

**AGRIMENSOR RAFAEL J.  
HERNANDEZ**

# **EL CATASTRO**

**TESIS**

**PRESENTADA Y SOSTENIDA**

**Introducción y reflexiones por el  
Agrimensor José María Tonelli**

# **ADVERTENCIA**

Me propongo reproducir aquí la “Tesis” que sobre el “Catastro” debió presentar Rafael Hernández ante el Departamento de Ingenieros de Buenos Aires, para que, como veremos, le permitieran ejercer la agrimensura a partir de su título de Ingeniero Geógrafo.

El trabajo que efectuó fue escrito por él hace casi 140 años.

Está claro que ese libro no es un incunable; pero es cierto que después de una larga búsqueda sólo pude encontrarlo en la “Biblioteca Nacional”.

Las normas de esa institución me obligaron a fotografiarlo hoja por hoja desde su tapa a contratapa. Sin perjuicio que por esta circunstancia las copias aparecen de color grisáceo. Me ha parecido importante publicarlo exactamente como el original para que no perdiera su autenticidad.

He aprovechado también para destacar, aunque muy sintéticamente la personalidad del autor y para reflexionar sobre el desarrollo del “Catastro” en el lapso que separa la época en que fue escrito con la actualidad.

J.M.T.

# **INTRODUCCION**

## **Breve síntesis de la biografía de Rafael J. Hernández.**

Pretendo en estas líneas, escudado bajo el título de introducción, poner de manifiesto la brillante trayectoria del autor de la Tesis, que sobre Catastro escribiera en 1877.

La Tesis aludida, que es uno de los muchos libros escritos por Hernández está estrechamente vinculada a nuestra profesión, que es la agrimensura. Ya veremos más adelante el por qué de llamar Tesis a su trabajo y el por qué de asociarlo con la agrimensura.

Ninguno de nosotros, sus colegas de hoy, ocultará la admiración y el orgullo que resulta de ser pares de un profesional con tan abultados antecedentes agrimensurales.

Sin embargo, este destacado perfil profesional, es apenas una pequeña parte del importantísimo cúmulo de acciones que desarrolló a lo largo de su vida pública.

En efecto, Hernández nació el 1° de septiembre de 1840 en Perdriel, en la quinta de los Pueyrredón hoy Partido de San Martín (Provincia de Buenos Aires).

Sus padres fueron Rafael Hernández e Isabel Pueyrredón y su hermano mayor José Rafael Hernández, que como sabemos es el autor del “Martín Fierro”.

Su abuelo materno era el General Juan Martín de Pueyrredón, lo que hace que Hernández forme parte del núcleo mismo del abigarrado grupo de las familias patricias argentinas.

A muy corta edad, cuando apenas tenía 3 o 4 años perdió a su madre y como consecuencia de las tareas rurales de su padre, que lo alejaban permanentemente del hogar, su crianza y educación estuvo en manos de su tía Victoria Pueyrredón, a quién cariñosamente los hermanos llamaban “Mamá Totó”.

Cursó sus primeros estudios con el maestro Pedro Sánchez, famoso educador por aquella época. Luego continuó la etapa secundaria en el Colegio Republicano Federal de Buenos Aires, hasta que cuando estaba por terminarlos su padre lo lleva con él, para que junto a su hermano José, se entrenara en las tareas rurales que él desempeñaba.

Lamentablemente, poco tiempo después cuando Hernández tenía apenas 16 años y mientras cabalgaba con su padre en medio de una repentina tormenta de verano un rayo termina con la vida de su progenitor y el debió regresar a la casa de los Pueyrredón y a los cuidados de “Mamá Totó”.

Ya en Buenos Aires aprovecha para culminar sus estudios secundarios y se inscribe en la Universidad en la carrera de Ingeniero Geógrafo.

Corría el año 1857, cuando recién había iniciado sus actividades universitarias y cuando simultáneamente las rivalidades políticas de aquel tiempo lo obligan a

emigrar junto a su hermano José y a otros muchos jóvenes intelectuales de la época, a la provincia de Entre Ríos.

En Paraná, Capital circunstancial de la República, se alistan en el Ejército de la Confederación en el Batallón N° 1, denominado Palma, del que Rafael resulta abanderado.

En él, conducido por el Coronel Eusebio Palma, los hermanos Hernández el 23 de octubre de 1859 obtienen su triunfante bautismo de fuego en la batalla de Cepeda.

De regreso a Paraná y sin desvincularse del ejército se dedican al periodismo; desde el que defienden vigorosamente la Unidad Nacional frente a aquellos porteños que querían disgregarla.

Poco tiempo después en 1861 participan con Leandro Alem y otros compañeros en la batalla de Pavón donde salvan milagrosamente su vida, cuando incomprensiblemente Urquiza teniendo la batalla ganada, abandona el campo de lucha y le regala a Mitre un triunfo inesperado.

Luego de esta batalla comienza el verdadero vía crucis de Rafael, de José y de otros intelectuales porteños que militaban por la Unidad Nacional y que en función de ello eran rechazados en Buenos Aires por ser enemigos de las ideas de disgregación que allí campeaban y despreciados en el resto de las provincias, por ser porteños.

Sobre este tema vale la pena leer a Osvaldo Guglielmino, posiblemente su mejor biógrafo, que en su libro “Rafael Hernández el hermano de Martín Fierro”, incorpora discursos de Rafael cuando era Senador de Buenos Aires en el período 1887/92.

Así mismo los Hernández junto a otros amigos desterrados como ellos, fundan en Paraná el diario “El Argentino”, desde el que despliegan sus ideas de unidad y federalismo.

Rafael sin embargo lejos de ser un hombre de escritorio tiene vocación por andar, recorrer el resto de la Patria con el objeto de tocar la realidad y se lanza a conocer las provincias para terminar comprendiendo que el país era un muestrario de distintas ideas, distintos objetivos, de distintas monedas y otras diferencias cuyo análisis lo transformarían en el futuro, en el legislador mejor informado de la República. Esto puede verse con mucha claridad en su libro “Viaje de un peso”, en el que narra las vicisitudes y sorpresas de aquel recorrido interprovincial.

Aún cuando después de aquel periplo regresa a Paraná, él es un guerrero y siente que sus hermanos de la Banda Oriental del Uruguay lo necesitan y en Paysandú le toca soportar el sitio impuesto por el General Flores y la escuadra Naval de Brasil. Allí muestra nuevamente su coraje que lo transforma en Capitán Ayudante del Batallón al mando del General Leandro Gómez, hasta que sobreviene el desastre de

aquel sitio que prácticamente termina con Paysandú y que aún gravemente herido le permite trasladarse hasta la isla Argentina “Caridad”, transformándose en el único sobreviviente de ese espantoso combate.

Es el único sobreviviente porque cuando el General Flores ingreso a Paysandú terminó con los pocos habitantes que aún quedaban vivos.

Recién repuesto Hernández de las heridas sufridas en Uruguay en 1865, estalla la guerra contra el Paraguay, los porteños exiliados desde Buenos Aires se unen a los porteños enemigos de la Confederación y se alistan junto al Ejército de Mitre, entendiendo defender así, los superiores intereses de la Patria.

Entre las numerosas batallas que enfrentaron argentinos y paraguayos vuelve a destacarse Hernández, especialmente en la batalla de Pehuajó librada a orilla del arroyo del mismo nombre ubicado en la margen izquierda del Río Paraná, en la que lucha al mando del mayor Dardo Rocha, que es otro ilustre ciudadano del país.

Finalizada aquella confusa guerra los hermanos Hernández, junto a otros compañeros de ruta regresan a Buenos Aires.

Estaba avanzado ya el año 1868 y Domingo Faustino Sarmiento presidía la República.

Infatigables los hermanos en compañía de lo más granado de la intelectualidad porteña, fundan el Diario “El Río de la Plata”, desde donde difunden sus ideas y

fustigan los errores, que, a su juicio, cometía el gobierno.

Si bien en el “Río de la Plata” se dejaron claros conceptos vinculados con el hacer político y social de su época; Sarmiento lo cerró de un plumazo en el año 1870.

Fue después que sobrevino la batalla más difícil de todas de las que le tocaron vivir a Hernández.

Asoló a Buenos Aires la fiebre amarilla con tal fiereza que se cobraba hasta 700 vidas diarias, haciendo que el propio Presidente Sarmiento se retirase a Córdoba para preservar su salud y su vida.

Nuevamente aparece el inusitado patriotismo de Rafael, que en compañía de Carlos Guido Spano, forman una comisión popular que actuará como cordón sanitario contra el ataque de la infecciosa enfermedad.

Muchos son los que pierden la vida en aquella solidaria acción, que al final de tres meses logra ser controlada. Por tan loable esfuerzo los miembros sobrevivientes de la Comisión Popular reciben la Cruz de Hierro de manos del agradecido pueblo y la Municipalidad de Buenos Aires le otorga a Hernández una medalla de oro en reconocimiento de tan humanitaria acción.

En 1874 asume la Presidencia de la Nación Nicolás Avellaneda, quién lo designa vocal del Departamento de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires a cargo



de la Sección de Geodesia y Catastro de dicho Departamento.

En este cargo duró muy poco tiempo, habida cuenta que en 1875 es elegido para ocupar el cargo de Diputado de la Provincia.

Durante el transcurso del tiempo ocurrido entre 1871 y 1875, Hernández se ocupa vigorosamente de ayudar a su hermano José perseguido por Sarmiento, haciéndose cargo de su familia y la de él durante los períodos que aquél debió exiliarse.

No dejó, por supuesto Rafael de mantener contactos y diálogos permanentes con los intelectuales de su época, ni de transmitir sus ideas, impregnadas de su notable experiencia del recorrido que le había tocado hacer por el interior casi completo de la Patria.

Su pasaje por la Cámara de Diputados dejó un innumerable grupo de muy importantes proyectos de su autoría, no obstante apoyó los de sus adversarios con la misma fuerza que combatió los que le parecieron inocuos o inconvenientes, emergieran del bando político que fuera.

Yo creo que junto a toda esta actividad, él se ocupaba de culminar la carrera de Ingeniero Geógrafo que había iniciado allá por el año 1858. Así consta por lo menos en el Archivo Histórico de la UBA; en el que figura su egreso como Ingeniero Geógrafo en el año 1877.

En 1879 asume como Diputado de la Provincia de Buenos Aires su hermano José, del que no quiero

dejar de recordar aquí, que protagonizó el famoso y apasionado debate que por la Federalización de la Capital lo enfrentó con su amigo el Doctor Leandro L. Alem.

Esta era la grandeza intelectual que mostraban estos dos hermanos en aquella época tan atrapante en la que se formaban las ideas que estaban pariendo a la Nación.

Fue en 1877 que Rafael pretendió ejercer la Agrimensura con aquel título que había obtenido y fue en ese año que debió redactar a pedido del Departamento de Ingenieros la Tesis que sobre Catastro hoy pretendo poner a disposición de mis colegas. Inmediatamente después que las autoridades de aquel Departamento le acordaran Carnet de Agrimensor, Hernández eligió el sitio y trazó en 1878 la Ciudad Cabecera de Bolívar, contratado por la Comisión Fundadora integrada por ciudadanos del Partido de 25 de Mayo.

No hay más que ver la actual ciudad de Bolívar, para comprender el avanzado conocimiento de planeamiento urbano y agrimensural con que él ya contaba en aquellos años. Después, a la par de los permanentes cambios de ideas con su hermano Diputado y sus amigos de toda la vida, se ocupó de cooperar en el trazado de la Ciudad de La Plata, compartiendo honores nada menos que con colegas de la talla de Luis Monteverde, Pedro Benoit y otros o

con el Doctor Dardo Rocha y sus más distinguidos asesores.

Luego de estos hechos, Rafael, convencido de la necesidad de desarrollar el interior profundo del país se traslada a Misiones fundando y trazando las Colonias agrícolas de Santa Ana y Candelaria, y tres colonias más en Entre Ríos, entre las que se destaca Hernandarias.

Anteriormente él había trazado y fundado las ciudades de Tres Arroyos, Pringles, Coronel Suárez y Nueva Plata, sobre esta última ubicada a pocos kilómetros de la Ciudad de Pehuajó, vale la pena señalar los notables conocimientos de Hernández en materia de planeamiento urbano.

El trazó Nueva Plata para reemplazar a Pehuajó, sosteniendo que ni su topografía, ni la calidad de sus aguas eran convenientes para su desarrollo.

Si bien por razones políticas, Nueva Plata no prosperó, hoy podemos justipreciar el acierto de Hernández a la luz del acueducto que desde 9 de Julio surte de agua potable a Pehuajó, o recordar las inundaciones de 1984/85 que obligaron decir al Gobernador Armendáriz que vista la topografía playa de Pehuajó, sus habitantes debían acostumbrarse a convivir con el agua hasta su evaporación.

En 1886, el 21 de octubre muere su hermano José que no sólo le arranca a Rafael, algo así como la mitad de su vida, sino que lo somete al cuidado y protección de su familia.

En 1887 Rafael es elegido Senador de Buenos Aires. Desde ese cargo hace gala de su experiencia, de su cultura y pone en evidencia ideas tan avanzadas que resultan difíciles de entender a los políticos de esa época. Nuevamente aquí como cuando fue diputado, defiende vigorosamente sus proyectos y todos los que él considera útiles al devenir de la República.

Los lectores que deseen enterarse de sus trabajos como legislador, podrán hacerlo consultando “los Diarios de Sesiones o los debates de las leyes”, archivados en Referencias Legislativas de la Honorable Cámara de Diputados de Buenos Aires.

No quiero, sin embargo, dejar de referirme al proyecto más importante de su Senaduría que culminó con **la Fundación de la Universidad de La Plata por Ley 2333**. De este tema me estoy ocupando a través de una publicación que está en prensa y que lo trata especialmente. Por ahora me adelanto a decir que **el verdadero fundador de la misma fue Rafael Hernández y no el Dr. Joaquín V. González, como se supuso oportunamente y se sigue creyendo en la actualidad.**

Reelecto Senador hasta 1892 se sigue ocupando de todas y cada una de las cuestiones que le parecen útiles para el desarrollo de la Provincia y del País. Desde los ferrocarriles hasta la puesta en marcha del crecimiento industrial, nada le es ajeno, hasta que el 21 de marzo de 1903 lo sorprende la muerte en su

casa de la calle Charcas (Ciudad de Buenos Aires), rodeado de sus seres queridos.

A lo largo de su vida escribió 25 libros, se destacan “El barro inglés” en el que cuenta como hizo para poner en marcha la industria del cemento con el que fabricó la tubería cloacal y de aguas en el Partido de Belgrano (hoy barrio de Belgrano de la C.A.B.A.), cuando era su Intendente. “Pehuajó nomenclatura de sus calles” en el que siendo el primer Presidente del Concejo Deliberante de esa Ciudad, relata la biografía de sus amigos cuyos nombres figuran en dichas calles y entre las que se encuentra la de su propio hermano José; “Justicia criminal” en el que cuenta el padecimiento de los presos sin sentencia y brega por la puesta en marcha de los juicios por jurados que ya figuraban en la Constitución de 1873 y que los argentinos aún estamos esperando. Hay quienes sostienen que este libro es equivalente al Martín Fierro en prosa; y otras muchas obras entre ellas la Tesis Catastral que hoy publicamos.

Es cierto entonces que Rafael Hernández fue un gran Agrimensor, que trazó más de diez pueblos en distintos lugares del territorio nacional; pero también es cierto que esos méritos son apenas una pequeña parte de los acopiados en su vida que lo transformaron en un verdadero PROCER NACIONAL. No sabremos nunca cuáles fueron y son los entretelones políticos que encumbran los nombres de algunos hombres y oscurecen los de otros.

J.M.T.

# EL CATASTRO

TESIS

513460

PRESENTADA Y SOSTENIDA

POR EL AUTOR

DON RAFAEL HERNANDEZ

PARA OBTENER SU DIPLOMA EN LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

DE LA

UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

La Comisión se reúne para  
revisar el presente trabajo  
en el día

1943



BUENOS AIRES

Comisión de Examen de Tesis, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires

1877

## SEÑORES ACADEMICOS:

Debiendo presentar y sostener una tésis que verse sobre un punto de Geodesia, para optar al título de Agrimensor de la Provincia, he creído que mejor satisfaría este propósito, levantando una carta como la que tengo el honor de presentar, en cuya construcción intervienen todos los elementos necesarios para resolver los variados problemas que pueden presentarse en la práctica.

Una inclinación natural, estimulada por el sentimiento del patriotismo, me induce siempre á aplicar todas las fuerzas de mi espíritu á cuanto puede ser de alguna utilidad para el porvenir de mi país, y es la influencia de ese sentimiento que me ha inspirado la idea de aprovechar esta oportunidad, para ocuparme de un punto que reputo de vital importancia para garantir la propiedad raiz en la Provincia, y poder implantar un sistema de contribuciones bajo las bases de equidad, de justicia y de conveniencia pública, que son la única garantía de estabilidad en los países regidos por instituciones liberales:



## EL CATASTRO

No nos es dado determinar, ni aun presumir siquiera, todas las funciones que en el bienestar y progreso social, está llamada á desempeñar una ciencia, cuyo imperio no reconoce otros límites que los límites universales, ni podemos vislumbrar tampoco, las aplicaciones de que ella sea susceptible, desde que la vemos, no diré acompañando, sino dirigiendo á la humanidad en su marcha trabajosa y lenta, desde las edades mas remotas hasta nuestros días.

Las matemáticas son la ciencia por excelencia, son la base sólida, el punto de apoyo de todos los progresos humanos; ellas han dado al hombre el dominio de la naturaleza, y colocádolo en su verdadera categoría como el ser mas perfecto de la Creación.

Es la ciencia de las verdades eternas—la ciencia inmutable.

Su origen se pierde en la tenebrosa oscuridad de los siglos primitivos, pero donde existe una página de la historia de la humanidad, allí se descubren las ciencias matemáticas auxiliando el espíritu investigador del hombre, y guiándolo al descubrimiento de las mas preciosas cuanto ocultas verdades.

Ninguna ciencia es la obra de un ingenio, pero si el talento individual es impotente por sí solo, y es requerido siempre el esfuerzo colectivo de muchos, en las matemáticas se vé, que ese esfuerzo no ha sido el de una colectivi-



dad determinada, ni el de una generacion, ni aun siquiera el de una edad del mundo, sino que son la obra en que ha colaborado el espíritu humano, agrupándose paulatinamente sus elementos, enriqueciéndose con el trascurso de los siglos, y dilatando sus vastos horizontes hombres de todos los tiempos, de todas las civilizaciones, de todas las creencias y de todas las regiones del Orbe.

Es un hecho histórico que los hombres, desde que se tiene memoria de su presencia en la tierra, han elevado siempre su espíritu á la contemplacion de las maravillas celestes, y se han dedicado á su observacion para descubrir las leyes eternas á que obedecian esos cuerpos luminosos, que se presentaban á su vista suspendidos en los espacios infinitos.

Y esa es la primitiva aplicacion que se descubre haber tenido las matemáticas, aun ántes de formar un cuerpo de ciencia.

La astronomia ha sido indudablemente el ramo del saber que con mayor perseverancia y esmero parece haber cultivado la antigüedad.

Esa ciencia se apoyaba toda entera en las matemáticas, estableciéndose entre ambas una union tan íntima, una indisolubilidad tal, que han realizado juntas su marcha por espacio de 40 siglos, llegando al descubrimiento de las eternas leyes la una, de las verdades fundamentales la otra.

Lentos son, muy lentos, Señores, los progresos del saber humano!

¡Cuántos siglos transcurridos, desde la época en que los

Caldeos formaron las primeras tablas astronómicas después de 1,900 años de observaciones celestes, hasta aquella en que los Egipcios hicieron aplicación de las matemáticas para la medición y ubicación de las propiedades, dando origen á la ciencia que hoy designamos con el nombre de geodosis!

Cuántos siglos también, transcurridos desde esa época hasta los tiempos sucesivos de Pitágoras, cuyas proposiciones son de tanta trascendencia; de Platon, que escribía al frente de la Academia: «No entre quien ignore la geometría»; y de otros géneos ilustres que elevaron la ciencia á un alto grado de adelanto, dándole aplicaciones desconocidas, que dieron origen á la nueva ciencia de la *mecánica*!

Cuántos siglos transcurridos desde el tiempo de los *cálculos* griegos, cuya etimología descubre su naturaleza, hasta llegar al cálculo diferencial, cuya gloria se disputaron dos naciones civilizadas!

Cuánto camino partiendo de las tablas de Pitágoras, para llegar á las tablas logarítmicas de Neper!

Cuántas generaciones, sumergidas en los eternos abismos, entre Euclides, Toloméo, Arquímedes, grandes lumbreras de la antigüedad, y Galileo, Kepler, Newton, Leibnitz y Descartes, irradiando las luces de su géneo sobre los presentes y los venideros siglos!!

El progreso, que es una ley á que está sometida la especie humana, se ha asentado de una manera sólida sobre la base que le han ofrecido las matemáticas.

De ahí su aplicación, no solo á la astronomía y á la medicina, sino también á la física, á la química, á la geo-



grafía, á la náutica, á todas las ciencias que son el ornato glorioso de los últimos siglos, y que están produciendo un cambio en los destinos del hombre.

El espíritu moderno que ha consagrado su incesante actividad á traducir en aplicaciones útiles todos los adelantos de la ciencia, busca también con el auxilio de las matemáticas la solución de difíciles problemas sociales, y la ciencia de las verdades eternas, es aplicada á la estadística, á la economía, y por lo tanto á la justa y equitativa distribución de los impuestos.

Este es quizá el comienzo de un nuevo período para las matemáticas, que son contemporáneas del hombre, que desde su origen vienen marcando su marcha con grandes etapas señaladas con nuevas conquistas en favor de la humanidad, y que han de acompañarlo hasta el término de su perfeccionamiento y progreso.

Me ha sido necesario entrar en las breves consideraciones precedentes para obtener, con la exposición de esas ideas, que se me disculpe el que haya procurado armonizar un trabajo puramente profesional, aplicándolo á las necesidades prácticas de nuestro país, con el propósito de contribuir con mi poco autorizada palabra, á que nuestros gobiernos se preocupen de realizar una obra sobre la cual reposa en gran parte la estabilidad social. Y aún cuando esto parezca una paradoja, es sin embargo una verdad, que

espero demostrar mas adelante, con el testimonio de hechos que tienen en su apoyo la verdad científica.

El mejor de los gobiernos es aquel que mejor puede garantizar a los pueblos, la integridad de los intereses, la propiedad y la vida de sus habitantes, y la propiedad raiz no está, ni puede estar completamente garantida, por instituciones, ni por gobiernos, mientras no haya en el país un Registro catastral de todas las propiedades.

Antes de pasar mas adelante, me ocuparé primero de estudiar las condiciones que debe llenar un trabajo de este género, que aspira á rendir un servicio positivo, circunscribiéndolo á un pueblo como el de Belgrano, que me ha servido de base para ejecutarlo, y que puede servir de guía para los demás pueblos de la Provincia, pues todos se hallan próximamente en iguales condiciones.

El sistema de catastro es bastante generalizado en Europa, construyéndose Registros con el objeto de denotar la contribucion territorial que se paga por los bienes raices, segun los frutos que producen, y su valor venal ó relativo para señalar la contribucion sobre bases fijas y bien distribuidas.

La España es el primer país que intentó ponerlo en práctica, y el honor de la iniciativa, solo le ha sido dispu-

tado por la Francia. Fué en tiempo de Felipe II, que se encargó á D. Pedro de Esquivel, cronista de Carlos V. y catedrático de matemáticas de Alcalá, para hacer un reconocimiento de toda la Península y una descripción de sus pueblos, lo que se verificó en 1575. Posteriormente se formó un catastro por mandato del notable estadista marquez de la Ensenada, convencido de su imprescindible necesidad para la distribución de los impuestos públicos. Este trabajo costó mas de 40.000,000 de reales, equivalente á 50.000,000 de pesos de nuestra moneda.

Al principio del siglo se intentó nuevamente la obra, pero se paralizó por la invacion de los franceses; y ahora hace pocos años que ha empezado de nuevo á aplicarse este sistema para hacer la distribución de contribuciones, porque apesar de las exigencias públicas se han considerado muy costosos los procedimientos catastrales; pero en Francia se practica desde muchos años atrás.

Compulsando los datos existentes sobre esta materia y aun los mismos autores franceses, que como Bouillet y Larrousse atribuyen á Carlos VII el haber concebido la primera idea de un Catastro, resulta que Colbert trató en vano de ejecutarlo—y recién en 1789 las Asambleas electorales pidieron el Catastro, el cual fué decretado por la Asamblea Constituyente de 1791.

En 1802 el primer Cónsul, deseando activar el trabajo, le designó nuevas bases y posteriormente se han dictado numerosas leyes y disposiciones reglamentarias, de las que resulta que las operaciones catastrales se limitan á cada Departamento, y abrazan cuatro puntos principales: el



deslinde de los terrenos, la relacion pericial, la reparticion individual, y las alteraciones ó modificaciones que sufre la propiedad.

En cada Departamento existe una Oficina Central que tiene á su cargo la direccion general de los trabajos parciales, que se hacen por pueblos y distritos, relevándose planos gráficos con su correspondiente tabla esplicativa, en la que se comprende la estension, clase, produccion, nombre del propietario y tarifa de contribucion. De estos documentos se dirige un duplicado á la Administracion y otro queda para el uso del municipio.

Para conocer en toda su estension los procedimientos seguidos en Francia, puede consultarse la *Enciclopedia des Geax du Mondo* y muy principalmente me remitirá al *Code General des Lois Francaises* par M. Emile Durand y M. Emile Paultre, tomo 2<sup>a</sup> edicion de 1875, en donde se encuentran coleccionadas las varias leyes que rigen esta importante materia.

En nuestros pueblos nuevos, un plano catastral debe contener además algunos otros datos, que sirven para introducir las mejoras necesarias al progreso creciente y desenvolvimiento natural de las poblaciones.

La primera operacion debe dirigirse á fijar bien la posicion del pueblo, trazando líneas en los ejes de las principales calles, que sirvan de base para relacionar á ellas todas las demás.

La medición de estas bases exige la mayor exactitud posible, porque en muchos puntos sirven de fundamento para las demás operaciones; y por tanto debe procurarse establecerlas en las calles más céntricas y de terreno menos accidentado.

Si el terreno no fuese horizontal, como puede suceder si el pueblo estuviera ubicado en la pendiente de una colina ó de un Cerro, se hace necesario medir la distancia y su ángulo de inclinación con el eclímetro y la distancia horizontal se calcula trigonométricamente por la fórmula de un triángulo rectángulo del cual tenemos conocido además el ángulo que marca el instrumento ( $a$ ), y la pendiente ( $p$ ) teniendo presente que  $x = p \cdot \cos a$ .

Si se tratara de un trabajo que requiriese gran delicadeza, ó cuya pendiente tuviera tales accidentes que impidan medirla con exactitud, pueden emplearse perchas de pino de 4 á 6 metros de longitud y 0m. 05 de ancho, empapadas en aceite de linaza hirviendo y con una espesa mano de barniz, con lo que serán poco sensibles á las variaciones higrométricas y las mudanzas de temperatura.

Estas se usan poniéndolas alternativamente en contacto por medio de un hilo á plomada en sus extremos, asentadas sobre caballetes y niveladas por un nivel de aire ó de albañil.

Tal procedimiento ofrece toda la exactitud que pueda apetecerse para un trabajo de este género, y considero innecesario ninguno de los aparatos perfeccionados para medir bases, con una precisión que supera á veces las mayores exigencias del cálculo en las operaciones de alta

geodesia. Uno de los mas recomendables de estos aparatos, es el inventado por el oficial superior de Ingenieros D. J. Porro, cuya descripcion se halla en el *Memorial de Ingenieros*, tomo 5<sup>o</sup> pág. 49 de la Miscelánea, el cual ha merecido grandes elogios de la Academia de Ciencias de Paris.

Las ventajas principalmente reputadas son: su bajo precio, facil transporte, reducir el error á menos de 0m 007 por kilómetro, disminuir el personal á la mitad y el tiempo á la cuarta parte, con respecto al que se emplea por el sistema de reglas sobre el caballete, y finalmente: poder repetir la operacion con facilidad y á poco costo.

No es menos digno de recordarse el aparato moderno ideado por el Coronel de Ingenieros D. Carlos Ibañez y su descripcion hecha por el inventor en 1868, se registra en el Mem. de Ing. tomo 24, correspondiente al año 1869.

---

La distribucion territorial de las propiedades, sus límites y los nombres de sus propietarios, deben ser designados con precision y claridad, y estos datos debe procurarse adquirir en los archivos de las Escribanias Públicas, pues que, ni la posesion misma, ni los Registros de contribuciones, levantados por el sistema seguido hasta hoy en la Provincia, son testimonios suficientes para garantir la legalidad del título.

En vista del título original debe practicarse el re-



conocimiento pericial con sus mas pequeños accidentes, para descubrir los sobrantes fiscales, si los hubiere, ó la verdadera ubicacion del terreno.

La esposición del Pueblo, el ancho y direcion de sus calles con relacion á los puntos cardinales, la exactitud en los nombres de sus propietarios, y la altura del terreno con relacion á la de sus aguas mas inmediatas, ó de la napa virliente, son datos que deben consignarse en un plano catastral, porque esos datos, aparte de lo que pueden servir en lo sucesivo como puntos de comparacion para la ciencia misma, facilitan las negociaciones y estimulan la poblacion, atrayéndola con preferencia á aquellos pueblos, en que mejor han sido consultadas las leyes de la higiene desde su fundacion.

La exactitud de las propiedades y la numeracion de las casas, sirven tambien para demostrar el movimiento, distribucion y reparticion de la propiedad, lo cual es un incentivo para la poblacion, desde que la comparacion de dos planos de distintas fechas, permite al especulador seguir al golpe de vista la rapidéz de su marcha y conjeturar sobre las probabilidades de su porvenir.

La nivelacion, es uno de los puntos de principal importancia, no solo para apreciar el mérito relativo de un terreno y deducir sobre sus condiciones higiénicas, sino que sirve para el establecimiento de las líneas de fierro que tanto se están estendiendo en el país: para la plantacion

de Usinas de gas, cuyo sistema de iluminacion tiende á generalizarse igualmente, y sobre todo, para poder organizar un plan de desagües y reforzar los pavimentos de las calles, que es el gran problema de todos los pueblos de nuestra Provincia, á causa de las condiciones geológicas de su suelo, en su mayor parte de aluvion, y que es inconsistente para resistir el tráfico de los rodados que se usan en el país.

Este dato es indispensable para plantear desde el primer momento, un plan general de desagües, que es la exigencia mas inmediata de nuestras poblaciones, é ir construyendo paulatinamente los empedrados en las calles segun lo permitan los recursos de cada Pueblo, ó las obras provisorias que sea posible, ligando las cuadras con cordones sólidos y permanentes, que sirven para facilitar el tránsito y para evitar que las aguas pluviales, abundando las huellas de los rodados, arrastren cantidades de tierra y produzcan deterioros en las calles, muy costosos de reparar.

Obras de este género he visto empleadas en muchos pueblos del Estado Oriental, de Entre-Rios y algunos de esta Provincia, en donde se puede juzgar de sus buenos resultados, y no trepidaría en aconsejar su adopcion.

Además se obtiene la ventaja no ménos importante, de que los nuevos edificios se construyan desde el principio con el conocimiento necesario para no sufrir despues los perjuicios consiguientes á la modificacion de los niveles.

Nuestra ciudad capital nos ofrece un ejemplo elocuente sobre los grandes perjuicios que tiene que soportar una poblacion populosa, en la cual no se ha tenido la prevision

de estudiar desde el principio todos sus niveles para organizar los desagües necesarios, y con arreglo á ellos construir los edificios.

Las inundaciones sucesivas que han producido incalculables perjuicios en el mobiliario y en las propiedades, que han derrumbado edificios y comprometido algunas vidas; la existencia de arroyos impetuosos que atraviesan la ciudad, dividiendo al vecindario y al comercio durante días enteros de incomunicación y que afectaban haciendo desmerecer un inmenso número de propiedades, han obligado al país á lanzarse en una empresa superior á sus recursos actuales, sepultando sesenta millones y cuatrociento mil pesos moneda corriente en la construcción de los cinco caños de desagile, única obra que ha podido terminarse por completo, al cabo de cuatro años de sacrificio y de trabajo.

Obra improductiva que no ofrece renta alguna, que es solo de beneficio local y que es uno de los motivos principales que nos han subyugado al Mercado Europeo, con un empréstito de diez millones de duros al seis por ciento de interés y uno de amortización acumulativa y finalmente: que no satisface, ni mucho ni ménos, la necesidad primordial que se tuvo en vista al contraerlo, cual fué la salubricación de la ciudad por medio de cloacas que aseguraran su limpieza.

De manera que al cabo de tantos sacrificios para el país, de tantos millones invertidos y de un compromiso que gravitará 33 años sobre nuestros recursos, obligándonos á pagar 17,500,000 \$ anuales, hasta completar los 577,500,000 \$ que el país debe pagar para redimir los 204,000,000 que



recibió en efectivo, siendo su mayor parte en especies mercantiles, para las obras generales de salubridad y desagües, nos encontramos, respecto á salubrificacion, en el mismo estado que nos hallábamos antes de la espantosa epidemia que asoló nuestra ciudad en 1871 y que nos impulsó á semejante abismo de crédito.

Tales son los resultados tardíos, pero al fin inevitables, de esta clase de imprevisiones. Ellos hubieran podido evitarse fácilmente, si por medio de un estudio completo de sus niveles, se hubiera trazado un plan general de desagües, antes que la propiedad adquiriese el valor exesivo que se debe prever, como una evolucion natural en los pueblos nuevos de una Nacion, que apenas nace al mundo, ya se presenta con las gigantescas proporciones de un coloso.

Por esto creo que en nuestro estado actual y lo que nos es dado esperar para el futuro, la nivelacion general de los pueblos es dato que debe figurar muy principalmente en un buen catastro. Y esto es tanto mas hacedero, cuanto que la nueva Ley de Municipalidades les concede como renta propia un impuesto especial sobre *nivelacion de veredas*, (artículo 95, inciso 17); lo que demuestra que el Legislador ha previsto la conveniencia y creado los medios de poderla satisfacer.

---

Las vistas de los principales edificios y monumentos públicos, deben figurar en un plano destinado á la publicidad, por que ellas revelan el estado de prosperidad que alcanza el pueblo progresista de sus habitantes, y su tendencia civi-

lizadora, los cuales son elementos que atraen la población extranjera que ayuda al desenvolvimiento de los pueblos.

La numeración de las casas y las visuales, dirigidas á los pueblos ó puntos importantes inmediatos, son noticias de frecuente y variada utilidad.

He dicho que sobre la base del Catastro reposa en gran parte la estabilidad social, y no creo haber avanzado una proposición insostenible, si se considera que la primera necesidad de las Naciones es la garantía de la propiedad y esta no puede estar perfectamente garantida sin la existencia del Catastro.

Un plano Catastral es, aunque secundario, un título público de propiedad, que confirma el derecho y lo perpetúa, haciendo la trasmisión legal en la familia, á pesar de los extravíos de títulos que pueden ocurrir por mil causas.

Si desde algunos años atrás se hubiese seguido este sistema en nuestro país, muy distinta sería la posición de multitud de familias que hoy gimen en la miseria por haber extraviado una foja de papel, en las frecuentes convulsiones políticas por que hemos pasado, ignoran la existencia de las escrituras matrices, ó estas han desaparecido, ó han pasado á manos de usurpadores hábiles, que gozan tranquilamente para sí y sus sucesores el resultado de un fraude imposible de descubrir.

Sobre esto habla elocuentemente el escandaloso abuso que se comete á vista y paciencia de nuestras autoridades, por los que en pomposos anuncios de los periódicos, ofrecen

en venta á quien mejor les pague, títulos de propiedades valiosas, en toda la República.

Esos títulos han sido sustraídos de los archivos públicos y los poseedores de ajenas propiedades han podido fácilmente adquirir á poco costo los que les convenia para hacerlas desaparecer.

De aquí las falsificaciones de títulos ó los títulos apoyados en el medio supletorio de las informaciones, que han hecho transferir inmensas propiedades á manos mercenarias, con despojo de sus legítimos dueños.

Y todo esto se verifica revestido de todas las formas legales, y queda sancionado irremisiblemente para el porvenir por la intervencion de las autoridades constituidas.

Por este medio es que muchos tutores y albaceas testamentarios, han pasado á ser dueños de las propiedades de sus pupilos menores, haciendo desaparecer los títulos originales y conservando la posesion pública por muchos años, al cabo de los cuales, por cualquiera de los procedimientos indicados, ó por la mera prescripcion, han legalizado el despojo, sin que los verdaderos dueños, sumergidos acaso en la miseria y la ignorancia, diseminados ó espatriados, pudieran ni tampoco apercibirse del hecho, y aun sabiéndolo, se hallarian impotentes para reivindicar sus derechos.

Muchas familias que por persecuciones políticas abandonaron el país, han regresado al cabo de 20 ó 30 años y habiendo perdido los testimonios de sus títulos y desaparecido las matrices, se han encontrado en la imposibilidad de recuperar sus propiedades, que otros disfrutaban con títulos legalizados ó por la posesion no interrumpida.



Otros adquirentes de buena fé que habian comprado legalmente, se han visto despojados de improviso á favor de uno de esos títulos desenterrado de los archivos por un escudriñador tenaz, y en el ejercicio de mi profesion en varias provincias, he tenido ocasion de presenciar verdaderos cataclismos de familias, por estas causas.

El plano Catastral, no solamente es base indispensable para la equitativa distribucion de las contribuciones públicas, sino que afirma y garante la trasmision legitima de las propiedades, aleja hasta la tentativa de usurpacion, por la seguridad de descubrirse el delito en un tiempo no remoto, y es en fin, el Registro Estadístico al cual en todo tiempo tendrán que acudir los estadistas y los hombres de letras, para estudiar antecedentes preciosos que los conduzcan á conclusiones ciertas.

Terminaré manifestando, que esta obra de tan trascendental importancia, es de una realizacion relativamente fácil en el estado actual de la Provincia.

Hoy, que la nueva Ley de Municipalidades, lea confiere todo el manejo de sus intereses, es para ellas de gran importancia tener un catálogo razonado donde las propiedades sean debidamente clasificadas y apreciadas y donde estén fijamente deslinados los límites de la propiedad particular y del municipio y como las propiedades están aun poco subdivididas, es fácil su construcción pudiendo hacerlo extensivo á todo el Departamento.

Para esto, solo basta la voluntad, y que la Legislatura sancionara una ley por la cual se obligue á todo propietario

á escribir el título de su propiedad cuando fuese requerido, pues hasta ahora resisten generalmente á hacerlo.

Algo se ha tratado ya en 1875 en la Cámara de Diputados, creando un Registro de propiedad e hipotecas, y pero á no entender la sancion de aquel proyecto, cuya tendencia principal era garantizar los derechos judiciales, está muy lejos de satisfacer las necesidades que acabo de apuntar.

Pueden verse sin embargo en el libro de las sesiones de 13 y 17 de Mayo de 1875.

Debo hacer mención en este lugar de los esfuerzos que por repetidas veces ha hecho el Departamento de Ingenieros de la Provincia, para dotar al país de un trabajo tan interesante.

El Sr. Presidente ha obtenido que de todas las escrituras que se existan en la Provincia referentes á la propiedad raíz, se remita por las escribanías un extracto al Departamento con el objeto, (dice la memoria de 1875 página 80.) de confeccionar el registro de la propiedad particular, formándose para cada uno una cuenta corriente donde consten sus acumulaciones y desmembraciones.

Además, la Sección de Geodesia ha formulado su proyecto de levantar una carta con los límites primitivos, proponiendo así alcanzar por este medio el conocimiento de la propiedad pública, y evitar así los innumerables pleitos que continúan ocasionándose sobre propiedad de fincas.

La misma memoria, página 81, da cuenta de haberse iniciado nuevamente el levantamiento del Catastro de la Provincia que había sido suspendido durante el Gobierno de





D. Emilio Castro y confiado al ingeniero D. Pedro Beare; pero aquellos trabajos han resultado inesactos, por lo cual se ha considerado necesario empezar de nuevo la obra, como se está haciendo con el escaso personal de un Director y dos auxiliares que la Legislatura autorizó para el año de 1876.

Todo esto nos demuestra las grandes dificultades con que habrá que luchar en el futuro, si hoy no se hace un esfuerzo supremo para prevenirlas.

Confiado como está el Departamento á ciudadanos de reconocida competencia y patriotismo, que comprenden la importancia de la obra, y hacen esfuerzos superiores á sus recursos actuales para dotar de ella á su país, solo falta que los poderes públicos se den igualmente cuenta clara de su importancia, é inspirándose en los sentimientos del patriotismo, se asocien á esos esfuerzos dictando las disposiciones necesarias para que obtengan un éxito completo.

Hé terminado, Señores Académicos: Si acaso me entendí mas de lo necesario en algunas citas y detalles, ha sido con el objeto de dar noticia de todo aquello que pueda ser mas conveniente consultar, para facilitar la tarea á quien quisiera emprender trabajos de este género. Yo consideraría cumplidas mis aspiraciones al respecto, si algunos Municipios emprendieran esta obra importante de tan fácil ejecución hoy, como de grandes dificultades en el porvenir.

Buenos Aires, Mayo 16 de 1877.

RAFAEL HERRERA.

# REFLEXIONES

Es interesante analizar la TESIS que sobre “El Catastro”, redactó el Agrimensor Rafael Hernández, porque de la simple lectura de ella se puede obtener un importante cúmulo de información, muy útil para comparar y comprender tanto las ideas del Catastro como de la propiedad en general, que campeaban en nuestro medio en la segunda mitad del Siglo XIX, en relación con el moderno régimen catastral que disponemos hoy en el país.

Tal vez sea importante comenzar diciendo que Rafael Hernández, como he expresado en la introducción de este trabajo, fue mucho más un Prócer Argentino que un Agrimensor.

Es importante también señalar que Rafael Hernández, no era Agrimensor, o que al menos no lo era a la manera en que sus pares los Agrimensores de su época habían obtenido el título que les permitía ejercer la profesión.

En efecto, Hernández se había graduado de Ingeniero Geógrafo en la UBA en 1877, cuando ya tenía 37 años de edad y cuando ya había participado de un montón de cuestiones nacionales que hoy nos permiten calificarlo con el rango de Prócer.

Sin embargo ese título de Ingeniero Geógrafo no alcanzaba, a juicio del Departamento de Ingenieros que era en esos años el Organismo de Aplicación de

las tareas de agrimensura, para permitirle ejercerla. Es decir que aún cuando las materias incluídas en la currícula de la carrera de Ingeniero Geógrafo eran muy similares a las que se exigían para obtener el título de Agrimensor, faltaban en ella aspectos jurídico-catastrales que invalidaban su habilitación.

Fue por esa razón que el Departamento de Ingenieros le exigió una Tesis sobre Catastro, por lo que Hernández presentó en 1877 la “Tesis Catastral” que estoy poniendo a disposición de mis colegas.

Demás está expresar que la Tesis fue aprobada y que en función de ella se le otorgó el título de Agrimensor con el que Hernández firmó toda su vida, olvidando para siempre el título de Ingeniero Geógrafo que había obtenido anteriormente.

Esta circunstancia me permite reflexionar sobre el cúmulo de ideas expresadas en su Tesis y simultáneamente extraer conclusiones sobre cuestiones que, como ya he escrito en otros trabajos, atentaron durante muchos años contra la seguridad jurídica inmobiliaria y a la vez contra el normal ejercicio de nuestra profesión.

Aprovechando entonces el estudio de la Tesis y de las ideas que agrego, que no superan el nivel de reflexiones sobre lo ocurrido en los 135 años siguientes, nada mejor que leer ordenadamente su trabajo y desde él efectuar comparaciones.

A partir de este repaso se comprende que tanto en el mundo como en nuestro medio el “Catastro” se

encontraba, cuando más, en un estado incipiente de conocimiento y de desarrollo. Las ideas esclarecidas de Hernández así lo muestran.

En aquel tiempo el Catastro era una mezcla de asuntos vinculados con el planeamiento urbano, con la topografía y con la cartografía; cuya importancia final trataba de ocuparse de la cosa impositiva y de la preservación y garantía de la propiedad. Debe recordarse que los Agrimensores de aquella época se ocuparon fundamentalmente de la creación de los pueblos o en su caso, de desarrollar asentamientos urbanos ya iniciados, amanzanando, parcelando y librando calles al dominio público para darles forma definitiva. Era entonces más importante seleccionar el lugar sobre el que proyectar un futuro asentamiento urbano, conocer la calidad del agua del área a fundar, haber analizado la capacidad productiva del suelo, determinar los puntos cardinales que permitieran orientar correctamente el futuro amanzanamiento y otras cuestiones de planeamiento que sumadas a las tareas topocartográficas completaban la tarea catastral en ese tiempo.

Una imagen detallada de cómo se desarrollaban y cuáles eran las tareas agrimensurales de la época puede apreciarse de la minuciosa lectura de la Ley 695/1870 que regía en la Provincia de Buenos Aires para la creación de nuevos pueblos<sup>1</sup>. Se ocupaban

---

<sup>1</sup> Recomiendo la lectura de esta ley por considerarla la primera Ley de Catastro de Buenos Aires y por la excelencia de sus contenidos.

también de mensuras rurales que les fueran encomendadas por los gobiernos o por los particulares.

Es por eso que de la cuidadosa lectura de lo expresado en la “Tesis” nos encontramos con un pormenorizado análisis de la importancia de la matemática, de la geodesia, de la astronomía o de las formas prácticas de reducir al horizonte las medidas de superficies inclinadas y/o de los grandes estudiosos de aquellas ciencias tales como Pitágoras, Ptolomeo, Leibniz, Descartes, Galileo, Kepler y otros.

Es decir, que en aquella época el Catastro entendido específicamente referido a la propiedad inmobiliaria, lejos de estar vinculado con la mensura como hoy la entendemos, era mucho más una cuestión geométrica. No en vano en otras latitudes de la tierra a los Agrimensores se nos designa con el título de “Geómetras”.

El otro tema que surge claramente del trabajo de Hernández, es que por esos años no se había organizado la nomenclatura catastral de las parcelas, y es por eso que él insiste en el levantamiento cartográfico de un plano catastral en el que se encuentren claramente incluídos los nombres de los distintos propietarios. Vale recordar aquí que esta “Tesis” fue escrita en 1877 y que en 1871 se había puesto en vigencia el Código Civil que prohibía tanto los Registros de la Propiedad como los Catastros, de allí que haga hincapié en que, los que perdían los

testimonios de los títulos de su propiedad perdían las mismas, y que entonces los Registros Catastrales con los nombres de los propietarios podían hacer las veces de aseguradores de aquellos títulos. Hoy sabemos que los nombres de los propietarios no alcanzan a configurar un lindero definitivo y que sólo una nomenclatura catastral correctamente pergeñada es capaz de custodiar no sólo a la parcela origen del título de propiedad, sino que enmarca indubitablemente los límites de la poligonal que la envuelve. Nos hemos cansado de encontrar, hasta hace muy poco tiempo, que los rumbos y sus linderos descriptos en los títulos de propiedad se expresaban como: por ejemplo, “hoy Joaquín González, antes doña Flora Gutiérrez” que no servían para nada puesto que el analista que los estudiaba años después ni sabía quien había sido Joaquín González ni por supuesto quién fue y cuando vivió Flora Gutiérrez.

Es seguramente por eso que Hernández señala que en 1875, justamente cuando el era diputado, la Honorable Legislatura de Buenos Aires intentó una forma legal de crear una suerte de Registro de la Propiedad, cosa que se logró aún en forma inconstitucional, en 1879 por ley 1276.

Otra cuestión notable son las referencias que Hernández hace del pueblo de Belgrano (hoy barrio de Belgrano de la C.A.B.A) y del que en su tiempo él fue Presidente (como se designaba en esa época a los Intendentes de los Partidos).

Desde ese cargo Hernández realizó muy importantes obras, tales como desagües, cloacas, cordones cuneta, empedrados y pudo comprender la importancia catastral de la nivelación integral de los pueblos y que con tal nivelación podían preservarse futuras inundaciones a los predios del dominio privado que se edificaban.

En ese tiempo, es evidente que poco o nada, se sabía de aspectos jurídico-parcelarios, que hoy junto a lo impositivo conforman el Catastro.

No quiero olvidarme aquí que contemporáneamente nos introducía Segundo Fernández, en el amplísimo campo jurídico del Catastro y la Agrimensura, mientras se preguntaba que hacer con los defectos y excesos que resultaban de las mismas. Para Fernández la solución estaba en los términos jurídicos de la usucapión. Tampoco debo omitir que Segundo Fernández no sólo había hecho toda su experiencia como Agrimensor y Vocal del Departamento de Ingenieros, sino que, lo que hemos podido rescatar de sus escritos son justamente los trabajos que redactó como Tesis para doctorarse en Derecho.

A tal extremo las ideas catastrales de aquel tiempo estaban más teñidas de cartografía que de catastro que, por ejemplo en la provincia de Buenos Aires toda la parte referida a las cuestiones de catastro parcelario de las leyes que se fueron aprobando a través del tiempo contuvieron en su letra y en su espíritu este tipo de características. No hay más que comparar los

capítulos de catastro parcelario de la actual Ley 10707 con antecesoras suyas como la 4331, la 5124, o la 5738 para poder diferenciar el inmenso contenido jurídico y catastral de la actual, frente a las otras mencionadas.

Esto que acabo de decir no desmerece la inmensa obra catastral de la 4331, ni la creación del Certificado Catastral y del ordenamiento administrativo del dominio incluídos en la 5124, ni del valiosísimo capítulo valuatorio que incorporó la Ley 5738 y que hoy aún está casi textualmente vigente.

Ahora hemos aprendido que el Catastro estudia la rigurosa importancia de los límites territoriales y que cuando se trata de límites parcelarios se ocupa especialmente de los excesos y de los defectos que se producen con motivo de comparar hechos con derechos.

Valga tal vez como forma de expresar las diferencias que pretendo mostrar entre aquel incipiente Catastro del Siglo XIX y el nuestro, reproducir aquí los artículo 1º y 4º de la Ley 10707 que dicen:

**ARTÍCULO 1.- “El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de**



***policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:***

- a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble.***
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o a la posesión ejercida;***
- c) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia;***
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;***
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento;***
- f) Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario;***
- g) Determinar la valuación parcelaria;***
- h) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho imponible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas;***

***i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.”***

***ARTÍCULO 4º: “A los efectos de esta Ley, denomínase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.”***

Este último artículo 4º sólo difiere de su homólogo de la Ley Nacional de Catastro 26209, en que mientras el uno se refiere a la poligonal que circunscribe a la parcela como una “poligonal cerrada” el otro la define como una “poligonal de límites”.

Está claro que sólo en los casos de excelencia, cuando los hechos del territorio coinciden con los derechos que dieron origen a una cualesquiera parcela, es decir en la extrema minoría de los casos, la parcela en cuestión estará circunscripta por una poligonal de límites. En todos los demás casos la parcela bajo estudio contendrá dominios pertenecientes a distintos propietarios con motivo de invasiones entre ellas y sus

linderos, los que hasta su saneamiento definitivo sólo podrán estar envueltos por una poligonal cerrada. No es posible suponer que una parcela invadida o invasora que contiene diversos dominios pueda ser circunscripta por una poligonal de límites.

¿Será entonces que los futuros estudiosos de los aspectos jurídico parcelarios deberán poner el acento en conseguir metodología de saneamiento mejores que las que hoy conocemos?

Con el objeto de mejor aclarar esta apretada síntesis conceptual, es útil señalar que el Catastro no es otra cosa que el riguroso estudio y determinación de los límites territoriales. Cuando un Agrimensor determina los límites entre dos Naciones, entre dos Provincias, entre dos Municipios, o en su caso los límites de parcelas tales como todas aquellas definidas por la F.I.G., cuando define a los objetos territoriales excepción hecha de aquellas parcelas que fueran pasibles de transacciones inmobiliarias (objetos territoriales legales), en el denominado Catastro visión 2014 determina sus límites en función de acciones geotopofotocartográfica que permiten la exacta determinación del límite que separa una cosa de la otra. Todo ello en función de los protocolos, de los decretos, de las leyes o de la naturaleza que los hubieren definido. En cambio, cuando un Agrimensor determina el límite que separa a una parcela urbana o rural de otra, que son objeto de transacciones inmobiliarias, deberá diagnosticar si los hechos

coinciden con los derechos y cuando no coincidan especificar el por qué y si fuera posible la metodología de su saneamiento.

Está claro que en el Siglo XIX los Agrimensores en general trazaron los pueblos y los amojonaron sin comprender que el tiempo iba a permitir que la ocupación territorial de las parcelas que los integraban fueran a incorporar accesiones que no tuvieran el riguroso cuidado de respetar los límites de las mismas y que entonces la visión del Catastro de los colegas de aquella época era mucho más cartográfica que jurídica a lo que le sumaban la necesaria determinación impositiva.

Hoy sabemos que el Catastro especialmente orientado hacia las parcelas del dominio privado de la tierra está indisolublemente ligado a un numeroso cúmulo de cuestiones jurídicas que alcanzan tanto a lo geométrico parcelario como a lo específicamente tributario.

J.M.T