe” tiene su origen en el punto astronómico fundamental de Campo Inchauspe, ubicado cerca de la ciudad de Pehuajó (latitud -36° , longitud -62° aproximadamente), en la provincia de Buenos Aires (Fig. 3), y fue elegido como tal en virtud de los análisis desarrollados en la época. La decisión oficial se materializó mediante la Disposición Permanente Nro. 440 (30 noviembre 1946) del

Instituto Geográfico Militar. Siguiendo las recomendaciones de la IAG se eligió como elipsoide asociado el Internacional de 1924 que ya había sido adoptado por la Argentina junto con la proyección Gauss-Krüger mediante la Disposición Permanente N° 197 (24 abril 1925) del Instituto Geográfico Militar. De acuerdo con Rodríguez (1999), alrededor de dicho punto se iniciaron los trabajos de la triangulación fundamental que en 1954 alcanzó a cubrir un área de 10 polígonos los que fueron compensados por métodos manuales en el mismo año y que constituyó la primera red de envergadura ejecutada en el país. Las coordenadas resultantes se conocieron como Campo Inchauspe 1954



Gráfico N°29. Datum Fundamental Argentino Campo Inchauspe.

Quince años después, los polígonos cerrados eran 19 y se realizó entonces un recálculo de la estación astronómica Campo Inchauspe para reducirla al Origen

Convencional Internacional (O.C.I.) recomendado por la IUGG en 1967 y el ajuste de la red (1000 puntos) mediante el método de variación de coordenadas geográficas. El error medio de la unidad de peso del ajuste fue 0.42” y a la compensación de la red fundamental siguieron las compensaciones de las redes de densificación de primero y segundo orden medidas para la época. Esta red y sus coordenadas recibieron el nombre de Campo Inchauspe 1969 (CAI69). La finalización de los trabajos de triangulación y poligonación fue marcada por la aparición de la geodesia satelital, cuando los puntos con coordenadas CAI69 sumaban 18000 y la cantidad de anillos de primer orden cerrados 44.

La modernización tecnológica producida desde finales del siglo pasado en el país y en el mundo fue demandando la necesidad de materialización de un sistema de referencia aplicable en el territorio nacional y compatible con las nuevas condiciones, que resultara suficientemente preciso para las aplicaciones que se estaban desarrollando en el país y tan cercano como fuera posible al sistema global WGS84, utilizado por el GPS. Nace así el proyecto POSGAR (POSiciones Geodésicas ARGENTINAS), cuyo principal objetivo fue materializar dicho marco de referencia. En mayo de 1997, mediante la Resolución 13/97, el IGM adoptó el marco de referencia POSGAR 94 (Fig. 4a) como la materialización del sistema de referencia nacional. La red está compuesta de 127 puntos, separados en promedio por una distancia de 200 km. Cuando se dispuso de controles “externos” pudo confirmarse que el marco de referencia POSGAR 94 materializaba un sistema geocéntrico con una precisión mejor que un metro. Algunos años después se procedió a una remediación y recálculo de la red, con el agregado de algunas estaciones, obteniéndose el llamado POSGAR 98, constituido por 136 estaciones, de las cuales 111 son comunes con POSGAR 94. POSGAR 98 constituyó un importante avance, pero nunca fue oficializado como marco de referencia nacional. Teniendo en cuenta que un Marco de Referencia Geodésico Nacional debe ofrecer una solución acorde a todos los usuarios del mismo, se observó que POSGAR 94 cumplía en gran parte esta postura, es decir que era capaz de dar coordenadas aceptables a los que utilizan las mismas para confeccionar cartografía, realizar trabajos topográficos, etc.; pero no son lo suficientemente precisas para estudios geodésicos.

Luego de transcurridos 13 años desde la medición de la Red POSGAR 94, se planteó la necesidad de actualizar el Marco de Referencia Geodésico Nacional, para cubrir todas las necesidades de los usuarios. Esta solución viene dada principalmente por la utilización de las estaciones GPS permanentes, cuya instalación en Argentina está en continuo ascenso y el procesamiento de los datos en forma científica se realiza regularmente. Por otro lado, en cada una de las provincias argentinas, existen redes geodésicas vinculadas a diferentes Marcos y resultaba necesario que el nuevo Marco de Referencia Geodésico Nacional integre a todas ellas. Se pensó que la forma más confiable de vincular las redes geodésicas provinciales al nuevo Marco de Referencia Nacional, sería la obtención de parámetros de transformación, para lo cual resultaba necesario tener coordenadas en ambos sistemas en varios puntos distribuidos uniformemente de cada red provincial.

Basado en estos principios surgió POSGAR 07 (Fig. 4b), adoptado por disposición del Director del Instituto Geográfico Nacional el 15 de mayo de 2009 como el nuevo “Marco de Referencia Geodésico Nacional” y reemplaza al hasta entonces vigente POSGAR 94. Basado en ITRF 05 época 2006.632 constituye la materialización sobre el territorio nacional del más moderno sistema de referencia a nivel mundial compatible con el marco regional SIRGAS (Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas) y responde a los más estrictos estándares de precisión y ajuste en vigencia. Incorpora las más importantes redes geodésicas en uso asegurando parámetros de transformación entre las mismas y la nueva definición a fin de facilitar una georreferenciación unívoca en toda la República Argentina.

Utilizando como red de Orden cero al conjunto de estaciones permanentes GNSS de la Red RAMSAC (Red Argentina de Monitoreo Satelital Continuo) permite aprovechar íntegramente los datos de las mismas aplicados a la nueva realización y define simultáneamente la Red Oficial GNSS (Global Navigation Satellite Systems). POSGAR 07 fue medido sobre los puntos de la red POSGAR 94, incorporando más de 50 nuevos que mejoran la geometría espacial de la red y optimizan los resultados del ajuste. Considerando la incorporación de las demás redes para su integración al nuevo marco, el Instituto Geográfico Nacional midió, desde el año 2005 un total de 436 puntos en una significativa tarea que contó con la colaboración de organismos estatales y

provinciales. El nuevo Marco fue calculado con el software científico de procesamiento y ajuste de redes geodésicas GAMIT – GLOB K.

Cabe recordar que a mediados de la década del 90 comienza a instalarse definitivamente un concepto ya vigente en el ámbito de la geodesia e íntimamente ligado a la definición de los marcos de referencia; el de las estaciones permanentes.

Si a la estructura de una red de estaciones permanentes se le adiciona la capacidad de procesar los datos almacenados, entonces, independientemente de las múltiples sub-aplicaciones que tiene la información así obtenida, desde el punto de vista geodésico, las redes de estaciones permanentes pasan a constituir la base fundamental sobre la que se definen y regulan los nuevos marcos de referencia. Entonces, una red de estaciones permanentes que dispone de un programa científico para su ajuste permitiría establecer nuevos y sucesivos marcos de referencia con la frecuencia que se deseara. Más aún, la capacidad de conocer las mejores velocidades disponibles, es decir velocidades “medidas”, permitiría el permanente juego de trasladarse entre uno y otro marco manteniendo un elevadísimo orden de precisión.

Se estaría en presencia de “marcos activos” cuyos valores de coordenadas variarían día a día. Este es un concepto revolucionario para la geodesia práctica que, más allá de los indudables beneficios que originaría para vastos campos de la ciencia, como contrapeso implicaría complicaciones innecesarias para la enorme mayoría de los usuarios.

Por esta razón, para fines prácticos se optó por considerar el concepto de coordenadas fijas.



a



b

Gráfico N° 30:

a) Marco de Referencia POSGAR94.

b) Marco de Referencia POSGAR07.

5.5. La georreferenciación parcelaria y el I.G.N.

El concepto de georreferenciación se utiliza con frecuencia en nuestro idioma, aunque no forma parte del diccionario de la Real Academia Española (RAE). El término alude al posicionamiento espacial de un cuerpo en una localización geográfica de acuerdo a un sistema de coordenadas y a datos específicos.

La georreferenciación alude a la ubicación de algo en el espacio. Un sistema de coordenadas geográficas sirve para referenciar un punto en la superficie terrestre mediante dos coordenadas angulares (la longitud y la latitud). Conociendo estos dos valores, y sumando la altitud se obtiene la georreferenciación espacial completa.

Muchas veces georreferenciación se usa como sinónimo de geolocalización. Algunos especialistas, sin embargo, sostienen que la geolocalización alude específicamente a una ubicación en tiempo real, mostrando a partir de información satelital dónde se encuentra exactamente un objeto. La georreferenciación, según esta visión, se vincula a una ubicación a partir de datos que no se están tomando “en vivo”.

La georreferenciación, por lo tanto, está relacionada a un punto en un contexto geográfico, mientras que la geolocalización se halla más asociada a un sistema de posicionamiento y no solo a las coordenadas.

Por otro lado, no debe soslayarse el profundo cambio producido a nivel mundial vinculado con los sistemas de referencia, tanto desde lo conceptual como desde lo pragmático, tal como se expuso.

En efecto, hace apenas unas décadas, el avance de la tecnología satelital y las posibilidades informáticas hicieron posible la utilización práctica de las teorías para el estudio de la figura de la Tierra construidas hace más de un siglo. Pero, por otra parte, el incremento del uso de la tecnología GNSS demandó la imperiosa necesidad de contar con marcos de referencia consistentes para su integral aprovechamiento. Estas circunstancias motivaron un notorio avance de la investigación sobre el tema en universidades e institutos de todo el mundo, no solo por la nueva perspectiva científica sino también como respuesta a la demanda de usuarios de GNSS en numerosas aplicaciones.

Analizando además el desarrollo de los marcos de referencia en nuestro país se advierte que mientras el primer marco de referencia oficial CAI tuvo una vigencia de medio siglo, el vertiginoso avance tecnológico generó en los últimos veinte años la necesidad de hacer varias modificaciones y adaptaciones al marco POSGAR, y es previsible que esta tendencia se acentúe en el futuro. Como prueba de ello basta señalar el trabajo que viene desarrollando la Subcomisión de Geodesia de la ONU para la adopción de un nuevo marco de referencia geodésico global (GGRF). Esto requiere una

permanente actualización de los profesionales para adaptarse a las inevitables actualizaciones de las normativas correspondientes.

El 2 de diciembre de 2015, el Instituto Geográfico Nacional (IGN), el Consejo Federal de Catastro (CFC) y la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) suscriben el Acta Acuerdo, tendiente a difundir y capacitar a los profesionales en la “Normativa para la Georreferenciación de parcelas rurales en la República Argentina” que puede verse en forma completa en el sitio web del IGN.

Cabe destacar que esta normativa establece pautas generales, pero deja librados al criterio de la autoridad catastral o geodésica provincial algunos aspectos como por ejemplo el establecimiento de precisiones para la georreferenciación de las mensuras. Esto constituye un factor fundamental atendiendo a que la precisión requerida condiciona el instrumental a utilizar, la metodología de captura de información y el modo de procesamiento de los datos obtenidos.

5.6. Las coordenadas parcelarias en los catastros

De todos modos, debe tenerse en cuenta, que lo importante de los sistemas de coordenadas parcelarias y de los OTL en los Catastros es su registración vinculada a los objetos territoriales a los que hacen referencia, especialmente en lo que refiere a sus vértices, esta registración debe estar asociada a la base de datos alfanumérica y a los registros gráficos asociados en los SIG que utilice cada Catastro, aunque consideramos que su publicidad es irrelevante en los títulos de propiedad o documentos jurídicos afines, en virtud, de que lo que le interesa y refiere habitualmente el propietario.

El ciudadano común, en general, no está interiorizado en estos conceptos extremadamente técnicos, lo que conoce y entiendo habitualmente son, esencialmente la ubicación del inmueble en relación a sus “arranques” a vértices conocidos, mojones esquineros existentes, vías ferroviarias, rutas, líneas municipales, etc; y, principalmente, las dimensiones perimetrales, en menor medida angulares y la superficie del objeto territorial descrito en el instrumento público y NO sus coordenadas.

Las coordenadas son un “conjunto de números” generalmente de numerosos dígitos que no resultan “perceptibles” ni “amigables” a los sentidos con los cuales las

personas visualizan, interpretan y “crean” mentalmente, sus propios “modelos” del objeto, los cuales resultan mucho más entendibles mediante las dimensiones numéricas de sus límites y su posición relativa dentro de la manzana, bloque o polígono rural, según sea el caso.

En general, aquellos países que en algún momento intentaron incorporar las coordenadas de los vértices de las parcelas a los instrumentos públicos (especialmente títulos), caso de Gran Bretaña, algunos estados de EE UU, Australia, por citar algunos, progresivamente han ido abandonando esta práctica, dado que ha traído, finalmente, mas confusiones que beneficios a los propietarios o titulares de derechos registrables. En tal sentido, si pueden publicitarse complementariamente en los planos de mensura, pero sin reemplazar las descripciones gráficas perimetrales, angulares y de superficie de los objetos territoriales mensurados en los instrumentos públicos.

Además, resulta relevante considerar que las modificaciones que, en el futuro, ocurrirán indefectiblemente, en los sistemas de referencia, debido a los avances científicos en el conocimiento integral del geoide NO justifican, bajo ningún aspecto, colocar coordenadas en los títulos de propiedad, que en muchos casos resultan inmutables en el tiempo, aun cuando dichas coordenadas hayan variado, por lo cual, siempre es más efectiva, comprensiva y sencilla apelar a las descripciones tradicionales dentro de los títulos de propiedad y dejar las coordenadas de las parcelas para los sistemas de información territorial que sustentan los Catastros.

Obviamente, consideramos que, si las coordenadas no deben expresarse en los títulos de propiedad, lo es tanto éstos provengan de una mensura o de una verificación de estado parcelario, ya que no se justifica en ninguno de ambos casos.

En definitiva, se podría decir que:

El movimiento de los puntos y sus velocidades constituye, sin dudas, uno de los elementos distintivos de los marcos de referencia modernos. No obstante, ello, suele transformarse también en un elemento de preocupación para aquellos usuarios que requieren coordenadas fijas o bien no necesitan por el ámbito de aplicación de sus mediciones del dato “velocidad”.

Se considera por lo tanto importante aclarar las distintas situaciones que pueden presentarse y aportar las respectivas soluciones.

El principio básico que se adopta consiste en establecer que las coordenadas del sistema de referencia serán FIJAS desde el momento de su definición.

En la práctica podrán presentarse tres situaciones:

5.6.1. Mediciones geodésicas de alta precisión: En este caso debe tenerse en cuenta que:

- a. Las coordenadas de los satélites vienen dadas en el sistema y época actual (ITRF 2000)
- b. Las coordenadas de los puntos se referirán a la época de medición del marco POSGAR (ITRF 2000)
- c. Para un cálculo preciso, las coordenadas de los satélites y de los puntos deben encontrarse en un mismo marco y referidas a una misma época.
- d. La solución será entonces, aplicar las velocidades conocidas a los puntos (medidas en primer término y de modelo cuando no se dispusiera de aquellas), procesar en el marco y época “actuales” y retransformar siguiendo el mismo esquema para referir al marco oficial POSGAR.

5.6.2. Mediciones geodésicas diferenciales “locales”

Se consideran incluidas en las mismas a aquellas en que los vectores medidos no superen los 100 km y suponiendo que los extremos del mismo se encuentran ambos sobre la misma placa continental. **Este es el caso típico de las mediciones catastrales y para mensuras en general.**

- a. En este caso se asume que la longitud del vector es independiente del sistema de referencia utilizado y que ambos puntos se mueven de la misma forma.
- b. No es necesario, por lo tanto, la aplicación de velocidades y el entorno del error es el propio del vector ($1 \cdot 10^{-7}$ o su equivalente 1cm para vectores de 100 km). Por tanto, las coordenadas se mantendrán en el tiempo, a menos que se cambie o modifique el marco “oficial” de referencia, en cuyo caso debieran utilizarse parámetros específicos de transformación y velocidades.

5.6.3. Posicionamiento absoluto (navegadores):

En este caso la diferencia entre los sistemas terrestres y satelital queda completamente absorbido por el error en la determinación de las coordenadas.

5.6.4. Movimientos de la corteza terrestre:

Si por alguna razón natural o arcifinia, por ej. un movimiento tectónico o un terremoto, variase significativamente la posición espacial de los puntos, se entiende que todo el polígono mensurado se encuentra dentro de una misma placa tectónica y no habrá cambios en la superficie de la parcela, por lo que a los fines catastrales no se registraría ninguna variación en lo que se refiere a las dimensiones lineales y angulares de la parcela (salvo alguna situación excepcional), pero al haberse “corrido o cambiado” su posición espacial íntegra, a pesar, que el marco de referencia no habría cambiado, si deberían modificarse sus coordenadas numéricas en virtud de su “nueva” posición espacial.

Finalmente, corresponde destacar que, hoy en día, todos los Catastros provinciales han acordado y adherido, conjuntamente con el IGN, según acta acuerdo suscripta por el IGN- CFC y FADA en el año 2015, puede verse el acuerdo completo en el link en www.ign.gov.ar al utilizar el Sistema de Referencia POSGAR 07 Nacional para todo el territorio, por lo cual, desaparecen los sistemas de coordenadas locales que pudieran existir por provincia y rige un único sistema para todo el país, lo cual permite homogeneizar las coordenadas de forma eficiente y comprensible en todos los sistemas catastrales provinciales.

Por último, diremos que conceptualmente no existen las “coordenadas legales o jurídicas”, ni siquiera se trata de un término utilizado a nivel de la literatura y doctrina especializada a nivel internacional, sino que, en realidad, debe establecerse una red de coordenadas dentro de un marco de referencia oficial, el cual, al estar homogeneizado a nivel nacional, permite que todos los Catastros provinciales e incluso catastros especiales, municipales, etc.; puedan utilizar el mismo sistema de coordenadas en sus sistemas de información geográfica y bases parcelarias.

Ni en los archivos oficiales de la Federación Internacional de Geómetras (FIG) ni tampoco de la Organización Internacional del Catastro y el Régimen de la Propiedad (OICRF), se encuentran trabajos específicos sobre esta terminología en particular; lo

cual no significa que no puedan incorporarse coordenadas a través de una red geodésica “oficial y homogénea” y expresarse o publicitarse en los planos de mensura y que las mismas luego sean utilizadas en Catastro para la localización precisa de las parcelas dentro de sus sistemas de información territorial.

A nuestro modesto entender, la confusión proviene de considerar que la existencia de un sistema oficial de referencia para todo un país implica necesariamente que las coordenadas provenientes de ese sistema deben considerarse como “legales” y, por tanto, incorporarse a los instrumentos públicos portadores de derechos reales, cuando en realidad, el objetivo es otro; es lograr una georreferenciación a nivel nacional homogénea y basada en un mismo sistema de referencia que sirva para el intercambio de información georreferenciada y para la conformación de las IDE (infraestructura de datos espaciales) y no para que dichos valores numéricos pasen a formar parte indisoluble de los títulos de propiedad.

Además, debe tenerse en cuenta que la Ley Nacional N° 26.209, cuando define los elementos constitutivos del estado parcelario, sólo habla de ubicación georreferenciada, ya sea a nivel general o local, de la parcela y NO de que sus vértices tengan que estar definidos por una red de coordenadas “oficial”, lo cual es materia netamente catastral y no implica que se traduzca en información específica del inmueble dentro de su descripción en los títulos de propiedad.

CAPÍTULO 6: LOS ACTOS DE MENSURA: SUS ASPECTOS CONCEPTUALES

6.1. Una Propuesta para tener en cuenta en las legislaciones provinciales, para la ejecución de Mensuras conforme el Código Civil y Comercial de la Nación y la Ley Nacional de Catastro N° 26.209

Esta propuesta constituye el articulado principal que, a nuestro entender, teniendo en cuenta la plena vigencia del nuevo CCCN y la Ley Nacional N° 26.209, debiera considerarse en las legislaciones provinciales.

Debe tenerse en cuenta que sólo se incluyen aquellos aspectos conceptuales o doctrinarios que no pueden variar según la legislación catastral provincial vigente.

En general, debe tenerse en cuenta que el profesional deberá regirse, cuando realice trabajos de Mensura, según lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 26.209 complementaria al CCCN, teniendo en cuenta que el profesional con su firma asume toda la responsabilidad civil por la documentación suscripta. La registración del plano en el Catastro no es convalidante.

6.1.1. Definición y clasificación de Mensuras

- Entiéndase por Mensura a la operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar límites territoriales de objetos legales de derecho público y privado conforme a las causas jurídicas que los originan.

- Conforme al Artículo 6° de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 complementaria del CCCN, la determinación de los estados parcelarios, su modificación y verificación, como así también la determinación de límites de objetos territoriales legales, se realizará mediante actos de levantamiento territorial, consistentes en actos de mensura ejecutados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta.

- Las operaciones de Mensura se clasifican según sus causas en:

- a. Mensuras Particulares.
- b. Mensuras Judiciales.
- c. Mensuras Administrativas.

- Se definen como Mensuras Particulares a las que se ejecuten para establecer, modificar el Estado Parcelario, o verificar su subsistencia, sobre bienes del dominio privado de particulares y del Estado.

También se define como Mensuras Particulares a aquellas destinadas a la determinación de polígonos para establecer otros derechos reales o aquellas destinadas a determinar la extensión territorial del "animus domine" para prescripción adquisitiva de dominio.

Las Mensuras Particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

- Se definen como Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones.

- Se definen como Mensuras Administrativas, aquellas ordenadas por el Estado, destinadas a deslindar bienes del Dominio Público (artículos N° 235 y 236 del CCCN), bienes del dominio privado que cuenten con una norma legal específica que establezca la finalidad de Utilidad Pública y otros Objetos Territoriales legales que incluyan Bienes del Dominio Público.

También se considera mensuras administrativas a las que se ejecutan para prescripción adquisitiva de dominio para el Estado.

6.1.2. Mensuras para establecer el Estado Parcelario

- La mensura para establecer el estado parcelario consiste en un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar límites territoriales de derechos reales de dominio y condominio.

- A tal efecto el profesional deberá realizar el estudio de derechos de propiedad del inmueble cuyos límites debe determinar y de los derechos de propiedad de los

colindantes; además de aquellos que permitan resolver, según su criterio, la ubicación de los límites.

También deberá procurar tener a la vista todos los antecedentes jurídicos, cartográficos y administrativos posibles.

La descripción que del inmueble hace el título de propiedad deberá ser considerada el elemento primario, pero no el determinante para la definición de sus límites.

- El profesional deberá realizar el levantamiento topográfico de todos los elementos materiales que coadyuven a resolver la ubicación de los límites, especialmente los mojones preexistentes, los alambrados, muros y cercos que evidencien el estado de ocupación.

- Defínase como “arranque” a las distancias de relacionamiento del inmueble a las calles, caminos u otros bienes del Estado. Tendrá especial importancia la determinación del límite del bien público “calle” a efectos de contrastarlo con la materialización de las mismas. El ancho oficial de los caminos es elemento principal en la definición del deslinde entre el dominio público y privado. El relacionamiento predefinido no debe limitarse o restringirse solo a caminos materializados físicamente.

- Con el estudio de los derechos de propiedad del inmueble mensurado y los de los inmuebles colindantes y antecedentes jurídicos complementados, y contrastado con el levantamiento topográfico de las materializaciones y hechos físicos existentes que definen el estado de ocupación del inmueble, el profesional resolverá en definitiva la ubicación de límites parcelarios según su mejor criterio asumiendo la responsabilidad emergente del artículo sexto de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209.

- Una vez establecido el posicionamiento de los límites parcelarios, el profesional representará al Estado Parcelario en el plano de mensura. Necesariamente el plano indicará en forma resaltada los elementos esenciales del estado parcelario: ubicación georreferenciada, los límites y las medidas lineales, angulares y de superficie. Estas medidas serán las que surjan de la proyección sobre el elipsoide establecido como “elipsoide oficial de la provincia de...”.

El plano deberá representar además el Estado de Ocupación del inmueble, especialmente mediante el relacionamiento de los hechos físicos existentes respecto a

los límites parcelarios indicando la invasión a linderos o de linderos con el objetivo de la publicidad para la tradición inmobiliaria. Además de las dimensiones lineales se determinarán las superficies de estas invasiones.

Cuando existan diferencias con los antecedentes respecto a arranques y/o dimensiones, el Profesional explicitará con la fundamentación técnica correspondiente, preferentemente en el plano de mensura o en Memoria de Mensura adjunta que debe incluir el estudio de título y planos antecedentes necesarios que avalen la decisión técnica determinada. Si se observaran contradicciones con trabajos de mensura en inmuebles linderos, se requerirá al profesional de la agrimensura interviniente que ratifique o rectifique el documento fundamentando la razón de la discordancia. En el primer caso, se citará, de ser posible, al profesional autor del documento cartográfico lindero y se le requerirá informe fundado dentro de un plazo perentorio. Ante la imposibilidad de resolución, se procederá a la inscripción dejando constancia en ambos folios catastrales, debiendo también hacerse constar este hecho en los certificados catastrales correspondientes.

6.1.3. Mensuras para Prescripción Adquisitiva de dominio

- En las mensuras destinadas a prescripción adquisitiva de dominio se determinará la ubicación y extensión territorial del “animus domine” del poseedor, y siempre en relación a los límites jurídicos del/los inmueble/s afectado/s.

- Las notificaciones a colindantes, ya sean particulares o el Estado, tienen por objeto la publicidad del acto de mensura, la no concurrencia al acto de algún colindante no implica la pérdida de algún derecho de propiedad o posesión que pudiera invocarse por vía administrativa o judicial.

- En el día, hora y lugar indicado en las notificaciones, el profesional dará inicio al Acto de Mensura explicitando la ubicación de los límites que fueran determinados. En caso de colindantes presentes podrán verificar si son respetados los límites de su propiedad. De allí que la pregunta esencial del Acto debe referirse a la opinión de los linderos respecto a la posición de cada límite; volcándose las eventuales respuestas en el Acta respectiva.

- El Acta de Mensura, tendrá preferentemente las siguientes características generales: tiempo verbal presente, prosa informativa y el estilo será indirecto. Contendrá, como mínimo, los siguientes elementos:

1. Lugar, fecha y hora de comienzo del acto de mensura y profesional actuante.
2. Listado de las personas presentes, indicando el carácter de la presencia de cada una.
3. Objeto del acto.
4. Síntesis de los hechos y actuaciones efectuadas por el profesional y de las exposiciones y de la documentación presentada o invocada por los presentes. Respuesta de cada colindante respecto a los límites determinados por el profesional.
5. Fecha y hora de finalización del acto.
6. Firma hológrafa del Profesional y de por lo menos dos testigos mayores de edad, pudiendo ser cualesquiera de los asistentes al acto.
7. Sello del Profesional y aclaración de las firmas y documentos de identidad.

Si por algún motivo fuera necesario se podrán realizar actas complementarias.

- La objeción por parte de algún asistente contra algún aspecto de la mensura no es causal para su suspensión, salvo que medie intervención judicial, debiendo el Profesional incorporar en el Acta las observaciones que los interesados deseen formular, así como la documentación que eventualmente aporten.

- La Memoria o Informe descriptivo, cuando las legislaciones locales así lo establezcan, aunque nuestra opinión es que no debería faltar en ningún caso.

El Profesional redactará una memoria descriptiva de las tareas realizadas, preferentemente en tercera persona del singular y tiempo pasado, la que se escribirá siguiendo el orden que se detalla:

- a. Iniciación de las actuaciones: El Profesional se identificará y explicitará el objeto de las actuaciones (causas jurídicas, oficio judicial, adquisición de dominio, usucapión, etc.) y la razón por la cual realizará la Mensura.

- b.* Identificación del inmueble: Se consignarán los datos que permitan identificar al inmueble objeto de la mensura: Identificación catastral o Partidas de impuesto inmobiliario y ubicación.
 - c.* Notificaciones realizadas: se detallarán los nombres y apellidos completos de todos los notificados, indicando a qué parcelas corresponden y forma en que fueron notificados.
 - d.* Específicamente el Profesional explicitará con detalle su criterio en la determinación de los límites debiendo detallar los antecedentes consultados. Especialmente planos de mensura y estudios de títulos efectuados.
 - e.* Títulos: Se redactará un resumen de la situación dominial.
 - f.* Tareas de mensura en el terreno: Se indicarán la/ las fechas de levantamiento.
 - g.* Acta/s: se mencionará/n la/s acta/s que se halla/n labrado en relación a la mensura.
 - h.* Fecha del/ los Acto/s de Mensura.
 - i.* Descripción del Inmueble: Se redactará una descripción de acuerdo a la mensura.
 - j.* Lo indicado en los ítems anteriores es el requerimiento mínimo, el profesional podrá agregar todo lo que crea conveniente.
 - k.* Firma y sello del profesional actuante.
- El presente listado no tiene carácter taxativo.

6.1.4. Mensuras Judiciales

- Las mensuras Judiciales se clasifican en:
 - a.* Mensura para Juicio de reivindicación, acción negatoria y confesoria.
 - b.* Mensura para deslinde por confusión de límites.
 - c.* Mensura para reposición de mojones.

Al igual que para las mensuras de propiedad horizontal se determinarán los límites de las diferentes calidades de propiedad. En estos casos no se deberán discriminar las características edilicias, es decir si son espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos.

- Los polígonos que delimitan la extensión territorial de los derechos reales, que no sean dominio o condominio, no generan parcelas. A efectos catastrales podrán ser considerados subparcelas.

Estos polígonos deberán contar, como mínimo, con medidas lineales, angulares y de superficie, ubicación georreferenciada a los límites de las parcelas que afectan y representación espacial, salvo que la altura y profundidad coincida con la de la parcela.

6.1.7. Objetos Territoriales Legales que no son objetos para el ejercicio de Derechos Reales.

Los objetos territoriales que se representen con la finalidad de relación con derechos reales y definidos por norma legal, se registrarán en Catastro mediante resolución administrativa.

El polígono quedará incorporado a la base cartográfica de la Provincia con la precisión de la fuente origen del dato, por ejemplo, para áreas fitosanitarias, bosques nativos, áreas de reserva forestal, áreas de reserva de flora y fauna, etc.

En la emisión del certificado catastral cuando exista plano de mensura registrado, se dará publicidad a los objetos territoriales legales con la precisión de mensura conforme al artículo N° 10 de Ley Nacional de Catastro N° 26.209.

- En los lagos navegables y en los cursos de agua permanentes, el límite entre el dominio público y el bien privado quedará establecido por la ubicación territorial de la línea de ribera, la cual el profesional la determinará y demarcará en el terreno en función a su criterio profesional o a la cota oficial correspondiente cuando ésta existiese.

El límite en cursos de agua, cuando el límite sea determinado por el profesional sin contar con cota oficial de línea de ribera para el lugar, dicho límite será de carácter provisorio y válido hasta que la autoridad administrativa fije la Línea de Ribera definitiva, tal circunstancia deberá constar en el Plano de Mensura.

En el plano se demarcará también la restricción al dominio impuesta por el artículo N° 1974 del CCCN, Camino de Sirga, cuando corresponda.

La cota oficial será solicitada por el Profesional a la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias y Vías Navegables o al Ente Estatal que corresponda. El Profesional deberá asegurarse que dicha cota es válida para toda la extensión de la ribera en el frente del inmueble. En caso de no corresponder su ubicación dentro del rango de las cotas oficiales se indicarán las mismas y la cota interpolada.

6.1.8. Georreferenciación

- Se entiende por georreferenciación definitiva de un inmueble la determinación de las coordenadas geodésicas -Latitud y Longitud- de sus vértices con respecto al marco de referencia de la Provincia.

- En los levantamientos territoriales georreferenciados se utilizarán los puntos fijos de la Red Geodésica oficial de la Provincia. Asimismo, el profesional interviniente podrá utilizar cualquier estación permanente de entidades oficiales u otros sistemas de posicionamiento preciso; que aseguren congruencia en los resultados con el marco de referencia provincial.

- La tolerancia lineal en los trabajos de mensura y en su georreferenciación para los levantamientos territoriales que se registren en Catastro, se sugiere cumplan mínimamente con las siguientes tolerancias:

1. Inmuebles rurales en zonas de islas
 - a. en vértices no ribereños incluyendo vértices poligonales 0,50 metros.
 - b. en zona ribereña vértices extrapoligonales 5,00 metros.
2. Inmuebles rurales 0,50 metros.
3. Inmuebles en zonas suburbanas 0,15 metros.
4. Inmuebles urbanos 0,08 metros.

Catastro podrá ajustar periódicamente las tolerancias establecidas e incorporar requerimientos que garanticen el cumplimiento de las mismas.

6.2. La verificación de estado parcelario

- Para la realización del Acto de Verificación del Estado Parcelario conforme a la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, el profesional tendrá a la vista los antecedentes catastrales de la constitución del Estado Parcelario y demás documentación necesaria para la realización de una mensura.

- El acto de verificación en sí consta de tres partes:

- a.* Verificación propiamente dicha del Estado Parcelario.
- b.* Determinación del Estado de Ocupación del inmueble, definido por los hechos materiales existentes en relación al Estado Parcelario, con el cual pueden o no coincidir, pudiéndose originar ocupaciones en más a linderos u ocupaciones por parte de los linderos.
- c.* Levantamiento de las edificaciones que incidan en la valuación fiscal de la parcela.

- La Verificación del Estado Parcelario es un acto de mensura, por lo cual deberá realizarse de acuerdo a los conceptos que rigen a cualquier acto de mensura y se verificar la coincidencia o no con los elementos esenciales del Estado Parcelario al momento de su constitución, todo conforme al artículo N° 5 de la Ley N° 26.209.

- De la Verificación del Estado Parcelario puede surgir como resultado:

- 1.* Verifica coincidencia con el estado parcelario del plano de mensura vigente.
- 2.* No Verifica coincidencia con el estado parcelario de la parcela vigente a verificar. Esto puede deberse principalmente a dos causas:
 - a.* Existe un error evidente en la parcela del plano de mensura que se está verificando respecto a los elementos esenciales del Estado Parcelario, por ejemplo no se produce el cierre geométrico del polígono, debido a inconsistencias entre los lados y los ángulos del polígono, o la falta alguno de los elementos esenciales constitutivos del estado parcelario, por ej.: los ángulos, situación típica en planos de mensura de las décadas del '50 y del '60, o bien que la forma geométrica del polígono que representa la parcela a verificar es absolutamente incompatible con las parcelas linderos.

- b.* Existe una diferencia entre las dimensiones expresadas en el plano de mensura vigente y las que surgen del acto de verificación, siempre y cuando no se afecten derechos de terceros, es decir se manifiestan como demasías o infrasías.

Siempre en estos casos se considera conveniente que el Profesional adjunte las correspondientes justificaciones.

- Del Estado de Ocupación en relación al Estado Parcelario, pueden surgir los siguientes resultados:
 - a.* Coincidencia, ya sea que los hechos físicos existentes son los mismos de la parcela originaria o bien han variado, por ejemplo, muros nuevos, alambrados, etc., pero manteniendo su posición coincidente con el límite de la parcela a verificar.
 - b.* Determinación de una superficie que produce una Invasión al lindero
 - c.* Determinación de una superficie que produce una Invasión del lindero

- Conforme al artículo N° 17 de la Ley Nacional N° 26.209, los plazos pertinentes referidos a la verificación del Estado Parcelario y su registración, serán determinados por Catastro.

- Para los actos de Verificación y Constitución de Estados Parcelarios se sugiere requerir al profesional de la agrimensura la confección de un acta levantada en el lugar en las condiciones que fije su reglamentación y donde fundamentalmente se requiera la consulta al ocupante del inmueble sobre el carácter de dicha ocupación: dueño, poseedor o tenedor. Para este acto el profesional de la agrimensura será considerado como auxiliar del Catastro.

6.3. Aspectos fundamentales a tener en cuenta en las normas para la ejecución de planos de mensura

Entendemos que los aspectos fundamentales a considerar son los siguientes, sin que los mismos constituyan carácter taxativo, para la ejecución de planos de mensura y su posterior registración se deberán atender a las siguientes las disposiciones:

Objeto: El profesional hará referencia al Derecho Real u Objeto Territorial Legal cuyos límites estén representando.

Ejemplos:

- Mensura para constitución de estado parcelario
- Mensura para verificación de estado parcelario
- Mensura para modificación de estado parcelario: división, parcial, unificación
- Mensura de polígonos para establecer derecho real de Propiedad Horizontal
- Mensura para establecer derecho real de Propiedad Horizontal Parcial
- Mensura para modificar derecho real de Propiedad Horizontal,
- Mensura para establecer derecho real de Propiedad Horizontal especial para Conjunto Inmobiliario.
- Mensura para establecer derecho real de tiempo compartido
- Mensura para establecer derecho real de cementerio privado
- Mensura para modificar derecho real de Propiedad Horizontal especial de Conjunto Inmobiliario
- Mensura para modificar derecho real de tiempo compartido
- Mensura para modificar derecho real de cementerio privado
- Mensura para establecer derecho real de Usufructo
- Mensura para establecer derecho real de Uso
- Mensura para establecer derecho real de Superficie
- Mensura para establecer derecho real de Servidumbre.
- Mensura para Prehorizontalidad.
- Mensura para modificación de Prehorizontalidad.
- Mensura para desafectación de propiedad horizontal.
- Mensura para afectar la propiedad superficiaria al derecho de propiedad horizontal.

En los casos para usucapión se sugiere indicar de la siguiente manera “mensura para adquisición de dominio por usucapión administrativa o judicial” o “mensura para adquisición de la Unidad de Propiedad horizontal ... del plano N°...”

Propietario: Se indicarán todos los titulares registrales del dominio con nombres y apellidos completos y porcentajes o fracción de acuerdo al título de propiedad.

En caso de que el título consigne porcentajes, también puede indicarse el número fraccionario correspondiente. Si se tratara de una posesión en lugar de propietarios se escribirá “**Posesión de**” ó “**Poseedor**”. Si los propietarios tienen iguales partes indivisas, puede omitirse el porcentaje o fracción que le corresponde. El plano de mensura siempre debe expresar el nombre del titular Registral vigente al momento de ingreso del expediente para su registración.

Inmueble: Se indicará la designación del inmueble que cita el título. Si la Mensura es parte de un título que cita un Plano de Mensura se hará mención de la Parcela y del Número de este Plano, y de lo expresado en el Título. De existir un plano posterior se consignará también el número de parcela y el número del plano vigente. En caso de Mensura para usucapión, se dejará en blanco o se colocará “Una fracción de terreno o una Parcela de Terreno”.

Dominio: Se consignará en el Plano el número, tomo, folio, año de la inscripción, o matrícula (Folio Real, Número y Fecha) del o de los títulos registrados en el Registro de la Propiedad. Cuando existan Notas Marginales que afecten el Derecho representado en el Plano se consignarán las mismas. Se adjuntará estudio de títulos cuando existan tres o más títulos o sucesiones. En el supuesto de Inscripción Provisoria vigente se dejará aclarado en la solicitud y en observaciones del plano. En el caso de Mensura para usucapión se consignará en observaciones “Empadronado en el Catastro a nombre de ... y con dominio ...” a nombre de ...

Cuando el dominio tenga **inscripción provisoria en el registro de la propiedad** (aspecto previsto en la Ley Nacional N.1801), sólo se debieran registrarse Planos de Constitución o de Verificación de Estado Parcelario, o planos de mensura de unidades para establecer derecho real de: Propiedad Horizontal, Propiedad Horizontal especial para Conjunto Inmobiliario, Cementerio Privado, Tiempo Compartido, Usufructo, Uso, Superficie, Servidumbre. O sea, no debieran registrarse planos de modificación del estado parcelario hasta que el dominio esté plenamente consolidado en el Registro

Balance de superficie: Debe permitir en forma rápida el cotejo entre la superficie que consigna el título con la obtenida de la mensura. Siempre se consignará la superficie según título si éste lo menciona.

- a. Si el título origen ha sufrido desmembramientos, se indicarán las mismas, calculándose la superficie remanente, considerando lo siguiente: Cuando resulte de dificultosa configuración, podrá el mismo realizarse produciendo el cotejo de las áreas mensuradas directamente con la parcela del último plano inscripto, dejándose siempre constancia en el citado balance de la superficie total del título, cuando éste lo menciona.
- b. Si el dominio proviene de la integración de varios títulos, se indicará la suma de superficies.
- c. Si el título no consigna superficie, se dejará constancia de ello.
- d. Se deben discriminar las superficies ocupadas por vías férreas, canales, caminos, arroyos, ríos, etc. Se discrimina siempre y cuando las superficies sean privadas, en el caso de bienes públicos no se incluirán en el Balance y las diferencias se justificarán.
- e. De existir diferencia entre las superficies que se comparen, se las debe consignar y justificar preferentemente en el mismo plano y Memoria o Informe descriptivo.

Firma del profesional actuante, aclaración completa de firma, matrícula, domicilio, lugar y fecha en que firma: Dada la necesidad de mantener perdurable el documento, no se podrá reemplazar la aclaración de firma con la colocación de sellos. La firma del Profesional es un elemento esencial del Plano y conjuntamente con la fecha implica la certeza de la conclusión del Documento en un determinado momento. La firma hológrafa podrá ser reemplazada por firma digital cuando el Catastro así lo disponga.

Parcelas para anexión: Cuando se originen parcelas para anexión a un lindero, se colocará un texto del siguiente tenor:

a. Si la parcela a anexar es una sólo, por ejemplo, en una división se originan dos parcelas: A y B, y el B se crea para su anexión posterior a un lindero: “Las parcelas A y B se registran separadas, pero se mantendrán catastralmente vinculadas entre sí especialmente a los fines valuatorios, hasta tanto la parcela B se transfiera al titular registral lindero.

b. Si las parcelas a anexar son más de una, por ejemplo, las dos parcelas A y B se crean para ser anexados a diferentes linderos: "las parcelas A y B se mantendrán vinculadas entre sí catastralmente (aún cuando estén registradas por separado) hasta tanto se transfieran a los correspondientes linderos en actos jurídicos de transferencia de dominio"

c. Para todos los casos de anexión, el Catastro deberá asentar en la base de datos de las parcelas afectadas las anotaciones correspondientes para publicitar en el Certificado Catastral.

d. Se anotará, de existir, el número de la norma (decreto, ordenanza, resolución, etc.) de la aceptación de las donaciones de polígonos destinados al dominio público o privado del Estado. De igual manera para las desafectaciones.

e. En todo caso que las medidas lineales y/o sean distintas a las de los antecedentes, independientemente de las justificaciones requeridas en la presente norma, se colocará la siguiente observación: “Con el presente plano se respetan los derechos de colindantes y del Estado”

6.4. Criterios específicos para planos de propiedad horizontal y prehorizontal

6.4.1. Conceptos generales y definiciones

- Los planos de mensura para registración de objeto territorial de derecho real de propiedad horizontal, conforme al CCCN, artículo N° 2037 y siguientes, deberán contener toda la información necesaria para:

a. Posibilitar la determinación de las partes del edificio de propiedad privativa y común para la redacción del reglamento de Copropiedad y Administración conforme a lo especificado en los artículos N° 2043, 2040 y 2056 del CCCN.

b. Posibilitar la constitución y transferencia de derechos reales y personales sobre los mismos, artículo N° 2045 del CCCN.

- Siendo que el artículo N° 2037 del CCCN define a la Propiedad Horizontal como *“el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible...”* la representación cartográfica en el plano de mensura se hará mediante la proyección horizontal de dichos volúmenes, complementada por los cortes que sean necesarios para la correcta comprensión de los mismos. Los siguientes artículos se referirán a las proyecciones horizontales.

- Los volúmenes a representar deberán distinguir las distintas calidades de derechos y la calificación catastral respecto a la edificación. A saber:

Unidad Funcional		
Partes Privativas	Unidad Principal	Cubierto
		Semicubierto
		Descubierto
	Unidad Complementaria	Cubierto
		Semicubierto
		Descubierto
Partes Comunes	De Uso Exclusivo	Cubierto
		Semicubierto
		Descubierto
	De Uso Exclusivo de algunas Unidades	Cubierto
		Semicubierto
		Descubierto
	De Uso Común	Cubierto
		Semicubierto
		Descubierto

Los polígonos representados siempre deberán estar referenciados a los límites del inmueble, o sea del terreno.

A los efectos de lo precedentemente indicado se establecen las siguientes definiciones, de acuerdo a lo dispuesto por el CCCN:

Unidad Funcional: según lo establecido por el CCCN. en el artículo N° 2039:

El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Puede estar compuesto de uno o varios polígonos comunicados entre sí directa o indirectamente. Es atributo fundamental de la Unidad Funcional el destino de la misma, aprobado por la Municipalidad o Comuna.

a) Propiedad Privativa, se compone de:

Unidad Principal: Es el ambiente o conjunto de ambientes, y/o sectores, y/o dependencias directamente comunicados entre sí, necesarios y suficientes para el desarrollo de las actividades compatibles con el destino para el que ha sido construido el edificio y que se halla comprendido en uno o más polígonos de límites. Podrán constituir unidades principales cocheras y bauleras, si el destino del edificio así lo indica.

Unidad complementaria: Es la superficie que por su naturaleza intrínseca no pueden constituir una unidad funcional y estando destinadas a servirla, deben unirse a una unidad principal para formar una unidad funcional (Bauleras, tendaderos, depósitos, cocheras, patios no solares, separadas del polígono de la Unidad Principal, sin que esta enumeración sea taxativa).

b) Propiedad Común:

Son los polígonos definidos en concordancia con lo dispuesto en el Artículo N° 2040 CCCN: *“Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal.*

Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes. Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.”

Las partes de edificios de propiedad común se distinguirán en:

De propiedad común de uso común: son de propiedad común las partes de edificio que, por su naturaleza o destino, lo sean de acuerdo con lo establecido en el Artículo N° 2041 CCCN, las que teniendo carácter enunciativo merecen las siguientes posibilidades:

1. En los casos de unidades o partes de ellas, estructuralmente independientes podrá admitirse incluir en propiedad exclusiva los muros de carga y ductos, en plantas no superpuestas. También los patios no solares pudiendo limitar altura y profundidad del espacio.

2. Los muros divisorios con polígonos de propiedad común de uso exclusivo serán optativos su inclusión como comunes, salvo que sean portantes en relación a otras unidades.

3. Los muros exteriores que representen la vista al dominio público también podrán tener igual opción, pero no así la vista exterior, o sea la fachada que deberá considerarse común.

4. La vivienda para el encargado podrá ser unidad independiente de propiedad del Consorcio.

De propiedad común y uso exclusivo: Se considerarán bajo esta clasificación a aquellas superficies cuyo uso se permita a una sola Unidad Funcional, es decir con acceso y uso de una sola propiedad privativa.

Podrán estar comprendidos en ellos los balcones, patios exteriores, tendederos, terrazas, denominado de uso exclusivo. Siendo esta enumeración no taxativa.

De propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades: serán de propiedad común de uso exclusivo de algunas unidades las partes del edificio que se destinen para ello, es decir su uso y acceso será permitido a varias unidades funcionales. Podrán estar comprendidos: ingresos, palieres, patios, jardines, muros, ductos, siendo esta enumeración no taxativa.

c) Polígonos:

Delimitan las superficies continuas de la Unidad Principal y/o complementaria y bienes comunes, podrán estar compuestas por una o más de los siguientes tipos:

Superficies cubiertas: Son las que, estando techadas, tienen cerramiento en todo su contorno.

Superficies semi-cubiertas: Son las que, estando techadas, tienen su contorno parcialmente cerrado o carecen totalmente de cerramiento. A efectos de su definición tendrá prioridad lo indicado en el plano de obra. En caso de que el plano de obra no lo indique, se aplicará el siguiente criterio, que deberá ser homogéneo en todo el plano de mensura:

1. Cerramiento lateral hasta dos paredes, se considera semicubierto.
2. Cerramiento lateral hasta tres paredes, primará la relación frente sin cerramiento versus fondo. En donde se considerará semicubierto cuando el frente descubierto supere el fondo.
3. Cuando el polígono supere los cuatro lados, se considerará semicubierto a criterio del profesional.
4. Se consideran como aleros a las salientes de los techos menores a 50 centímetros.

Superficies descubiertas: Se llamarán superficies descubiertas todas aquellas que carezcan de cerramiento superior.

Superficies de entrepiso: Son las superficies generadas por ambientes cuyos niveles de piso son intermedios a los de piso o techo de su planta correspondiente.

Vista: son los muros exteriores de un edificio

Fachada: es la vista que sea designada como Fachada en el plano de obra y aquellas vistas que el titular registral considere como tal.

Muro divisorio: Comprende los muros separativos entre propiedades privativas de las distintas unidades, entre propiedades privativas y propiedades comunes; y aquellos divisorios con inmuebles linderos.

Ductos: Los conductos y aberturas con salidas al exterior por los techos, azoteas, terrazas, se llamarán ductos.

Muros de cargas y columnas: comprenden todos los elementos portantes del edificio.

Las superficies edificadas más allá de los límites del terreno, a cualquier altura son las que avanzan sobre cosa ajena es decir inmuebles linderos y/o dominio público.

- La división y modificación de inmuebles bajo propiedad horizontal tendrá carácter de:

a.- Propiedad Horizontal: Cuando la totalidad del edificio tiene final de obra.

b.- Prehorizontalidad: Cuando el edificio está construido, en construcción o a construir para aplicación del artículo N° 2070 del CCCN y concordantes.

c.- Propiedad Horizontal parcial: En el caso de los edificios con final de obra parcial que cuenta con algunas unidades terminadas, y sus respectivas partes comunes que las hacen susceptibles de constituir derechos reales sobre las mismas.

d.- Modificación de Propiedad Horizontal: modificación de una o varias unidades, bienes comunes y/o planilla de superficie de un plano de propiedad horizontal inscripto.

e.- Modificación de Prehorizontalidad: modificación de una o varias unidades, bienes comunes y/o planilla de superficie de un plano prehorizontal inscripto.

f.- Conjunto Inmobiliario: es propiedad horizontal especial definida por el artículo N° 2073 del CCCN.: *“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales.”*

g.- Tiempo Compartido: definido por el artículo N° 2087 del CCCN. como: *“Se considera que existe tiempo compartido si uno o más bienes están afectados a su uso periódico y por turnos, para alojamiento, hospedaje, comercio, turismo, industria u otros fines y para brindar las prestaciones compatibles con su destino”.*

h.- Cementerio Privado: definido por el artículo N° 2103 del CCCN como: *“Concepto. Se consideran cementerios privados a los inmuebles de propiedad privada afectados a la inhumación de restos humanos”.*

i.- Prescripción adquisitiva o Usucapión de Unidades: Se refiere a la representación de Unidades Existentes en un inmueble sometido al derecho real de Propiedad Horizontal para ser utilizado en el juicio de prescripción adquisitiva o usucapión.

j.- Anexión y desagregación del terreno de la Propiedad Horizontal: Es el caso en que el terreno va a ser modificado por la anexión o desagregación parcelaria.

k.- Constitución de derechos reales sobre la Propiedad Horizontal:

Constituir otros derechos reales además de dominio y condominio, Por ejemplo: Servidumbres de Paso sobre a favor de terceros por espacios comunes.

l.- Desafectación de Propiedad Horizontal: Planos confeccionados para retirar un inmueble del régimen de propiedad horizontal.

6.4.2. Requisitos a tener en cuenta para la representación

- **Elementos a determinar en la división del edificio:** Deberá practicarse de tal modo que en ella queden determinadas:

- a. Las unidades funcionales: partes privativas, principales y complementarias; las partes de propiedad común: de uso común, de uso exclusivo, o las comunes de uso exclusivo de algunas unidades que integran el edificio.
- b. Las medidas lineales, angulares y el área de cada polígono.
- c. Ídem para los muros comunes que cercan el predio y los que separan entre sí a distintos polígonos.
- d. Las separaciones de dominio inclinadas, escalonadas y las horizontales a nivel especial que generen distintos volúmenes entre unidades ubicadas en la misma o en distintas plantas.

- Los planos de mensura y división para el derecho real de Propiedad Horizontal, Propiedad Horizontal Especial, Prehorizontalidad y demás representaciones y contendrán:

1. Carátula.
2. Mensura de límites del terreno.
 - a. Representación de la mensura de los distintos volúmenes de partes privativas y comunes en proyecciones planas horizontales y verticales.
 - b. Representación o imagen de la fachada del edificio.
 - c. Planillas de superficies y porcentajes.

- El plano de mensura y división para determinar el objeto del derecho real de propiedad Horizontal, deberá consignar por lo menos los siguientes elementos:

- a.* Determinación de los polígonos generales y/o parciales correspondientes a la delimitación de propiedad exclusiva y propiedades comunes de uso exclusivo de una o de varias unidades. Atendiendo a lo dispuesto por el artículo N° 2040 del CCCN no será obligatoria la acotación de medidas lineales y angulares de las partes comunes de uso común.
- b.* Los polígonos generales llevarán medidas lineales en caracteres destacados. Los polígonos parciales llevarán sus medidas lineales con caracteres distintos o entre paréntesis. Las acotaciones de medidas lineales se harán paralelamente a las respectivas distancias y optativamente con un trazo paralelo a la medida de modo que ésta quede comprendida entre el trazo y el lado.
Se sugiere incluir en las medidas de los polígonos las salientes de columnas y conductos. Igualmente, éstos deberán descontarse de la superficie de la unidad donde se encuentren, acotarse y computarse en partes comunes. Si estas salientes y conductos se las considera como parte integrante del muro divisorio no podrá utilizarse la licencia indicada en el párrafo anterior.
- c.* Se indicarán todos los ángulos internos de los polígonos, pudiendo ser señalados por medio de anotaciones en caracteres alfanuméricos en planilla aparte. Los ángulos rectos podrán obviarse aclarando tal hecho en referencias.
- d.* Todas las medidas consignadas en el plano, deberán ser resultado de la compensación previa de las poligonales representadas.
- e.* Los espesores de muros, como así también las dimensiones de columnas y ductos podrán ser expresados en centímetro, haciendo constar tal hecho, en referencias.
- f.* La distribución de los ambientes podrá ser representados a escala, con líneas finas y tenues, sin mención de medidas ni designación.
- g.* Se realizarán tantos cortes esquemáticos que a criterio del Profesional requiera la definición en volumen del total del edificio,

debiendo estar claramente señalados en todas las plantas. También para mayor entendimiento debe colocarse en las plantas y en el corte en forma visible, las cotas de nivel y a las alturas de las propiedades exclusivas en todas las plantas.

En las superficies de propiedad exclusivas descubiertas deberán indicarse las cotas superior e inferior hasta donde se ejercerá la propiedad exclusiva.

No se representarán cimientos.

- h.* La designación de unidades se hará con la letra “U” colocando el subíndice respectivo en número arábigos correlativo en el edificio guardando un orden por planta y distribución, comenzando por la unidad, U1 en la planta de menor nivel creciendo hacia las plantas superiores, numerando desde el frente hacia el fondo en orden correlativo, respetando un sentido y manteniendo homogeneidad en todas las plantas. Razones fundadas por el profesional actuante podrán hacer variar este criterio.

Dicha designación obrará en plantas y cortes.

- i.* Así mismo se consignará el destino del polígono de la unidad., por ejemplo: Unidad vivienda, Unidad cochera, Unidad escritorio.

- Dentro de cada piso se indicarán qué polígonos son de propiedad privativa, propiedades comunes de uso exclusivo y de uso común. Además, se deberá indicar si son superficies semicubiertas o descubiertas.

La distinción de los tipos de propiedad puede quedar indicada gráficamente con trazos diferenciados.

En caso de propiedad común de uso exclusivo o propiedad común de algunas unidades, se deberá indicar a que unidad o unidades le corresponde el uso.

6.5. Prehorizontalidad

- Los planos de Mensura y División para Prehorizontalidad, Artículo. N°2070 y siguientes del CCCN, llevará las mismas exigencias establecidas en la presente normativa para los Planos de PH con las siguientes modificaciones:

Mensura del terreno:

El inmueble sobre el que se efectuará el plano de Prehorizontalidad deberá tener estado parcelario constituido.

El profesional de la agrimensura deberá realizar la verificación del estado parcelario de acuerdo a lo establecido en los Artículos N° 8 y 9 de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y las metodologías dispuestas en las Instrucciones de Mensura de cada jurisdicción.

Cuando la parcela que se quiere someter a Prehorizontalidad, se ubique en el interior de la Manzana, se deberá representar e indicar el origen del derecho que le otorga el acceso a vía pública, mencionando la inscripción registral y el plano de mensura que corresponda, si lo hubiera.

Representación de cortes y Fachada: Su inclusión se considerará optativa.

Planilla de Superficies: suma importancia tiene la indicación del destino de cada unidad y los porcentajes de propiedad sobre bienes comunes, los cuales no podrán ser modificados sin la conformidad específica de la unanimidad de los titulares registrales.

6.6. Propiedad horizontal parcial con final de obra parcial

- La Propiedad Horizontal Parcial es aquella que se realiza sobre construcciones que se someten parcialmente a propiedad horizontal. Se podrá realizar sobre un terreno o sobre unidades de Propiedad Horizontal.

6.7. Propiedad horizontal en conjuntos inmobiliarios

- Dado que el CCCN en su Artículo N° 2073 establece que *“Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”* y el artículo N° 2075 establece el marco legal: *“Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción...”* se podrá gestionar la inscripción de planos solamente si el municipio cuenta con ordenanzas de zonificación urbanística donde se establezcan dimensiones mínimas, usos, cargas y demás indicadores urbanísticos. Ordenanzas existentes sobre Barrios Cerrados o Clubes de Campo o Parques Industriales tendrán aplicación solamente en los aspectos urbanísticos de las mismas y no en las relaciones jurídicas de propiedad.

- Siendo que el artículo N° 2075 del CCCN impone que *“Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial”*, serán de aplicación los artículos anteriores referidos a Propiedad Horizontal y a Prehorizontalidad con las siguientes diferencias:

1. No se distinguirá en la Parte Privativa ni en las Comunes superficies cubiertas, semicubiertas o descubiertas.
2. Se podrá fijar una altura y profundidad máxima de la parte privativa.
3. La dimensión mínima de unidades establecidas por normativas locales se verificará adicionando la parte privativa más la parte común de uso exclusivo.
4. La visación municipal o comunal implicará que el Conjunto Inmobiliario está en proceso de construcción.

5. Los formularios y detalles gráficos de las mejoras existentes al realizarse la mensura, se harán conforme a lo establecido en la normativa específica.
6. La mensura del terreno puede realizarse junto a la representación de la Planta Baja.
7. En caso de preverse unidades destinadas a desarrollos posteriores, se deberá indicar en el plano, en “Observaciones” el destino y uso de tales unidades. Si este destino implicara la ampliación del número de unidades o del número de beneficiarios o usuarios del uso y goce de bienes comunes, se deberá indicar el número máximo de unidades o beneficiarios que accederán al uso y goce de las partes comunes.
8. Se podrá admitir que unidades en Propiedad Horizontal especial puedan, luego de edificadas, ser sometidas a la Propiedad Horizontal y conformar un Subconsorcio con los alcances dado por el artículo N° 2068 del CCCN.

- Migración a Conjunto Inmobiliario: Siendo que el artículo N° 2075 del CCCN establece que *“Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”*, se admitirá la adecuación de Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Parques Industriales que se hubieren conformado aplicando derechos reales distintos a la propiedad horizontal.

Para este proceso de migración se tendrá en cuenta:

1. Se deberán poner en el plano todos los titulares registrales de derechos reales con los datos de registración.
- 2.- Podrá admitirse que, en la migración de las parcelas a unidades de propiedad horizontal, éstos se puedan dividir en partes comunes y en partes comunes de uso exclusivo.
2. No se admitirá para las unidades un uso distinto al que se le diera al emprendimiento original. Se deberá verificar el uso que dieran los títulos de propiedad afectados a la migración.

- **Adecuación de Propiedad Horizontal a Propiedad Horizontal especial de Conjunto Inmobiliario:** No debe ser necesaria la adecuación a Conjunto Inmobiliario de los Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Parques Industriales que ya están organizados bajo la Propiedad Horizontal. Para las futuras modificaciones de unidades no será requerida la discriminación de superficies cubiertas, semicubiertas y descubiertas y la planilla de superficies se adaptará a esta situación.

6.8. Prescripción adquisitiva de unidades

- Debe resultar factible la confección de planos de mensura para obtención de título supletorio o adquisición de dominio, etc., de unidades de Propiedad Horizontal siempre que no contraríen el régimen legal ni el espíritu de la Propiedad Horizontal.

6.9. Gravámenes sobre propiedad horizontal. Desafectaciones

- Constitución de derechos reales sobre la propiedad horizontal

Los polígonos para la constitución de otros derechos reales deberán siempre estar referenciados a los límites del terreno y a los límites de las unidades afectadas.

En el caso de que el derecho real a constituir afecte diferentes espacios de calidades de derecho, partes exclusivas o partes común, deberán representarse tantos polígonos como calidades de derecho se afecten.

- **Desafectación de propiedad horizontal:** Para desafectación de un inmueble del régimen de propiedad horizontal si el plano de mensura de propiedad horizontal no posee la foja “mensura del terreno” se necesitará inscribir previamente plano de mensura del estado parcelario del mismo para poderse emitir el Certificado Catastral.

6.10. Sometimiento a propiedad horizontal de la propiedad superficial

- Los planos de mensura y división en propiedad Horizontal de construcciones finalizadas y habilitadas por la administración local realizadas en el ejercicio del derecho real de superficie, se harán conforme a lo dispuesto para la propiedad horizontal.

6.11. Planos de mensura de objetos territoriales legales para constituir otros derechos reales

- **Tiempo compartido:** A los efectos de la afectación de un inmueble o conjunto de inmuebles al derecho real de “tiempo compartido” conforme a lo establecido por los artículos N° 2089 al 2094 del CCCN el plano de mensura será de estructura similar al de Propiedad Horizontal donde se distingan las partes exclusivas de las partes comunes.

La representación de cada parte exclusiva debe ser volumétrica (planta y cortes esquemáticos), y no necesitará de excluir elementos estructurales u otros espacios interiores los que en propiedad horizontal serían partes propias. Sí relacionarse a los límites del inmueble afectado al tiempo compartido.

- **Cementerio Privado:** Para afectar un inmueble a “Cementerio Privado” se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura de estructura similar al de Propiedad Horizontal en donde se distingan las unidades espaciales destinadas a ejercer el derecho de sepultura de las partes comunes.

- **Superficie:** Para gravar parte o el todo de un inmueble con el derecho real de Superficie, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble. Una vez registrado el título de constitución de la Superficie, se registrará en forma definitiva el plano y se realizará el desglose subparcelario correspondiente.

- **Usufructo - Uso:** Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de Usufructo o Uso, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble.

- **Servidumbre:** Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de Servidumbre, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado realizando las proyecciones horizontales y verticales

necesarias. Siempre estos espacios deben ser relacionados a los límites del inmueble. Tal como se establece en artículos anteriores, se deben distinguir el fundo dominante y el sirviente.

Salvo para Servidumbres Administrativas, el inmueble a afectar a derecho real de servidumbre debe tener estado parcelario constituido.

Representación de la división del edificio en planos horizontales

1. Se representarán la totalidad de las plantas que conforman el edificio y las plantas accesorias: el tanque de agua, sala de máquina, subsuelo, siendo esta enumeración no taxativa, con sus respectivos accesos, siempre y cuando sean de uso común.
2. Orden de las plantas: Se sugiere que sean reproducidas en los planos en el orden que se suceden, desde el subsuelo hasta la terraza, no excluyéndose ninguno, comenzándose el dibujo desde su rincón inferior izquierdo y avanzando de izquierda a derecha) y/o de abajo hacia arriba, siempre en orden correlativo.
3. Orientación de las plantas. Los pisos se orientarán con el Norte coincidente con el Norte de la mensura.
4. Detalles: Si la claridad del plano lo hiciera necesario, se podrán representar aparte en una escala mayor o, de ser necesario, fuera de escala, algún detalle especial. En tal caso el detalle deberá ser perfectamente correlacionado con la representación general del piso indicando su escala y numerándolos en forma correlativa.
5. En planta baja se agregará el/los nombre/s de calle/s que forman el/los frente/s y todos los números oficiales de frente a los respectivos ingresos, y se acotarán las medidas del terreno.
6. Debajo de la representación de cada planta o piso deberá indicarse a cuál se refiere.

Hipoteca sobre parte de un inmueble: Para gravar parte de un inmueble con el derecho real de Hipoteca, se deberá confeccionar y registrar un plano de mensura donde se represente el espacio del inmueble afectado.

Este plano se mantendrá registrado provisoriamente hasta tanto surja la necesidad de ejecutar la hipoteca, en cuyo caso la documentación que disponga la sentencia ejecutoria convertirá la registración en definitiva produciendo la división parcelaria y se podrá emitir el Certificado Catastral.

Dada la posibilidad técnica de división parcelaria, estos planos deben ser intervenidos por los organismos administrativos que la legislación vigente disponga para casos de división de la tierra.

CONCLUSIONES

A lo largo del presente trabajo hemos recorrido el origen y la evolución conceptual y doctrinaria de la Mensura desde el Virreinato del Río de la Plata, pasando por su trascendental función en nuestro Derecho Patrio y, luego de la consolidación de la Nación Argentina, su relación con el Código Civil de 1869, pasando por su desarrollo y sus “luces y sombras”, durante el siglo XX, donde la mensura quedó al amparo de las Leyes provinciales de Catastro a falta de una legislación nacional homogénea incorporada al Código Civil.

A posteriori, la notable e ineludible transformación doctrinaria que produjo la aparición de la Ley Nacional de Catastro N° 20.440 en el año 1973, hasta llegar al siglo XXI, donde la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) del año 2015, del cual la referida Ley es complementaria; están forjando claramente su actual identidad, su definición y sus principios fundamentales, y constituyen indudablemente, la base jurídico-técnica imprescindible para la formulación de su actual modelo doctrinario.

Asimismo, hemos considerado fundamental la relación Mensura-Catastro-Registro, como trilogía esencial de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, especialmente en lo que refiere a la correcta determinación, registración y publicidad del objeto de los derechos reales, a fin de otorgar la máxima transparencia a las transmisiones inmobiliarias, especialmente como reaseguro y protección jurídica para el adquirente inmobiliario.

En este sentido, es que hemos analizado a fondo los institutos consagrados en la Ley Nacional de Catastro N° 26.209: “*La verificación del estado parcelario*” y “*El certificado catastral*”, como herramientas fundamentales para el cumplimiento de los objetivos antes detallados, intentando llegar a una síntesis doctrinaria que permita lograr una aplicación homogénea en todo el país, corrigiendo las desviaciones y malas interpretaciones que actualmente se observan en algunas jurisdicciones.

Consideramos que los casos presentados de verificación del estado parcelario, con sus correspondientes soluciones para los diferentes casos posibles e implicancias

jurídicas, en cuanto a reflejar y publicitar el estado de ocupación vigente y, por tanto, contribuir a la prueba de la tradición en la transmisión inmobiliaria y, complementariamente, la opción de una solución especial alternativa como es la Reconstitución del Estado Parcelario, para determinados casos, constituyen un aporte al proceso de homogeneización en todo el país de los conceptos incorporados por la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y, asimismo, coadyuvan a lograr una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y al perfeccionamiento de nuestro sistema catastral.

Así es que surge una propuesta para incorporar en la legislación reglamentaria provincial de la Ley Nacional N° 26.209 se incorporen, sin carácter taxativo, los siguientes contenidos:

“Previo a los actos por los que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, deberá efectuarse, por acto de mensura, la verificación o reconstitución del estado parcelario y de ocupación del inmueble, siempre y cuando haya caducado la vigencia del último plano de mensura inscripto”.

“El certificado catastral del acto, incorporado al cuerpo de los respectivos instrumentos públicos, acreditará el estado de ocupación real del inmueble a los efectos del cumplimiento de la tradición”.

Con respecto a las denominadas “coordenadas legales” no vemos ninguna razón técnica y/o jurídica válida que justifique su inclusión en los títulos de propiedad y, mucho menos, reemplazando a la descripción del inmueble en base a los elementos constitutivos de su estado parcelario, conforme lo establece la Ley Nacional N° 26.209, más aún cuando dichas coordenadas nunca son “definitivas”, sino que pueden variar según se vaya ajustando –por el avance científico-tecnológico- el modelo de geoide, con lo cual se estaría brindando en un título de propiedad una información que, en algún momento, puede resultar obsoleta o inclusive propender a confusiones a quienes deban utilizar dichos instrumentos legales.

Por último, hemos desarrollado una propuesta de los aspectos conceptuales que, a nuestro modesto juicio, se debería tener en cuenta para las actualizaciones de las reglamentaciones provinciales de mensuras, totalmente ajustado a la Ley Nacional de Catastro y al articulado específico referido a los Derechos Reales y la transmisión inmobiliaria consagrados en el CCCN. Se estima que servirá de base para su aplicación

efectiva en las diferentes jurisdicciones de nuestro país, a fin de ir forjando una identidad homogénea para la Mensura en todo el territorio nacional, independientemente del tipo de mensura de que se trate o a cuál derecho real, específicamente, está destinada.

Hoy día la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 y el CCCN, conforman la normativa ineludible fundamental sobre la cual debemos edificar los pilares que sustentarán en los próximos años y décadas el concepto de Mensura y de la Verificación Parcelaria en nuestro país, por lo cual resulta ineludible comprender que, más allá, que puedan surgir otras ideas, conceptos, doctrinas y propuestas referidos a la Mensura, lo cual es absolutamente válido en el ámbito de la academia, su aplicación práctica en el diario ejercicio profesional de la agrimensura deberá necesariamente estar en consonancia con la normativa nacional vigente en la actualidad.

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

- Adrogué M. et al; "Tema de Derechos Reales" Ed. Plus Ultra, 1988.
- Azpilicueta, F. et al. "Georreferenciación", Temas de Geociencia N° 7, UNR Editora, Argentina, 2001.
- Belaga, J. "Aspectos Jurídicos del Catastro", Anales del VIII Congreso Nacional y II Latinoamericano de Agrimensura, Córdoba, Argentina, 1992.
- Belaga, J. "Proyecto de Ley Provincial de Catastro y Normas Complementarias para la Provincia del Neuquén. Proyecto de Instrucciones para mensuras y Trabajos Geotopocartográficos", Dirección de Catastro de la Provincia del Neuquén, Argentina, 1995.
- Belaga J.D., Vicioso B.M. "La Mensura en el sistema inmobiliario argentino". Simposio Internacional de FIG, Bs. As., Argentina, 1996.
- Belaga, J.D. "La Mensura en el sistema inmobiliario argentino - 2ª parte". Anales del IX Congreso Nacional y V Latinoamericano de Agrimensura, Córdoba, Argentina, 1996.
- Belaga, J.D. "La Mensura y el deslinde del dominio público". Cátedra de Agrimensura Legal, FCEIA, UNR, 2000.
- Belaga, J.D. Libro "La Mensura". Ed. Paso de los Libres ISBN 978-987- 25746-3-5, 2011.
- Belaga J. "El Derecho Real de Superficie". Anales Curso de posgrado "El Nuevo Código Civil y Comercial y su relación con la Agrimensura". Director: Dr. Nelson Cossari, FCEIA UNR, octubre 2015.
- Belaga J., "La Mensura y la prueba de la Tradición en el nuevo CC y C." Revista Agrimensura FADA N° 38 Dic 2015.
- Belaga J., "La Publicidad Inmobiliaria". Colegio de Profesionales de Agrimensura (Rosario). Disertación en el marco de Jornadas Técnicas conjuntas sobre Normas de Mensuras Colegio de Agrimensura - SCIT, junio 2016.
- Belaga J., et al; "El Catastro en Argentina en los últimos 50 años y una visión del Catastro en Brasil", Foundation Grant Federación Internacional de Geómetras (FIG), formato e-book, 2004.
- Bianco, C.A. "Los Tres Momentos Esenciales del Acto de Mensura y Deslinde", Aportes del Instituto de Derecho Registral de la Univ. Notarial Argentina, Tomo VI, 1976.
- Birrell, S. et al. "¿Es el sistema Torrens conveniente durante el siglo XXI?" (original en inglés 1997, Australia) publicado en castellano en Revista Agrimensura, año 4 N° 17 (Argentina), 1999. Traductor: J. Belaga.

- Cossari, N., et al; “Derechos Reales” 2ª Edición Actualizada según el nuevo CCCN, Ed. Abeledo Perrot, 2 tomos, ISBN: 978-950-20-2672-5, 2017.
- Castagnino, J.M. Boletín Especial N° 11 de la Federación Argentina de Agrimensores dedicado al estudio del Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad Inmueble, 1967.
- Código Civil de la República Argentina (Vélez Sarsfield, Ley 340), Ed. Errepar, año 2008.
- Código Civil y Comercial Unificado (Ley 26994). Concordado con el régimen derogado y referenciado con la legislación vigente. “Pautas para interpretar el Código” por Aída Kemelmajer de Carlucci, Ed. Astrea, 2015.
- Chesñevar, C.J. “La Verificación del Estado Parcelario”, separata del Colegio de Agrimensores de la Prov. de Bs. As., 1980.
- Chesñevar, C.J. “Defectos de emplazamiento en Propiedad Horizontal”, Consejo Prof. de Agrimensura de la Prov. de Buenos Aires, 1990.
- Chesñevar, C.J. “Mensuras y límites territoriales.” Bahía Blanca: Ed. Imprenta Encestando, 2000.
- Del Río, E. “Los Registros - La coordinación con el Catastro Territorial para cumplir con la registración de acuerdo a la Ley N° 17801”, Anales del 1º Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Mar del Plata, 1987.
- Dromi, R. “Federalismo y Policía Catastral y Registral”. Revista Juris Argentina, marzo 1984.
- Fernández, J.S. “Relaciones del Derecho con la Agrimensura”, Biblioteca del Agrimensor Vol. 1, Federación Argentina de Agrimensores, La Rioja, 1973.
- Frickx, N. O. “La constitución del estado parcelario en la Ley N° 26.209”, Colegio de Profesionales de Agrimensura de la Prov de Santa Fe (Rosario), 2016.
- García Arango, L. “Elementos de Hecho”. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (Madrid) 1949.
- Haar, V.H. “Misión del Agrimensor”, Informe N° 4 de la Univ. Nac. de Córdoba, Córdoba, 1971.
- Herrera H, Bevacqua C.; “Introducción a los objetos Territoriales Legales”, Ed. U. N. de Catamarca, 2009, ISBN 978-987-661-150-X.
- Kemelmajer de Carlucci, A. “La función del Registrador y la seguridad jurídica”, Anales del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires, 1989.
- Krichmar, F. “El nuevo ordenamiento legal del Catastro”, Instituto Argentino de Catastro Territorial, Año 1 Núm. 1 (Rosario), 1974.
- López, S.W.D. “Catastro Territorial”. San Juan: Ed. EFU, UNSJ, 1996.

- López, S. W. D., “Mensuras. Registro de actos de levantamientos parcelarios”, Ed. U.N. San Juan, 1995, ISBN 950-43-6597-3.
- Llambías J, Alterini J. Código Civil Anotado. Buenos Aires: Ed. Abeledo Perrot, 1988.
- Mascheroni, T.E.G. “Enfoque Jurídico del Catastro. Distintos aspectos regulados por el Derecho Argentino y Tendencias en el Derecho Europeo”, Anales del 2º Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Montevideo (ROU), Tomo 2, 1989.
- Mascheroni Torrilla, E.G.; “La Publicidad Catastral”, III Jornadas de Divulgación Catastral del Consejo Federal del Catastro, S. M. de los Andes, 1988.
- Mattar Novelli, J. “Excedentes superficiales en la Propiedad Inmueble”, Univ. Nac. de San Juan, San Juan, 1985.
- Mercol, I.A. “Mensura y Deslinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Boletín Informativo Nº 18 de la Federación Argentina de Agrimensores, La Rioja, 1973.
- Mercol, I.A. “La Otra Campana”, Publicación Técnica Nº 4 del Colegio de Agrimensores de La Rioja, 1984.
- Oddone, H.B. “El Deslinde del Dominio Público”, Facultad. de Cs. Es. y Tecnologías, Universidad. Nac. Catamarca, 1988.
- Oddone, HB. “El Primer Catastro Parcelario Íntegro del País”. Córdoba: Ed. del A, 1989.
- Oddone, HB. “La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura”. En: Qué es Agrimensura. Tomo I. Rosario: Ed. APA, 1983.
- Resolución Nº 25/2003 Servicio de Catastro e Información Territorial (SCIT) de la Provincia de Santa Fe, 2003.
- Rodríguez, A.W. “Los Derechos Reales y la Inscripción Registral”. La Plata: Librería Editora Platense, 1986.
- Sarubo, O.E. “La Publicidad y su relación con algunos principios catastrales”, Anales del 1º Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Mar del Plata, 1987.
- Servicio de Catastro e información Territorial de Santa Fe (SCIT) Decreto Provincial Nº 1309/2017 de Instrucciones y Normas para la Ejecución del plano de mensura
- Toledo B.; Pappalardo A.; “Tratado de Catastro Territorial ”ISBN 950-43-9406-X, 1998.
- Torres Muñoz, I. “Catastro General Parcelario”. Madrid: Ed. Hijos de MG Hernández, 1902.
- Vidal, M.M. de; “Tratado de Derechos Reales” 3 tomos, versión actualizada 2008.

***Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-
NoComercial-Compartir
Igual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0 Internacional)***