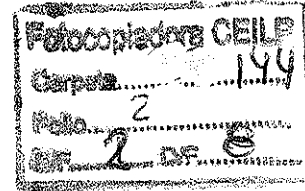


Catastro parcelario

CATASTRO PARCELARIO

Curso 2001



INTRODUCCION AL
CATASTRO

NOCIONES CONCEPTUALES

Agrim. Héctor Abel HERNANDEZ

La Plata, septiembre de 2001

THE
FIRST PART
OF THE
HISTORY OF
THE REIGN OF
HENRY THE SIXTH

BY JOHN HALLAM

1847

LONDON: PRINTED BY RICHARD CLAY AND COMPANY, BUNGAY, SUFFOLK.

Valga lo expuesto a los fines informativos, ya que no es la intención de este trabajo otorgarle un valor determinante a la etimología o acepción originaria de la palabra “catastro”, queda pues para los más inquietos o ávidos investigadores profundizar sobre la misma.

II. DEFINICION

No resulta tan sencillo esbozar una definición cuando “el Catastro” en definitiva constituye un Organismo de la Administración Pública. Por ello, en general, los tratadistas recurren a definiciones descriptivas para expresar la noción conceptual de la Institución que analizan, camino por el cual se llega a determinar su naturaleza y no la definición que la encierre en términos fijos que obliguen a la interpretación taxativa de la misma.

Esto viene a colación ya que nuestro Catastro –por su naturaleza, organización, régimen y fines- constituye un Organismo nacido de la obligación que tiene el Estado de cumplir acabadamente sus fines de bien común.

Esbozar sin más una definición significaría limitar el camino que debe seguirse para llegar a su conocimiento y aún para iniciar su estudio.

Sólo podremos llegar a ella una vez analizados el carácter, naturaleza, elementos constitutivos, fines y proyecciones que en el campo económico, jurídico y social puede tener la evolución del catastro, como engranaje propulsor de la acción del Estado.

Digamos que cuando se trata de definir cualquier concepto la dificultad estriba en hallar la base de la definición, esto es la sustancia, su verdadero sustrato.

Podemos decir entonces que, en nuestro la caso, la sustancia del Catastro es la **individualización y el ordenamiento de la propiedad inmobiliaria por parte del Estado, en su aspecto físico, jurídico y económico, conjunta e inseparablemente considerados.**

Del análisis del concepto precedente podemos extraer sucesivas conclusiones:

Debemos tener presente, en primer lugar, que el catastro es una Institución del Estado. Ese carácter estatal es el punto neurálgico de la institución y debe tenerse presente para su estudio, conocimiento, organización, alcance de sus fines y también para esbozar su evolución y perfeccionamiento.

CATASTRO PARCELARIO

Curso 2001

INTRODUCCION AL CATASTRO
NOCIONES CONCEPTUALES

I. ETIMOLOGIA

Según las enciclopedias y diccionarios de la lengua española consultados, la palabra **catastro** tiene su origen en las palabras "*catastrum*", "*capitastrum*" o "*capistratum*" del bajo latín, las que a su vez derivan de "*caput*", que significa cabeza.

También algunos sostienen que la voz latina "*capitastrum*" deriva de "*capitas*", cuyo significado es cabida, capacidad.

En la Edad Media se llamaron "*capistastra*" los registros públicos en que se conservaban las declaraciones de los propietarios, de donde -por deformación- se formó la voz "*catastra*", que se conserva casi sin alteración en las lenguas neolatinas.

Los diccionarios de la lengua castellana reconocen distintas acepciones para la palabra catastro, la más sencilla y coincidente es: "*Censo estadístico de las fincas rústicas y urbanas*".

Verbigracia, podemos mencionar la siguiente expresión de la Real Academia Española:

"catastro. (it. catasto, fr. cadastre) m. Contribución real que pagaban nobles y plebeyos, y se imponía sobre todas las rentas fijas y posesiones que producían frutos anuales, fijos o eventuales; como censos, hierbas, bellotas, molinos, casas, ganados etc.//2. Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas."⁽¹⁾

¹ Real Academia Española, "*Diccionario de la lengua española*", 21ª edición, Madrid, Espasa-Calpe, 1992.

Lo cierto es que el catastro nace con el Estado al imponer impuestos y contribuciones, al censar y empadronar inmuebles, al organizar e individualizar la repartición encargada de aplicar y percibir dichos impuestos o de levantar y confeccionar los prealudidos censos y padrones.

Si admitimos que la administración es toda actividad del Estado planificada para obtener determinados fines humanos, el organismo catastral es una institución administrativa regida por el Derecho Administrativo, con todos los caracteres y atributos del Derecho Público, por medio del cual el Estado, en ciertos y determinados órdenes, pone en ejercicio sus atribuciones de poder de policía. Desde este punto de vista, podemos decir que la prealudida institución catastral es de Derecho Público, ya que regula las relaciones entre el Estado y los particulares.

Si bien más adelante se expondrá el concepto de la individualización inmobiliaria en su aspecto físico, jurídico y económico como razón de ser de la institución catastral, debemos remarcar ahora que las relaciones entre el Estado y los particulares antes referidas, comprenden dos situaciones distintas.

En primer lugar, importa aquella acción tutelar del Estado sobre los habitantes que les asegure el libre y pleno goce de sus derechos individuales conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, como así también la determinación de los impuestos, tasas y contribuciones con el criterio de igualdad fiscal que establece la última parte del artículo 16 de la Constitución Nacional: "*La igualdad es la base del impuesto y de las cargas públicas*"⁽²⁾, medio por el cual cumplirá sus fines.

En segundo término, la que deriva de la propia naturaleza de los derechos reales y las previsiones del Código Civil y legislaciones concordantes respecto de la publicidad y oponibilidad de dichos derechos a terceros⁽³⁾, correspondiendo la intervención del Estado para que esos terceros conozcan la existencia y extensión de aquellos derechos reales que deben respetar.

Es decir el **CATASTRO**:

² Constituye la aplicación concreta del principio de igualdad ante la Ley en el ámbito de las contribuciones. En consecuencia, quienes están en las mismas condiciones económicas deben pagar el mismo impuesto. El principio de proporcionalidad —que forma parte de la igualdad fiscal— determina que los impuestos pueden variar en función de la capacidad contributiva de quien debe pagarlos, en tanto que la progresividad permite que quien gana más pague una tasa mayor de impuestos.

³ Publicidad de los Derechos Reales. Registros: Artículo 2505 C.C.; Dto. Ley Nacional 17801/1968 y modif.; Dto. Ley Pcia. de Bs.As. 11643/1963 y modif.

- ✓ **Se rige por el Derecho Administrativo**, porque éste importa la suma de principios de derecho público y de normas de derecho positivo privado que regulan la actividad del Estado para fines administrativos.
- ✓ **Se ejerce a través del poder de policía del Estado**, ya que éste tiene la facultad de establecer por decisiones de autoridad la imposición de obligaciones tendientes a defender su propia existencia, promover el bienestar general e impedir que se produzcan daños sociales derivados de la actividad individual.

Ya veremos al estudiar la legislación aplicable⁽⁴⁾ el alcance de esta atribución de poder de policía del Estado y su fundamento constitucional doctrinal.

Analizada la cuestión sustancial, ahora sí, estamos en condiciones de ensayar una definición del Catastro, sin que ello implique una enunciación taxativa.

Entonces, podemos definir al **CATASTRO** como el **REGISTRO de documentos** que exteriorizan estados de determinación, de derecho y de avalúo de los inmuebles, para conocer fehacientemente su **situación geométrica, jurídica y económica** y **publicitar** las constancias resultantes, satisfaciendo de esta forma exigencias de interés público y privado.

Si bien más adelante profundizaremos el conocimiento de los conceptos esbozados supra, puntualicemos en principio cuáles son dichas exigencias:

INTERES PUBLICO

Publicidad inmobiliaria.-

~~Promover y controlar el armónico desarrollo parcelario.-~~

Conocimiento discriminado del valor parcelario: Tierra libre de mejoras urbana y rural; Mejoras según destino (vivienda, industria, comercio, sala de espectáculos, instalaciones rurales). -

Conocimiento de la distribución parcelaria (zonal y regional). -

Conocimiento del uso del suelo.-

Conocimiento de la tenencia del suelo.-

⁴ Ley 10707/1988 Pcia. de Bs.As. y legislación antecedente.

INTERES PRIVADO

Seguridad en el tráfico inmobiliario.-
Equidad tributaria.-

Digamos ahora que, a partir de los documentos que integran el prealudido REGISTRO podemos distinguir al

- ✓ **CATASTRO PARCELARIO, GEOMÉTRICO O FÍSICO** como el REGISTRO de publicidad del **estado de hecho** de los inmuebles.-
- ✓ **CATASTRO JURIDICO** como el REGISTRO de publicidad del **estado de derecho** de los inmuebles.-
- ✓ **CATASTRO ECONOMICO O VALUATORIO** como el REGISTRO de publicidad del **estado económico** –como base del sistema inmobiliario desde el punto de vista impositivo- de los inmuebles.-

III. LA SUSTANCIA DEL CATASTRO

III.1. LOS DERECHOS INVOLUCRADOS

A los efectos de comprender cabalmente la sustancia del catastro y la esencia de la institución catastral, debemos tener presente los derechos involucrados en la cuestión. Estos son los DERECHOS PATRIMONIALES.

Sucintamente digamos que el patrimonio es el conjunto de bienes y cosas de una persona y de las cargas que la gravan. Se compone de un activo y de un pasivo (créditos y deudas), constituye “la prenda común de los acreedores”. Forman el patrimonio los DERECHOS PERSONALES y los DERECHOS REALES. De los primeros se ocupa el Código Civil en el Libro Segundo, Sección Primera, artículo 485 y siguientes y de los derechos reales trata en el Libro tercero, artículo 2311 y subsiguientes.

Cabe, antes de hablar de los precitados derechos, definir a las personas y a las cosas:

Según nuestro Código Civil “*Son personas todos los entes susceptibles de adquirir derechos o contraer obligaciones*” (Artículo 30). Pudiéndose distinguir dos clases de personas: las de existencia visible y las de existencia ideal, es decir las que

existen realmente (los seres humanos en sus dos géneros) y las que no existen realmente sino que han sido creadas por el legislador, éstas son las personas jurídicas.

Por otra parte se llaman “cosas” en nuestro Código a “*los objetos materiales susceptibles de tener un valor*” (Artículo 2311); asimismo “*Los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman “bienes”*” (Artículo 2312 C.C.).

Las cosas pueden clasificarse “en sí mismas” o “en relación a las personas”. Con relación al tema que estamos tratando, digamos que dentro de la primer clasificación se encuentran los **inmuebles** que lo pueden ser por su naturaleza, por accesión (física o moral) o por su carácter representativo (Art.2313 C.C.). Las cosas, en relación a las personas, pueden ser: bienes del Estado (públicos y privados), municipales, de la iglesia y de los particulares (Art. 2339 y subs. C.C.).

Por **derechos personales (u obligaciones)** se entiende los que tenemos contra determinada persona y que nos permite reclamar de ella la realización de un hecho o una abstención. Pueden reconocerse en estos derechos tres elementos, ninguno de los cuáles puede faltar para configurarlos: el acreedor, el deudor y el objeto del derecho.

Los **derechos reales** –según la postura doctrinaria general que adopta nuestro Código- son los que crean entre la cosa y la persona una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos: la persona que es el sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto del mismo.

Los derechos reales sólo pueden ser creados por Ley (Art.2502 C.C.) y se enumeran taxativamente en el artículo 2503 del Código:

- | | |
|---|----------------------|
| 1) el dominio y el condominio; (Arts. 2506 y 2673 C.C.) | SOBRE COSA PROPIA |
| 2) el usufructo; (Art. 2807 C.C.) | |
| 3) el uso y la habitación; (Art. 2948 C.C.) | |
| 4) las servidumbres activas; (Art. 2970 C.C.) | SOBRE COSA AJENA |
| 5) el derecho de hipoteca; (Art. 3108 C.C.) | |
| 6) la prenda; (Art. 3204 C.C.) | DERECHOS DE GARANTIA |
| 7) la anticresis. (Art. 3239 C.C.) | |

Sentado lo expuesto, podemos ahora tratar de lleno la sustancia del catastro.

III.2. INDIVIDUALIZACION DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Ya se dijo –y volvemos a insistir- que la esencia de la institución catastral es la individualización de la propiedad inmobiliaria en su aspecto físico, jurídico y económico.

La determinación, correspondencia e inseparabilidad de esos tres aspectos concurren a la descripción completa de cada inmueble, es decir a su individualización absoluta, con todos sus caracteres y atributos en su condición de cosa, ya sea respecto de ella misma, ya sea en cuanto a su titular y la extensión de su derecho, ya sea con relación a las cargas que debe soportar en función de su valor económico y a los servicios que el Estado presta a su titular y a terceros.

Esta individualización es una operación compleja que se traduce en el instrumento administrativo que permite al Estado resolver los problemas relacionados con la propiedad inmobiliaria, ya sea desde el punto de vista de la administración interna, sea en cuanto a los deberes y derechos individuales, como así también en sus aspectos económico-financieros, jurídicos y sociales.

En dicha individualización los prealudidos aspectos físico, jurídico y económico, se presentan en forma preponderante pero sin que ninguno de ellos ejerza supremacía sobre los otros, en una relación de coordinación y subordinación mutua la gravitación aislada de uno de esos aspectos sería ineficaz para la existencia y desenvolvimiento de la institución catastral.

Estos conceptos –fundamentales desde ya- fluyen nítidamente en las distintas legislaciones que, a través del tiempo, se ocuparon en nuestra Provincia de la confección del catastro y de regir la institución que se encarga del mismo.

Surge de todas ellas que **la parcela es la unidad inmobiliaria a los efectos catastrales** y, en particular, de la Ley de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires N° 10.707⁽⁵⁾ actualmente vigente, donde, en sus artículos 4° y 5°, se la define y se consignan sus elementos esenciales:

⁵ Sancionada por la Honorable Legislatura el 27 de Octubre de 1988. Promulgada por Decreto 5998 del 16 de Noviembre de 1988. Modificada por la Ley 11.432 dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires en la ciudad de La Plata a los cinco días del mes de agosto de 1993. Sustituye los artículos 11°, 12°, 51°, 64°, 67° y 86° de la Ley 10707 e incorpora los artículos 15°, 16° y 52°.

ARTICULO 4: A los efectos de esta Ley, denominase parcela la cosa inmueble de extensión continúa, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

ARTICULO 5: Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;*
- b) Los límites de inmueble, en relación con el título de propiedad o la posesión ejercida;*
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble;*
- d) La valuación fiscal básica.*

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta Ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo Catastral.

Hemos señalado –y lo seguiremos haciendo hasta el hartazgo debido a su importancia- la interdependencia de los elementos físicos, jurídicos y económicos que constituyen la esencia catastral, conducentes a la individualización y ordenamiento de la propiedad inmobiliaria por parte del Estado, los que seguidamente se analizarán en detalle.

III.2.1. ASPECTO FISICO

El dominio según nuestro Código *“es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y acción de una persona”* (Art. 2506). Ya estudiamos sintéticamente los derechos reales y puntualizamos el concepto de cosas y personas; no obstante, nos interesa ahora, la definición que le otorga el legislador a los inmuebles en el artículo 2314:

“Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre”

Por estar referido al suelo el objeto del dominio inmobiliario resulta necesario -para llegar a su individualización física- que se encuentre materializado en el terreno, de acuerdo a la ubicación y extensión que surja del título que lo contiene y, además, que dicha materialización conste en un documento técnico auténtico (plano).

A esos efectos deben concurrir las operaciones técnico-topográficas de carácter general y particular, de acuerdo con los preceptos que rigen las ciencias concurrentes a la disciplina de la agrimensura (topografía, geodesia, fotogrametría, fotointerpretación etc.).

Si bien todo aquello que esté incorporado al suelo de una manera orgánica es de fácil individualización por razón de hecho (incorporación a una porción de tierra ya individualizada) y por razón jurídica (el suelo es lo principal, lo incorporado lo accesorio), a los efectos catastrales resulta sumamente importante la individualización de toda accesión que el suelo contenga. A ello conducen los planos de construcciones y mejoras, los levantamientos de características y los croquis representativos de los mismos.

III.2.2. ASPECTO JURIDICO

El derecho real de dominio queda perfeccionado a partir de tres elementos:

a) **Escritura Pública** (Art. 1184, ap. 8 y cctes. del C.C.); b) **la tradición** (Art. 577 C.C.) y c) **la inscripción** en los registros inmobiliarios de la jurisdicción respectiva. Esta última condición –extensiva a todos los derechos reales a partir de la reforma introducida, por Ley 17711, al artículo 2505 del Código⁽⁶⁾- puso fin al problema que se había planteado respecto al alcance de la inscripción en los referidos registros antes de la reforma y apunta a la publicidad de todos los derechos reales y a la oponibilidad de los mismos a terceros.

Entonces la característica de los derechos reales –el dominio entre ellos- es la de ser oponibles a todos, y establecen una relación directa entre el titular, sujeto activo de la cosa, y el objeto.

No existe sujeto pasivo en esta relación jurídica. La situación de los terceros consiste, en este caso, en no perturbar al titular en el libre ejercicio de su derecho.

⁶ En principio Vélez Sarfield previó sólo el asiento registral para la hipoteca, entendiéndose que respecto a la transmisión del dominio y otros gravámenes, fuera de la hipoteca, solamente hacían falta la Escritura Pública y la tradición.

Lógica consecuencia de ello, es entonces, la obligación que tiene el Estado de hacer conocer a esos terceros la existencia y extensión de los derechos reales.

Por otra parte, debiendo los titulares de dominio soportar todas las cargas, limitaciones y desmembraciones que pesan sobre la cosa objeto del derecho, resulta lógico que se encuentren informados acerca de la extensión del mismo.

El “problema” de la publicidad de los derechos reales es uno de los más importantes, no sólo en el derecho civil sino también en las ciencias jurídicas y sociales en general, teniendo en cuenta los múltiples intereses que se encuentran en juego y la íntima vinculación que existe entre los principios y normas legales con los fenómenos de orden social y económico.

Es aquí donde la disciplina del derecho privado tiene una íntima y estrecha relación con el derecho público, porque tanto se trata de resguardar los derechos individuales, como el interés de terceros y es, sin lugar a dudas, que por ese camino se protege a la comunidad, se fomenta el comercio jurídico-económico y se cimienta el bienestar y la prosperidad del Estado.

Digamos entonces que el conocimiento absoluto, extenso, rápido y preciso, de la situación de los derechos reales, con la seguridad de su exactitud y garantía, constituye el fin de la publicidad.

La garantía del poder público acerca de la inmutabilidad de la información, que sobre las condiciones del dominio y de sus gravámenes se brinde a terceros, de modo de que no sea susceptible de futuras modificaciones que importen conflicto de intereses, inseguridades e inestabilidad de los derechos -motivada especialmente por acciones reivindicatorias- constituye una condición “sine qua non” para que el fin de la publicidad se cumpla.

Para lograr la eficacia de un régimen de publicidad de los derechos reales debe organizarse éste, teniendo en cuenta los derechos del titular, los derechos de los terceros y el interés del Estado.

Los derechos del titular, considerando que éste debe ejercerlos sin que nadie lo perturbe.

Los derechos de los terceros, atento al carácter de oponibilidad conferido a los derechos reales.

El interés del Estado, ya que la rapidez y seguridad de las transacciones inmobiliarias constituye un índice de prosperidad económica y social de un pueblo.

La falta de equilibrio entre estos tres intereses en pugna, dice Lafaille, produce en el derecho positivo consecuencias desastrosas.

Esto viene a colación, según entienden algunos, ya que si el legislador ampara con exceso los derechos del propietario –como acontece dentro del concepto individualista- los terceros pueden sufrir los efectos de esa mala organización

Referidas estas consideraciones, concretamente al dominio, adquieren importancia suma, ya que las únicas previsiones tomadas por el legislador a los efectos de llevar el conocimiento del dominio hasta los terceros (tradicción y Escritura Pública prescriptas por los artículos 577 y 1184 del Código Civil) resultan –por sí mismas- insuficientes, como también lo fueron los Registros de la Propiedad creados en un principio por leyes provinciales al margen del Código.

Es decir si la escritura pública y la tradición, no resultan suficientes y eficaces como medio de publicidad del dominio y de los derechos reales en general, la eficacia –desde este punto de vista- debe sostenerse a partir de la inscripción en los registros inmobiliarios de la jurisdicción respectiva.

Esta última condición –extensiva a todos los derechos reales- recién se tuvo en cuenta, como se dijera, a partir del año 1968 con la reforma introducida, por el Decreto-Ley 17711, al artículo 2505 del Código Civil. No obstante, aún muchísimo tiempo antes de la precitada reforma, el Registro de la Propiedad existía.⁽⁷⁾

Aunque nos ocuparemos más adelante del mismo y de los principios registrales en particular, cabe aquí hacer un brevísimo análisis de la naturaleza jurídica y de la evolución del Registro de la Propiedad, ya que en un principio el mismo no resultaba totalmente eficaz como medio de publicidad del dominio.

Esta institución -abordaremos especialmente el caso de la Provincia de Buenos Aires- fue creada en principio tendiente a posibilitar el ejercicio del poder de policía por parte del Estado, en ejercicio de atribuciones propias expresamente reservadas en la Constitución Nacional, pero al margen de la legislación de fondo (Código Civil) que aquella había confiado al Congreso como legislatura general.

En la Provincia de Buenos Aires la vieja ley 2378 de 1890, por la que se había creado la Oficina Central del Registro de Propiedades, Embargos e Inhibiciones, fue

⁷ Diez años después de la sanción del Código Civil, la Provincia de Buenos Aires, el 21 de mayo de 1879, dictó la Ley N° 1276, primer ley argentina que organizó un Registro de la Propiedad integral, es decir, comprendiendo la inscripción de todos los derechos reales, los embargos y las inhibiciones personales. Inmediatamente siguen esta orientación la Capital Federal y las demás provincias.

reemplazada en el año 1963 por el Dto.Ley 11643 que adopta los más modernos adelantos en materia registral, como lo es el folio real. Sin embargo, la existencia del Registro de la Propiedad, planteaba un problema constitucional, ya que según el Código Civil era bastante el título suficiente y la tradición (modo suficiente) para hacer nacer el derecho real entre las partes y aún para oponerlo a terceros, entonces ¿cómo podían las provincias exigir que además de esos dos requisitos, a éstos últimos efectos (oponibilidad a terceros), se cumpliera con la inscripción registral?

Fue recién en el año 1968 –por obra del Dto.Ley 17711 prealudido- que se produjo la “constitucionalización” de los registros de la propiedad inmueble, a través de la reforma del artículo 2505 que ya hemos tratado.

Cabe remarcar no obstante que la inscripción en el Registro de la Propiedad no hace a la existencia del título que se inscribe, ni concurre a su constitución, ni a su perfeccionamiento. El título inscripto no se bonifica, como tampoco se perjudica la validez del no inscripto. El efecto y consecuencia de la inscripción -aunque de importancia práctica indiscutible- se circunscribe tan sólo a la publicidad de los derechos que surgen de los títulos que se inscriben, para ponerlos en conocimiento de terceros y a la responsabilidad del Estado, en lo que hace a la veracidad y exactitud de la certificación que sobre dichas inscripciones expide.

En cuanto a la inobservancia de la inscripción, impuesta ella por prescripciones de orden público, no importa sino una violación a las normas de derecho administrativo, es decir el título no inscripto se mantiene incólume como acto jurídico, aunque pierda su eficacia a los efectos administrativos.

Lo mismo puede decirse respecto a las sentencias dictadas por jueces y tribunales investidos de la función jurisdiccional, cuando leyes especiales disponen su inscripción en el Registro, verbigracia, en los casos de nulidad de una escritura de constitución, transferencia o extinción de un derecho real. La omisión de tal requisito no priva a la sentencia de sus efectos de cosa juzgada.

Esto es así porque el orden público del derecho civil es distinto al orden público para la policía administrativa.

Sin negar la utilidad que dichos registros han prestado, es necesario destacar la insuficiencia que tuvieron los mismos en un principio a los efectos de completar eficazmente el sistema de publicidad de los derechos reales previsto en el Código Civil, lo que resulta de las siguientes consideraciones:

- 1º) Por pertenecer esos registros al sistema personal y no real. La experiencia y la doctrina han señalado los graves inconvenientes de la publicidad por medio de registros personales.
- 2º) Por la deficiencia con que han sido llevados, en los cuales en gran número falta correlación entre las distintas inscripciones de dominio, apareciendo la vigencia de éste no obstante las mutaciones que ha sufrido.
- 3º) Porque la falta de correlación precedentemente enunciada provenía, no sólo de omisiones de parte del personal encargado de las inscripciones, sino también de la naturaleza de alguna de ellas, tales como títulos fundados en prescripciones treintañales que se inscribieron sin correlacionar el dominio anterior, dejando por consiguiente a ese último con plena vigencia.
- 4º) Porque el sistema registral argentino otorga a la inscripción sólo efectos declarativos y no valida los títulos⁽⁸⁾, o sea que no se completan ni constituyen derechos, de manera que los títulos que llegan al registro son portadores de un derecho real ya constituido.

Esto es así ya que, como se señalara, en un principio la técnica de registración utilizada era la del FOLIO PERSONAL, mediante la cual los asientos se llevan por orden cronológico de ingreso de los documentos al registro y los índices son ordenados en atención a los nombres de los titulares del derecho.

Ya en el año 1915 se apreciaban las dificultades que ofrece el ordenamiento cronológico-personal, puesto que en diciembre de ese año se dictó el Decreto N° 591, que trató de implementar el folio real. El mismo dispuso la utilización de libros especiales, en los cuales cada inmueble tuviera destinada una serie de hojas donde se registrarían las características físicas del inmueble (ubicación, medidas, linderos etc.) y las sucesivas transmisiones de dominio, hipotecas, embargos etc.

Este procedimiento significaba en la práctica implantar el FOLIO REAL pero, lamentablemente, al año de aplicación fue dejado sin efecto, reestableciéndose el ordenamiento personal.

⁸ "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adolezca según las leyes" (Art.8º Decreto Ley 11643/1963 Pcia. de Bs.As. y Art.4º Decreto Ley Nacional 17801/1968)

Afortunadamente, con el transcurso del tiempo y a partir del Dto.Ley 11643/1963 de la Provincia de Buenos Aires⁽⁹⁾ (modificado luego por leyes 10446/86; 10452/87 y 12008/97) y su Decreto Reglamentario 5479/1965 (también modificado por los Decretos 2612/72 y 5324/74), se establecieron las normas para el funcionamiento del Registro de la Propiedad. Así se determinó la forma de llevar los folios de manera semejante al utilizado en 1915, esto es, el sistema de FOLIO REAL, el que básicamente **consiste en la ordenación de los asientos registrales tomando como base los inmuebles**. De esta forma se destina a cada uno de ellos un folio o ficha móvil que se identifica con un número de MATRICULA que permanece inalterable mientras exista el inmueble.

Como vemos, registralmente se tomó conciencia de la superlativa importancia de la individualización del inmueble objeto del dominio. Además se ha dicho: *“que generalmente y por razones históricas los sistemas adjetivos o de mera publicidad están ordenados por nombres de personas, aunque algunas legislaciones que conceden a la publicidad efectos adjetivos han adoptados las ventajas del folio real (Holanda); pero, en cambio, en los sistemas sustantivos o de fuerza probante, los registros se llevan siempre por inmuebles, porque, aunque formal, el requisito del folio real resulta indispensable a los mecanismos registrales constitutivos o de fuerza convalidante para desarrollar sus efectos”*⁽¹⁰⁾

Surge de todo lo expuesto la importancia que tiene la individualización del dominio a los efectos de que la institución catastral pueda cumplir las finalidades prescriptas en la ley.

Precisamente, el artículo 1º de la Ley de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires Nº 10707/1988, actualmente vigente, establece que el Catastro Territorial de la Provincia **constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio**. Resulta, entonces, tan preponderante esta individualización que, podemos decir, conceptualmente constituye la espina dorsal del régimen.

⁹ Cabe poner de manifiesto aquí la vanguardia de la técnica registral aplicada en la Pcia. de Bs.As., ya que en la jurisdicción nacional recién un tiempo después (Dto.Ley 17801/1968 y modif.) se adoptó el sistema de folio real a semejanza del utilizado en la Pcia. de Bs.As.

¹⁰ “ESTUDIO SOBRE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA EN RELACION CON EL DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA AMERICA LATINA”. Unión Panamericana O.E.A.), Departamento de Asuntos Jurídicos, vol. I, pág.XIV.

La vinculación exacta del título de domino (jurídicamente hablando) a la cosa (hecho físico), constituye la esencia misma del Catastro.

III.2.3. ASPECTO ECONOMICO

Completa la individualización inmobiliaria a los efectos catastrales, la determinación del valor económico atribuible a la parcela en su carácter de unidad catastral.

Nos remitimos nuevamente al artículo 1º de la Ley 10707/88, reiterando que el Catastro Territorial de la Provincia **constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario** y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio.

Lo remarcado ahora evidencia la importancia del aspecto tributario en la institución catastral, así como los problemas que encierra y la diversidad de relaciones que en su funcionamiento se establecen.

El impuesto inmobiliario constituye una de las fuentes de recursos más importante con que cuenta el Estado para atender sus obligaciones. Es por ello que, la exactitud del cálculo de este recurso adquiere una importancia relevante para toda la obra del gobierno.

No obstante, la preponderancia de los intereses colectivos que el problema del impuesto inmobiliario contempla, no excluye -de modo alguno- la consideración y valoración de los intereses individuales, pues a partir del verdadero equilibrio entre dichos intereses, han de resultar cumplidas las normas de equidad y proporcionalidad que impone la Constitución Nacional en la última parte de su artículo 16, según se comentara oportunamente.

Para alcanzar tal equilibrio la acción tutelar reguladora del Estado debe ejercerse en toda su amplitud, recurriendo a los medios científicos y técnicos aconsejados por cada una de las disciplinas que concurren a la determinación del valor atribuible a cada inmueble y, consecuentemente, a la aplicación del tributo que debe soportar.

Resulta imposible esbozar a través de estas breves consideraciones la proyección que el aspecto económico de la individualización catastral tiene en la función del Estado. Lo político, financiero, económico, social etc., cuenta con los elementos inductivos y deductivos que le brinda la institución catastral.

La política financiera que –en general- han llevado a cabo los distintos gobernantes a través del tiempo, ha reconocido que la propiedad privada tiene una función social que cumplir.

Se ha combatido el latifundio y fomentado la subdivisión de la tierra oportunamente; se ha propugnado el principio que la tierra debe ser del que la trabaja, se ha tratado de facilitar el aumento de la tierra y la vivienda propia, así como las construcciones para vivienda.

En general se ha desarrollado una política proteccionista a las actividades agropecuarias, recurriendo –muy especialmente- a la regulación del impuesto inmobiliario a través de cargas o exenciones, permanentes o temporarias, según los casos etc. Todo esto siempre desde el principio de equidad y proporcionalidad consagrados en la ley suprema, sin lesionar empero las finanzas de la provincia, ni tampoco los intereses individuales.

Y todo ello ha sido posible porque el Estado cuenta con el **Catastro Parcelario como base del sistema inmobiliario desde el punto de vista impositivo**. Sus constancias y movimientos permiten conocer la capacidad tributaria de los contribuyentes en función de las necesidades sociales y de las características física, jurídica y económica de la cosa gravada; características cuya actualización técnica permanente es consecuencia del acierto con que se ha organizado la institución catastral y del ritmo impreso a su actividad como órgano de la Administración Pública.

La Plata, septiembre de 2001. -

Agrim. HECTOR ABEL HERNANDEZ
Profesor Adjunto
Cátedras: CATASTRO PARCELARIO
CATASTRO VALUATORIO

Recepcion de CELP
Folio 144
No. 23
L 6 D 6

EL CERTIFICADO DE
DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Agrim. Samuel SARAVI TISCORNIA

EL CERTIFICADO DE DESLINDE

Y AMOJONAMIENTO . -

(Un caso real que ilustra sobre la responsabilidad profesional y las consecuencias de la expedición de estos certificados).-

SUMARIO.- 1) Un poco de historia antigua. 2) ¿Diferencia de criterios? 3) El caso en los Tribunales. 4) Fundamentos del único criterio admisible; su aplicación al caso estudiado. 5) La gravedad de un criterio diferente. Incongruencias. 6) Críticas que se nos hacen. 7) La responsabilidad profesional. 8) Las manzanas y las islas.-

1.- No hace mucho tiempo nos fue requerido el deslinde y amojonamiento de un lote de terreno ubicado en Villa Máximo Paz, antiguo fraccionamiento próximo a la Est. Manuel B. Gonet (F.C.G.Roca), en este Partido de La Plata. En otras palabras, debíamos ubicar el lote, amojonarlo, y extender el correspondiente certificado. Un trabajo típico y antiguo de la agrimensura. Uno de los trabajos más difíciles de la agrimensura. Uno de los trabajos en donde la responsabilidad profesional puede adquirir dimensiones enormes.

Tan típico y tan antiguo que, en la época de los faraones -todos lo sabemos- ya nuestros "colegas" se encargaban de reponer los hitos que las periódicas inundaciones del Nilo hacían desaparecer.

Tan difícil, que desde tiempos remotos los límites (o sea, los lindes) tuvieron un valor sagrado, y ¡ay de aquéllos que pretendieran modificarlos! Las piedras que sirvieron para marcarlos se consideraban inamovibles. Y así apareció el dios Término, al que con justeza podríamos llamar el dios de la agrimensura

Término era el dios de los límites y de las fronteras en la Mitología romana. Se lo representaba con un pilar en forma de estípite (el mojón primitivo) coronado con el busto del dios, es decir, sin brazos ni piernas para mostrar que el protector de los límites no podía cambiar de sitio. Tanto era así que, según cuenta la leyenda, cuando Tarquino el Soberbio quiso erigir a Júpiter un templo en el Capitolio (una de las colinas de Roma) todos los dioses cedieron -

2)

el lugar que ocupaban menos el dios Término que, obstinado, no quiso dejar el suyo, siendo inútiles los esfuerzos para mover su estatua. Consultados los Augures, adivinaron que nunca retrocederían los límites del Imperio Romano. Término, entonces, ocupó un sitio común con Júpiter.

2.- Volvamos al inicio: dimos cumplimiento a nuestro mandato y de resultados del mismo verificamos un faltante en el terreno medido, ocupado por el vecino. El Certificado de Deslinde y Amojonamiento que adjuntamos ilustra sobre las operaciones realizadas y los antecedentes tenidos en cuenta.

Pues bien, enterado el vecino de los resultados de la medición decidió -- consultar con otro profesional de la agrimensura. Un procedimiento normal en estos casos que, generalmente, es beneficioso para las partes ya que se liman asperezas y puede llegarse a un acuerdo. Pero --¡grande fue nuestra sorpresa!--: en el mismo se convalidaba la situación del lindero, ignorándose la invasión -- que habíamos determinado(!!).

Luego de ésto, el lindero se negó a cualquier reclamo que pudiera hacer -- nuestro cliente, cerrando toda posibilidad de avenimiento. Todo este proceso -- terminó en un juicio de reivindicación -- hoy en trámite -- para lograr el reintegro de la tierra ocupada. En rigor, todo recién empieza. Agregamos también a -- este trabajo el Certificado expedido por el colega. No habiendo tenido a la vista el mismo no me explicaba aún qué contenía para sostener una posición que consideraba equivocada sin haberlo tenido en mis manos.

3.- Ya en el ámbito judicial, se pretende menoscabar nuestro trabajo profesional, como surge de la parte pertinente del escrito de contestación de la demanda, que a continuación transcribimos:

Cap. 2. Contestación de la demanda.-

" Punto 2. "...deciden ir directamente en nuestra contra atendiendo
" a nuestra calidad de linderos y presuntos invasores de algo que --
" no nos pertenecería. Nada más alejado de la realidad como se verá
" en los capítulos III y IV siguientes; - - - - -

3)

" Punto 3. Para ello se fundan exclusivamente en un certificado de
" deslinde y amojonamiento acompañado a la demanda, confeccionado -
" por el Agrimensor Samuel Saraví Tiscornia, del que se desprenderá
" a una invasión por nuestra parte "...de una franja de 35,16m² de-
" limitada por un cerco de mampostería de 0,15m de ancho con pila--
" res de 0,30m x 0,30m en una longitud de 20,20m a partir del frente
" que se continúa en un alambrado hasta el contrafrente del lote".

" En dicho documento se arriba a la conclusión apuntada a partir de
" la adopción de un criterio "ad hoc", consistente en medir a par--
" tir de las calles 15 y 19 (también podría haber sido entre caminos
" o desde la ciudad de La Plata, etc.), elegido al solo arbitrio --
" del profesional actuante y al margen de la costumbre observada --
" permanentemente para considerar casos de medición análogos en la
" Dirección de Geodesia y del criterio adoptado por la legislación
" vigente para el caso de demasías (ley 9533). Como ya veremos en el
" capítulo IV, un trabajo profesional de similar valor formal que a
" gregamos a esta presentación, ajustado a la costumbre y criterio
" mencionados, determina como resultado que nos hallamos en posesión
" de lo que por título nos corresponde y que no hemos invadido área
" alguna; ..."

Este juzgamiento irónico y despreciativo de nuestro trabajo, hecho con el -
objeto exclusivo de desacreditarlo, no tiene ningún tipo de sustento, y en él -
se adivina la mala intención. De allí se desprende que habríamos adoptado un --
criterio especial, con el único propósito de provocar la situación graficada en
nuestro certificado, procediendo arbitrariamente y "al margen de la costumbre".
Nada más inexacto. En esta materia no cabe la subjetividad. Las medidas y los -
hechos están ahí. No podemos cambiarlos. Cualquier otro profesional puede ir y
verificarlos.

Por otra parte, el hecho de ridiculizar una tarea profesional por parte de
los letrados intervinientes en una "litis" con la pretensión de restarle efica-
cia ya se ha hecho bastante común. Los que actuamos como peritos judiciales de-
bemos rebatirlas con la verdad de nuestros asertos. Es lo que haremos.

4.- La ciudad de La Plata fue creada a partir de un trazado tipo damero, es
decir, una cuadrícula conformada por calles y manzanas que se cortan en ángulo
recto. Es la forma que se observa en la mayoría de las ciudades de la Provincia
de Buenos Aires y constituye la típica organización urbana que heredamos de los

4)

españoles y que éstos, a su vez, aprendieron en la época de la dominación romana. En el caso particular de La Plata se pretendió un "mejoramiento" de la cuadrícula adicionándosele calles diagonales, aunque esta característica no tiene importancia para lo que aquí exponemos.

En concreto, la planta urbana está constituida por dicha cuadrícula de calles determinantes de las manzanas, a las que se agregaron, en las afueras de la misma, fracciones más grandes que constituyen las quintas y las chacras, que conforman el ejido de la ciudad. Estas quintas y chacras tienen ciertas características que las relacionan con las manzanas de la planta urbana. Así, las calles límites de las mismas son prolongación de calles de la planta urbana; y sus medidas son tales que contienen un número exacto de esas manzanas con sus calles intermedias. Todo de acuerdo con el sistema español. Como ejemplo digamos que muchas chacras son de dos por seis manzanas, y otras de tres por seis.

Por lo expuesto -como lo han establecido las reglamentaciones municipales y sus modificaciones, por aplicación del poder de policía- cada manzana que nace por división de quintas o chacras, tiene un lugar fijo que ha sido previamente determinado. Esa predeterminación se remonta al plano origen de la ciudad y ejido de La Plata. Es decir que esta previsión supera ya los 100 años. La Plata se fundó en 1882.

Si debemos efectuar el replanteo de un lote ubicado en una manzana resultante de la división de una chacra (o quinta), y la medida de la cuadra en que se encuentra dicho lote difiere de la que indican sus antecedentes es nuestra obligación verificar si la manzana se encuentra en su lugar correcto, constatando la medida de la fracción mayor, que le diera origen. De allí resultará en dónde está la diferencia y -tal vez- el porqué de la misma. En consecuencia podremos conocer qué pasó con sus límites: ¿cuál está bien? ¿cuál o cuales están mal?

Como consta en el Certificado firmado por nosotros aquí el problema se plantea en la manzana 19 de la Chacra 23, Sección D. de chacras del ejido de La Plata. En la calle 504 e/ 17 y 18, próx. a la Est. M.B.Gonnet. A dicha cuadra,

5)

en apariencia, le falta 1,06m(ambos profesionales intervinientes hemos determinado ese supuesto faltante). "No es moco de pavo" -como decían nuestros mayores-. Estamos entonces obligados(insistimos) a adoptar el procedimiento referido en el párrafo anterior, y obrar en consecuencia.(Subrayamos "en apariencia". Ya veremos porqué.).

Hubo entonces necesidad de medir el largo de la chacra entre las avenidas 13 y 19. La distancia a encontrar era de 810m, que corresponden a seis manzanas cuadradas de 120m de lado más cinco calles intermedias de 18m de ancho. Las avenidas, límites S.O. y N.E. de la chacra son de 30m de ancho. Estas últimas son prolongación de la avenida 13 de esta ciudad, a la cual da frente el Palacio de Justicia, y de la avenida 19, a la cual daba frente el Regimiento 7 de Infantería, cuyo lugar hoy se está rescatando para recuperar la plaza pública que ocupaba.

La medición se concretó por la calle 504, determinándose una longitud de 810,30m. Al efectuarse la misma se fueron tomando las medidas parciales(progresivas en nuestro léxico técnico) correspondientes a los hechos existentes representativos de los límites de cada una de las manzanas(alambrados, cercos, edificios, etc.). Ello permitió conocer que la pequeña diferencia de 0,30m está entre las calles 15 y 13, lo cual nos reduce el problema a las cuatro primeras manzanas(de calle 15 a 19). No solamente nos reduce el problema sino que nos da la solución prevista en el Plano Oficial de La Plata, pues hemos determinado hechos existentes correctamente ubicados y que, por tal motivo, materializan las líneas municipales, de acuerdo con el trazado oficial. Podremos, en última instancia, determinar el arranque para precisar la verdadera ubicación del lote que estudiamos.

Estas coincidencias nos permiten traer a colación un claro principio de la Agrimensura en su relación con el Derecho, resumido en la definición de mensura:

" Es la operación técnica que ubica sobre el terreno una heredad de acuerdo a su título, dándole su forma geométrica y extensión de su área."

6)

(Dres. MORENO y ACEVEDO : "Obras Jurídicas del Dr. José María MORENO", Tomo I, pág. 307 - Cit. por el Dr. CARLOS J. RODRIGUEZ, en -- "Deslinde y Mensura", Edit. La Facultad, Bs.As., 1937).

Significa ésto que a un único bien corresponde una única ubicación en el terreno, conforme a su título de propiedad. Inversamente, a un determinado título de propiedad corresponderá el bien a que se refiere, en el lugar preciso. -- Los títulos de propiedad (o los bienes que representan) no tienen el don de ubicuidad. Ubicuo es sólo Dios.

A esta altura de nuestra exposición tenemos que reconocer que nos sentimos perplejos por el hecho de estar defendiendo una tesis sobre la cual jamás tuvimos dudas. Un principio que es la sustancia misma de la Agrimensura. No concebimos que se ponga en tela de juicio el único criterio aplicable en este tipo de trabajos. Es que ya en el año 1951 (han pasado más de 40 años), cuando presentamos nuestro "Proyecto Final de Agrimensura", uno de los temas que tratamos en la teoría y en la práctica, a propuesta de la Mesa Examinadora, fue precisamente este tema del cual hablamos.

Por cierto que ¡40 años no es nada! en la historia de esta profesión. Ya en el segundo párrafo del punto 1 dimos una pauta de su antigüedad. Pero, no nos vayamos tan atrás. Ni siquiera a la América Hispana. Veamos lo que decía la Corte Suprema de la Nación, a principios de este siglo (año 1900):

" Sumario.- El agrimensor debe ubicar las fracciones del terreno
" que ha sido encargado de mensurar, de acuerdo a las designaciones
" contenidas en los títulos, y no separarse de ellos dándoles
" una ubicación distinta." C.S.N.: Fallos, tomo 87, pág. 50.-

¡Claro! ¿Qué otra cosa cabría esperar?

Los resultados de la medición efectuada por nosotros para determinar los lindes del lote objeto de la cuestión están a la vista en el Certificado de Deslinde y Amojonamiento expedido. De él se desprende la correcta ubicación de la línea municipal N.E. de la manzana 19, materializada por la línea de edificación allí existente (sobre la calle 17), y el replanteo del lote g, a partir de dicha

7)

línea (desde el vértice N. de la manzana -punto D- y desde otro punto de dicha línea -punto H-).

La que está mal emplazada (corrida hacia la manzana, acortando la cuadra en 1,06m) es la línea de edificación S.O. de la manzana, sobre la calle 18. Dicha línea de edificación está materializada por un cerco bajo de mampostería de ladrillos, y es nada más que eso: una línea de edificación, o, más precisamente, una línea de cerco mal ubicada. No es una línea municipal, puesto que no constituye el límite entre la calle (propiedad pública) y los lotes que constituyen la manzana (propiedad privada). Y no constituye dicho límite porque su ubicación no es la correcta. Nada obsta para que se derribe dicho cerco y se lo vuelva a construir más afuera, a 1,06m, en el límite de lo que parece ser calle pero que no es calle. Es la parte de la manzana que parece que falta, pero que no falta.--- Allí está, aunque no se vea.

La correcta ubicación de la mencionada línea municipal sobre la calle 17 era previsible, aún antes de la medición efectuada, que que los cuatro lotes en donde está materializada son resultado de los dos únicos planos de mensura relacionados con lotes de dicha manzana, aprobados por la Dirección de Geodesia (Nos 55-599-64 y 55-600-64) y ejecutados por el agrim. Luis E. Zúñiga. De dichos planos surge -indubitadamente- la coincidencia del procedimiento seguido por su autor y lo actuado por nosotros en el caso que exponemos.

Esta coincidencia apuntada nos hace insistir en la consideración del UNICO CRITERIO VÁLIDO para resolver este tipo de problemas, que hemos resumido en una UBICACION UNICA para cada bien, en base a su título de propiedad.

5.- Por lo que hemos dicho hasta ahora, el criterio del profesional interviniente por cuenta de los propietarios del lote lindero -lote f- negando, o ignorando, la invasión que puntualizamos en nuestro Certificado, es incongruente, ya que de él se desprende la ubicuidad de los títulos: Dentro del entorno del supuesto faltante podríamos correr el lote de los demandados dándole siempre su -

8):

medida de acuerdo al título de propiedad, y siempre estaría bien ubicado(?). Esto es completamente absurdo. Pero, en este caso particular es mucho más absurdo porque la cuadra tiene la tierra justa para la totalidad de los lotes(!).

El pretendidamente denominado "Certificado de Deslinde y Amojonamiento" -- confeccionado por nuestro colega no es tal. No da al bien considerado su verdadera ubicación, de acuerdo al título de propiedad y a sus antecedentes. Es nada más que una "mensura de hechos existentes", o con más propiedad, un "Croquis de ubicación", que muestra una situación de hecho.

Al actuar de esta manera se está convalidando mediante el certificado expedido la mala ubicación del bien, haciendo creer al propietario que es cierto lo que no es cierto. Intentar por esta vía la justificación de estos hechos es muy peligroso, excesivamente peligroso, pues se parte de la base de que mostrando -- lo que ocupa cada propietario sin tener en cuenta lo que verdaderamente debería ocupar, o sea, no señalando los corrimientos, se ha encontrado una solución práctica (y fácil) del problema.

No se toma en cuenta que se soslaya el buen camino para llegar a una posible solución: el camino de la verdad. No podemos darles argumentos falsos que -- solamente servirán para iniciar un litigio que, a la postre, mostrará la endeblez de los mismos.

Por otra parte, el agrimensor no es la persona indicada para oponer derechos posesorios a favor del propietario frente a una ubicación errónea del emplazamiento de los hechos existentes. Su opinión al respecto no tiene ningún valor con relación a los efectos pretendidos. Todo lo que se diga es una mera información que tendrá que probarse en los estrados judiciales, y los abogados intervinientes se encargarán de ello sin darle a éste ningún tipo de ingerencia.

Pero, la verdadera ubicación del bien es precisamente la razón de la Agrimensura. El UNICO que sí podrá probarla es el AGRIMENSOR. Ni los propietarios, ni los letrados, ni siquiera el Juez. Este último la convalidará atendiendo los -- buenos fundamentos basados en la verdad, la razón, y la lógica, que resultarán

9)

directamente del Certificado expedido o de un Informe Pericial. Entonces no tiene la menor importancia que se agreguen datos referentes a la edad de los edificios, o toda otra información que nada tiene que ver con un Certificado de este tipo.

El Certificado de Deslinde y Amojonamiento tiene por finalidad ubicar geográficamente la tierra descripta en el título de propiedad. Deberá contener toda la información necesaria para demostrar que lo que allí consta es correcto.

El Agrimensor tiene la obligación de cumplir con esa finalidad, y si procediere de otra manera tratando de convalidar situaciones de hecho, no está procediendo al deslinde del bien involucrado, por lo cual, el documento que extiende estará viciado de nulidad. Y, como lo estamos demostrando, sus consecuencias son graves.

6.- En contraposición a nuestro trabajo, los demandados afirman cuando contestan la demanda:

Cap. IV.- Deslinde y Amojonamiento de nuestra propiedad.

" Que a raíz de la demanda en traslado hemos encomendado un trabajo bajo de mensura, deslinde y amojonamiento de las dos parcelas de nuestra propiedad al Agrimensor..., cuyo resultado ha quedado volcado en el plano que acompañamos. - - - - -

" Del plano acompañado se desprende que: - - - - -

" 1. Nuestros dos lotes exhiben una coincidencia de medidas entre las especificadas en título y las resultantes de la mensura; - - - - -

" 2. El faltante que origina el presente juicio reconoce su origen en el hecho irrefutable de que existe un faltante en la cuadra de 1,06m, falencia que ha afectado a las parcelas 30 y 25; - - - - -

" 3. Como bien se destaca en la nota asentada por el profesional actuante, las parcelas preindicadas (30 y 25), presentan faltantes según mensura que sumados son prácticamente equivalentes al total faltante en la cuadra; - - - - -

" 4. Las restantes parcelas con frente a la calle 507, entre 17 y 18 (siete en total) "...conservan sus medidas según título

" perfectamente materializadas entre ejes medianeros y con asentamientos que van entre los 15 y los 35 años de antigüedad" (s/ nota a plano). - - - - -

"
 " Finalmente corresponde decir que el trabajo del Agrimensor --
 " traído por nuestra parte, se ha desarrollado tomando a la man-
 " zana, a los efectos de sus medidas, como isla. Este es el cri-
 " terio observado permanentemente por la Dirección de Geodesia
 " (autoridad topográfica provincial) y el adoptado por la legis-
 " lación vigente sobre inmuebles del dominio provincial. En e--
 " fecto, el artículo 11 de la ley 9533 establece que "Defínese
 " como demasía superficial toda área que resulte, cubiertos los
 " títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada o-
 " ficialmente, considerando la unidad rodeada por vías de comu-
 " nicación."

-(el subrayado es nuestro)-

Con respecto a las consideraciones precedentes, los dicentes pasan por alto que un requisito previo a la existencia de demasías superficiales es que sean cubiertos los legítimos títulos de los bienes conformantes de la manzana. Es decir, que las demasías surgen cuando hay tierra que sobra. Se ponen en evidencia por la mensura una vez verificado que cada propietario puede tomar la tierra que indica su título de propiedad. Todos los propietarios; no algunos. Eso es la cobertura de los títulos. A esas demasías se refiere la ley citada.

No puede haber demasías si falta tierra. Y del certificado que presentan los demandados surgen faltantes para dos lotes. Entonces, no están cubiertos -- los legítimos títulos.

Por otra parte, de nuestro certificado resulta que NO FALTA TIERRA. Si hay una invasión por parte de los titulares del lote f (demandados) sobre el lote g (de los actores). Hilemos un poco más fino: no es que el lote f esté corrido su perponiéndose con el g. ¡No! Los dos lotes existen tal como fueron creados: Uno al lado del otro. Su límite es una línea recta de 60m común a ambos. Lo que está corrido es el hecho físico (un cerco de mampostería de ladrillos comunes, con pilares, que luego se continúa en un alambrado) que, en lugar de coincidir con esa línea de deslinde, está totalmente ubicado dentro del lote g. Pero -insistimos- toda la tierra está. Tiene su justa medida. Entonces, no puede haber discusión. Cada propietario puede ubicarse correctamente, conforme a su título de --

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PARTIDO LA PLATA

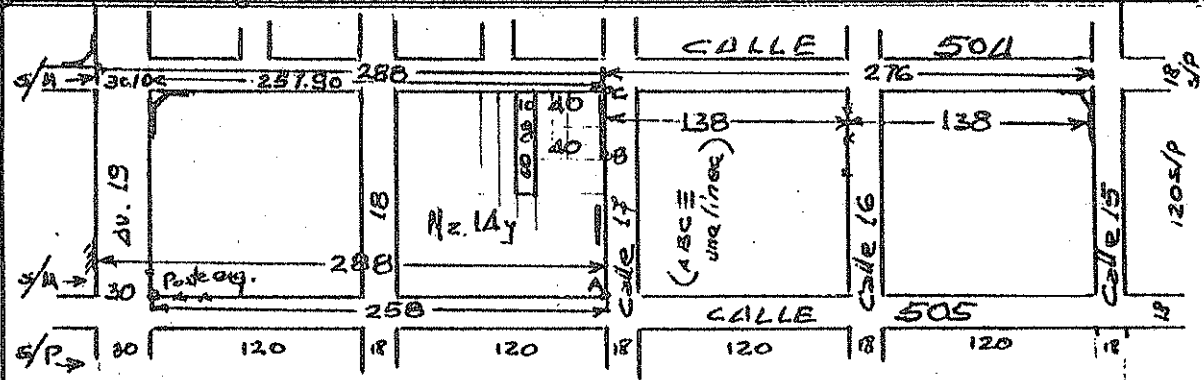
LUGAR Villa MAXIMO PAZ, próx. Est. M.B. GONNET
 OBJETO: CERTIFICADO DE DESLINDE Y AMONONAMIENTO
 PROPIETARIOS: los cónyuges [MIENTO]

NOMENCLATURA CATASTRAL

CIRC.: III SECCION: A
 Ch. 14 MANZ.: 14y
 PARCELA: 30

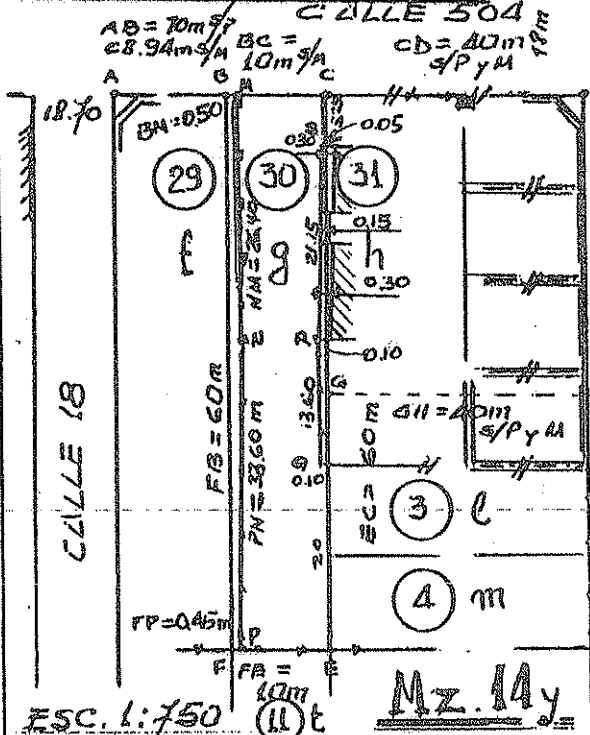
IMPUESTO INMOBILIARIO
 PARTIDA N°: 12002X

INSCRIPCION DE DOMINIO: Fo. Real Matric. 111288 (55) año 1991. -
 BIEN: Lote 9, Manz. 19, Chacra 23, Sección D de chacras. -

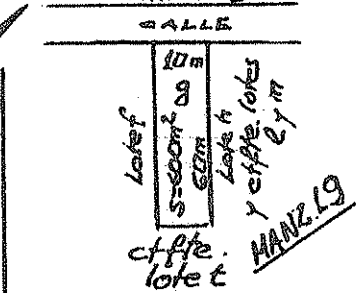


VERIFICACION DE LA CORRECTA UBIC. de la línea N.E. de la Nz. 14y

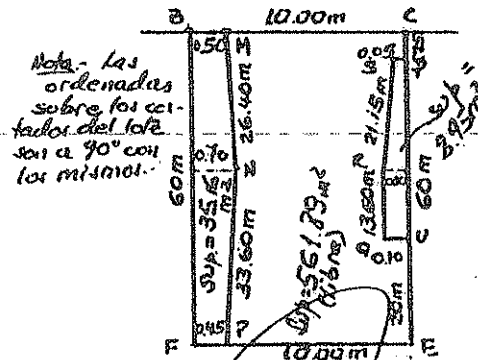
MENSURA Y REPLANTEO



CROQUIS S/TITULO



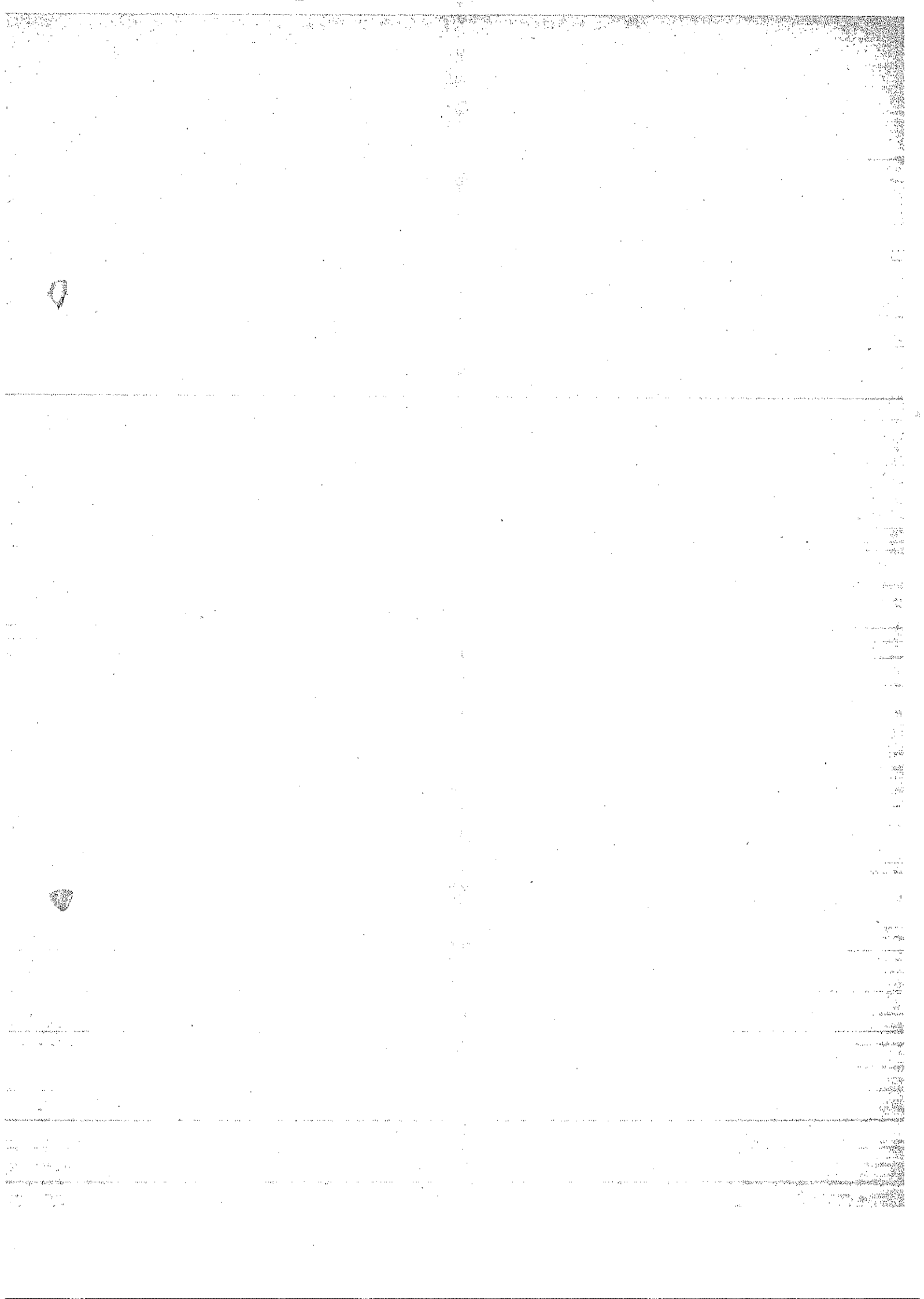
CROQUIS ILUSTRATIVO DE LAS INVASIONES DE LOS LINDEROS

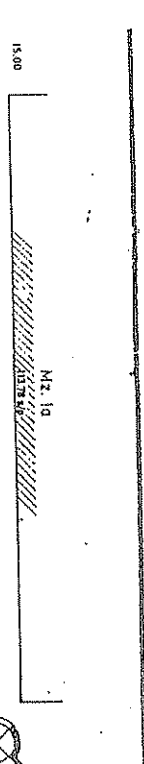
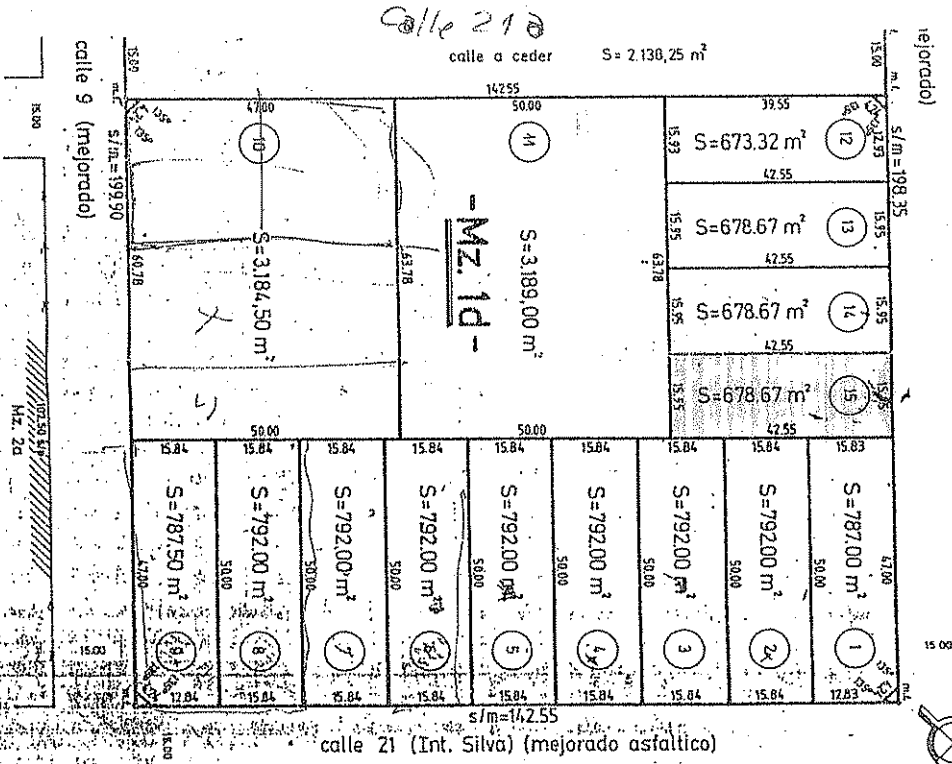


- NOTAS: - 1) Los ángulos son rectos, salvo en M, N, P, S, R, y Q. -
 2) Se constata la invasión por parte del lindero S.O. de una franja de 35.16 m² delimitada por un cerco de mampost. de 0.15 m de ancho y 0.30 x 0.30 m en una longitud de 20.20 m a partir del frente que se continúa con un alambrado hasta el cñte del lote (polígono B.M.N.P.F.B).
 3) Asimismo, el lindero N.E. ocupa una sup. de 295 m² a partir de los 5.25 m del frente, en parte con su muro alportillo y luego con un alambrado que arauza o.p. sobre el terreno medido, en un largo de 13.60 m.
 4) PLANOS CONSULTADOS: 55-466-45; 55-599-64; 55-600-64. plano agreg. a los autos sucesorios de Obaldina MALLO de BENEFACIO, Sec. 7, Juzg. de Julio R. ARAMBURU, plano del ejido de LA PLATA.
 5) Los "croquis" no están a escala. -

Fecha de mensura: 11/16/92

Agrim. Samuel Saravi Tracorua
 Matric. 646 - Ley 10321 - Dto. V
 Calle N° 1758 - LA PLATA





calle 21 (Int. Silva) (mejorado asfáltico)

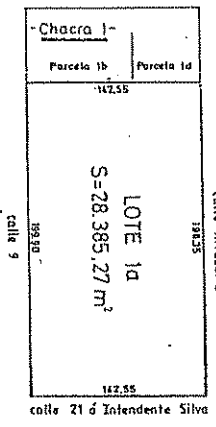
calle 9 (mejorado)

mejorado)

S = 2.130,25 m²

-Mz. 1d-

s/m = 142,55



- BALANCE DE SUPERFICIES -

- CROQUIS SEGUN TITULO -

| | |
|---|--------------------------|
| Superficie s/ mensura por 2 de parcelas | 21.821,50 m ² |
| Superficie calles a ceder | 3.207,38 m ² |
| Superficie ochavos a ceder | 38,00 m ² |
| Superficie Espacio Verde a ceder | 2.514,46 m ² |
| (DOMINIO PUBLICO MUNICIPAL) | |
| Superficie Reserva de Uso Publico a ceder | 1.005,74 m ² |
| (DOMINIO PRIVADO MUNICIPAL) | |
| Superficie Total s/ mensura | 28.385,08 m ² |
| Superficie Segun Titulo | 28.385,27 m ² |
| Diferencia en menos | 0,19 m ² |

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Superficie Total 2 de parcelas | 16.201,33 m ² |
| MANZANA 1 | |
| Superficie s/ mensura por 2 parcelas | 5.420,17 m ² |
| Superficie Reserva de Uso Publico | 2.514,46 m ² |
| Superficie Espacio Verde | 1.005,74 m ² |
| Superficie Total Segun Mensura | 8.940,37 m ² |

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PARTIDO DE LA PLATA

LUGAR: DITY BEL

OBJETO: MENSURA Y DIVISION

PROPIETARIO:

JUAN EUGENIO LAVARELLO
O LAVARELLO Y ZANOTTI

BIEN: LOTE UNO (1) DE LA CHACRA 1-

NOTAS: 1) Los Anexos no incluidos son rectos o suplementarios...

FECHA DE MENSURA: JUNIO DE 1913
CANTIDAD DE MARCELES: 18

UMBRIO V. ENRIQUEZ
AGENCIADOR - MATRICULA 244 (1907)
CALLE 58 N° 109-157X ESQ. 3
TEL. 21-610 - LA PLATA

NOTAS OFICIALES:

NO MENCLATURA CATASTRAL

PARTIDO: LA PLATA

SECCION: II

CHACRA: 1

MANZANAS: 1d

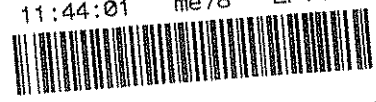
55 132 93

NO MENCLATURA CATASTRAL OBRER
CIRCUNSCRIPCION: VI
SECCION: II CHACRA: I
PARCELAS: 1
ZONAS: 1a
PADRON INMOBILIARIO
PARTIDO: 11338

MOSP
LA PLATA
FEB. 1914



DPRP PCIA. BUENOS AIRES
 01 1280283/2 06/09/2007
 11:44:01 me78 LP1474



Fecha y número de entrada

Casillero
CASILLERO
0983
N° 595

CPA

INFORME DE DOMINIO
INMUEBLE MATRICULADO
(FOLIO REAL)

Solicitante

ETCHEGOIN, José Maria

| | | | | | | | |
|------------------------|------------------|-------|----------------|----------|--------------------------------|-----------|-------------------|
| Carnet | Cód. Partido | Pcia. | Nº Regist. | Tit. | Abogados u Otros Profesionales | | |
| | | | | Adsc. | Agrimensor | | 1720 Matrícula |
| INSCRIPCION | Matricula 151414 | | Lote 11 | | Serie | Partido | |
| | Número | | Lote-U.F.-U.C. | | Zona | Código 55 | |
| Nomenclatura Catastral | VI | H | Ch. 1 | | ld | 11 | |
| | Cir. | Secc. | Chac.-Quinta | Fracción | Mza. | Parc. | Subparc. |

TITULARES Y OBSERVACIONES

Juan Eugenio LAVARELLO o LAVARELLO y ZANOTTI

Plano 55-132-93



06607

ASISTENCIA TECNICA
 Y FINANCIERA
 CON EL REGISTRO
 DE LA PROPIEDAD
 MAQUINA Nº 15

COLEGIO DE ESCRIBANOS
 -5907
 de la Prov. de B.S.A.S.

Repositon Ley Convenio

JOSÉ M. ETCHGOIN
AGRIMENSOR
MAT. 1720 (V) - LEY 10321

Firma y sello del solicitante

REGISTRO PROPIEDAD DE LA PROV. B.S.A.S.
 01700
 LEY 10295 ART. 3º

151.414- LA PLATA (55)

CATASTRO: VI;H;CH. Uno; FRACC. I; PARC. Uno-0.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

LOTE DE TERRENO, ubicado en el Ptdo. de LA PLATA; desig. en plano 55-393-66 como lote UNO-a, de la ch. Uno y medien-
198 ms.35 cms., al N.O.; 142 ms.55 cms., al N.E.; 199 ms.90 cms., al S.E.; y 142 ms.55 cms., al S.O. con sup. de: 28.385
ms.27 dms.cdo s.; lindando: al N.E. c/calle Rivadavia; al N.O. c/calle 21 6 Intendente Silvea; al S.O. c/calle 9 y al
S.E. c/parcs. uno-b, y uno-d, de otro plano.-
NO. Se deja constancia que los correctos linderos del lote UNO-a, son: al N.E. calle 21 6 Intendente SILVEA; al
N.O. calle Rivadavia; al SE. calle 9 y al SO. parcelas uno-b y uno-d. TP. 29/6/93. 664

Plano de Mensura Caract. 55-132-93.
Objeto. Mensura y División.
Fecha de Aprobación. 15/2/94
Parc. comprendidas. 19 (Diecinueve)
Present. 485233/7 del 18/4/94.

151.414- (55)

Antecedente dominiel. Fº 91/922-La Plata. (Fº 27 Ley 17001)

a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO

propor-
cion

b) GRAVAMENES, RESTRICCIONES e INTERDICCIONES

PRIS. FUNDACIONES

d) CERTIFICACIONES

(1) LAVARELLO, o LAVARELLO Y ZANOTTI, Juan B. 100%
Genio: M. I. 420.360, solt., nac. el 20/VIII/1919,
arg., hijo de Victorio Manuel Lavarello y
de Celina Zanotti, vec. de Martinez.-
Adjn. por H. Juelsa.- 10/IX/981.- Juzg. Nac. 4º
seg. nº 5, Cap. Fed.- Autos: "Zanotti, Celina
Lavarello, Victorio Manuel, s/ sucesiones"
25.295, del 10/II/984.-

02 se adjuntan

ADDELINA ZAGUIRRE
Dpto. Reg.
Dpto. Rec.
Dpto. P.
Decida P.

927505/9-1-07-95
Vta. R. 108(4) 1240
Parc. 8
927506/1-06/07/94
Vta. R. 108(4) 1240
1082756/1-05/08/95
Vta. R. 108(4) 1240
1391070/3-28/09/95
Vta. R. 108(4) 1240

ASIENTO 2.-
INSCRIP. PROVISIONAL.- Comp. vta.- lotes 8 y 9 man. 7º
1 de.- Escrit. 60.- 18/7/94.- Escrit. Victor S. Villa
nueva(4).- present. no 1223469/2 del 31/E/94.-
SEMIUNO 3.-
INSCRIPCION PROVISIONAL de Comp. Vta. 5º escrit. 65.- del
26/VIII/94.- Escrit. V. S. Villanueva.- (65) R. 108.-
present. en el 1348.953/0.- del 21/IX/94.-
Agencia lote 6 man. 1 de.-
14-3-84.-

Provincia de Buenos Aires - Ministerio de Economía - REGISTRO DE LA PROPIEDAD - Decreto-Ley 11.643/63

(Escriba al dorso)

AV.

VR Bº
R. 091 FO 2233 GAYSSIAL
Dpto. Reg. de Inscrip. y
Dpto. Rec. de Inscrip. y
Dpto. P. de Inscrip. y



MATRICULA

151.414 LA PLATA (55).

CATASTRO: C:VI- Sec.H- Chacra 1- Parc.1^{na}- Mz. 1 "d"

PLANO: 55-132-00

B

DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERDICCIONES

DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERDICCIONES

DERECHOS, RESTRICCIONES, GRAVAMENES E INTERDICCIONES

LOTE 1: Sup. Total: 787 mts2.-
Cert. 893422/2-11/07/96. Vta. R. 108(04)

687

LOTE 2: Sup. total: 792 mts2.-
Cert. 1651242/9 23/10/97.-Vta.-R. 108(4)

687

LOTE 3: Sup. total: 792 mts2.-
CERT: 1131126/8-6/9/95. Vta. R. 108(055)

687

Nº1094809/5 21-8-96 Vta. INSC. BROT.
TRANSFERIDA A MATRICULA

664

1517669/8 1-12-97.
transferida a la mat. 233705 (55).

653

Nº1251403/4-28/9/95- INSC. BROT.
TRANSFERIDA Mat. 232792 (55)

687

LOTE 4: Sup. total: 792 mts2.-
cert: 1310506/1-11/10/95. Vta. R. 108(006)

658

LOTE 5: Sup. total: 792 mts2.-
TRANSFERIDO a la Mat. 199778 (55)
nº1641450/4-11/11/94

687

LOTE 6: Sup. total: 792 mts2.-
1348953/0 del 21-9-94. TRANSFERIDA VER
MAT. 199664 (55)

687

1633739/1 13-12-95. Vta. INSC. BROT.
DEF. Ver mat. 232.875 (55)

661

sin "Reserva de Prioridad"

687

LOTE 9: Sup. total: 787,50 mts2.-
1223489/2 del 31-8-94. TRANSFERIDA VER.
MAT. 199664 (55)

687

LOTE 7: Sup. Total: 792 mts2.-
Cert. 332368/4 22/3/96.-Vta.-R. 108(4)

687

LOTE 8: Sup. total: 792 mts2.-
222489/2 del 31-8-94. TRANSFERIDA VER MAT.
199663 (55)

687

LOTE 12: Sup. total: 673,32 mts2.-
493273/3-24/04/96. Vta. R. 108(04)

687

Nº532376/2 2-5-96 Vta. Transferido
Ver mat. 232994 (55)

664

9 adjuntar...

687

FRONTERA APARELLADA AZAGUIRE
Jefe (M) Dto. Registraciones y Publicidad Area VI
Dpto. Registraciones y Publicidad de la Provincia

LOTE 10: Sup. total: 3.184,50 mts2.-
Existe plano C-55-223-94.
Objeto Mensura y Division.
Aprobado 2-11-94.
Reg. Leg. 427/94. Origen 3 parces.
Present. nº1737158/4 del 29-11-94

687

LOTE 11: Sup. total: 3.189,- mts2.-
Cert. 1171648/6-21-8-2007. C. Vta. R. 274(201)

687

LOTE 12: Sup. total: 673,32 mts2.-
493273/3-24/04/96. Vta. R. 108(04)

687

art. 1747950/7-30/11/94.-Vta. par. 108
INSC. BROT. Nº 258/9-2/1/94. Fecha
Po. 108-5/R.O.-55-223-94. VER PLANTILLA

687

603156/4 del 15-5-96. TRANSFERIDA VER

687

603156/4 del 15-5-96. TRANSFERIDA VER

687

Ver Bo. 3.

687

603156/4 del 15-5-96. TRANSFERIDA VER

687

603156/4 del 15-5-96. TRANSFERIDA VER

687

Ver Bo. 3.

687

603156/4 del 15-5-96. TRANSFERIDA VER

687

603156/4 del 15-5-96. TRANSFERIDA VER

687

