

## UNIDAD 6. CONSERVACIÓN DEL CATASTRO.

### Aspecto Geométrico

Hemos reafirmado anteriormente que el Catastro es un registro dinámico, por lo tanto debe mantenerse actualizado. Esta actualización se puede dar por hechos producidos por la actividad privada o por la administración.

Desde el punto de vista privado, la Mensura produce efectos, no solo en los registros de aspecto geométrico, sino también desde el aspecto jurídico y valuatorio.

### Mensura

Definición: Es la operación profesional de mas alto valor jurídico, por medio del cual el Agrimensor analiza los aspectos geométricos y legales de un bien inmueble determinado por sus antecedentes dominiales y catastrales y los correlaciona con el relevamiento de los hechos existentes y representa el resultado en un documento cartográfico llamado PLANO DE MENSURA.

Actuación profesional específica del Agrimensor, que consiste en aplicar métodos topográficos a fin de conocer el estado Geométrico Parcelario real y su relación con los Antecedentes Registrales y su vinculación a la Red Catastral, indicando todos los hechos físicos existentes y comparar los mismos con el estado Jurídico del Dominio. Sintetizando compara el hecho con el derecho, es decir **Hechos Reales con Derechos Reales.**

Por eso suele decirse que la **Mensura es la Célula Generadora del Catastro.**

Objeto: La Mensura es condición fundamental de la inscripción. Lo es bajo un doble punto de vista. Es esencial para la ubicación del bien; para establecer su Identidad y su Ubicación. Y también lo es para evitar asientos de persona que usurpan con falsos títulos aparentes o de superposición de la propiedad ajena. Según el C.C, la Mensura no puede hacerse sino por los propietarios que estén en la posesión efectiva del bien. Por lo tanto el objeto surge de la definición: Definir la parcela en sus tres aspectos, Geométrico, Jurídico y Económico.

Historia: Los gobernantes de nuestra patria, y aun antes de la fundación de nuestro país, tuvieron conciencia de la importancia de la Mensura.

Fue B. Rivadavia, quien en 1826 crea el primer Departamento General de Topografía y Estadística, con el antecedente de la Comisión Topográfica de 1824 y las Primeras Instrucciones para Agrimensores en 1825. El 18 de mayo de 1826 se reglamenta la ejecución de la Ley de Enfiteusis y en su Art. 8 dice “ El gobierno expedirá el secreto de concesión y ordenara la Mensura del terreno por algún Agrimensor habilitado por el Departamento Topográfico. El Art. 17 de ese mismo decreto dispone: “ si las diligencias de Mensuras y Tasaciones estuviesen conformes a las leyes y demás resoluciones sobre el particular, el gobierno respectivo expedirá un auto de aprobación y se extenderá por la escribanía de Gobierno la respectiva escritura y se mandara a dar la posesión legal, cometiéndose esta diligencia la Juez de la mensura y tasación, el que poniéndose constancia de haberlo así verificado, devolver el expediente que deberá archivar en escribanía. Vale decir que ello, no se escrituraba ninguna fracción de tierra publica sino se ejecutaba la previa Mensura.

Principios de la Mensura:

1. P. de Delimitación: la parcela sin sus límites pierde su carácter de tal. Se da por accidente natural o demarcación topográfica.
2. P. De Ubicuidad: debe ser **única** para cada parcela.
3. P. De Legitimidad: establece la presunción que el título aplicable al terreno y los atributos de la parcela son serios. Quien lo ponga en duda, deberá demostrar lo contrario.
4. P. De Autenticidad: exige que el plano de Mensura este certificado por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura.
5. P. De Publicidad: para conocimiento de terceros.
6. P de Identidad: es el más importante, se debe determinar de Quien es Quien la posee.

### Clasificación por su carácter

**MENSURA PARTICULAR:** a las que se ejecuten de conformidad a títulos de propiedad o aquellas destinadas a determinar la extensión territorial del animus domine de un poseedor para la adquisición judicial o administrativa de dominio. Estas pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

Podemos clasificarlas en:

**MENSURA PARTICULAR CON APROBACIÓN JUDICIAL:** son todas aquellas ordenadas por autoridad judicial en juicios sucesorios, de división en condominio, usucapión y en general en todo informe pericial, siempre que dichas mensuras deban ser expresamente aprobadas por aquellas autoridades.

**MENSURA PARTICULAR CON APROBACIÓN ADMINISTRATIVA:** son las ordenadas por particulares o reparticiones oficiales en predios de propiedad privada, comprendiendo: nuevos centros urbanos, fraccionamiento, unificaciones, simples mensuras.

**MENSURA JUDICIAL:** a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones. Son las que establece el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y que traen también los códigos procesales provinciales.

**MENSURA ADMINISTRATIVA:** a las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado. Las efectuadas por mandato administrativo a bienes inmuebles de dominio privado de utilidad pública, no entran en esta clasificación, pues son mensuras particulares.

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

### Clasificación según su ubicación

Podemos Clasificarla como:

**URBANA**  
**SUBURBANA**  
**RURAL**  
**MINERAS**

## PROPIEDAD HORIZONTAL

### Clasificación según su objeto:

**UNIFICACIÓN:** Integrando dos o mas parcelas formando una nueva.

**DIVISION:** loteos, propiedad horizontal.

**ANEXION:** una forma particular de Unificación que se da en predios pequeños que no cumplen: Sup. mínima en urbano o Sup. de Unidad económica Agraria en Rural.

### Estudio de antecedentes jurídicos

El título de propiedad es el elemento legal básico para determinar: la situación de los propietarios, los datos geométricos que se transcriben en el mismo, conocer si el bien se encuentra afectado por algún derecho real como servidumbre, hipoteca, o alguna restricción al dominio y la constatación que los datos del título sean los mismos que los que estén registrados.

Si algún dato geométrico no estuviese indicado en el título, deberán investigarse en el Registro de la Propiedad, haciendo una investigación histórica hasta remontarse a las primitivas inscripciones.

En los títulos antiguos, pueden faltar datos como medidas lineales, superficiales, linderos, etc. Cuando no hay correspondencia entre medidas lineales y superficie, debe primar las lineales y cuando surgen diferencias entre los datos numéricos y los expresados en letras, se prefieren estos últimos, dado que jurídicamente tiene mayor peso.

### Estudio de antecedentes geométricos

La parcela se crea por una subdivisión de la superficie, realizada en el tiempo anterior y con los elementos técnicos de la época y lo que es mas importante, referida a hechos físicos existentes en esa época y que hoy pueden o no existir.

Por ello, también puede ser necesario remontarse, en la Investigación, a la primitiva división de la tierra que pueda conocerse por la documentación grafica registrada o por antiguos relatos históricos, que también originan una casi investigación histórica.

Todo esto, a fin de poder determinar fehacientemente la posición de los límites de la parcela en relación con los demás y por supuesto dentro del territorio.

Así se da en realidad, la necesidad de operaciones de Replanteo de datos geométricos que surgen de esta investigación, partiendo de mojones, puntos fijos, etc, como también referencias topográficas- geodesicas.

Cabe aclarar que en la Ciudad de Buenos Aires, no se replantean los títulos, sino que se levantan los hechos físicos existentes.

### Plano de mensura

Es el documento grafico donde se vuelcan e indican todos los elementos jurídicos y geométricos, que relacionan el título de propiedad o la posesión con los hechos físicos existentes o a replantear de acuerdo con los antecedentes históricos.

Dice el Dr. Bibiloni “ Constituye instrumento del mas alto valor jurídico y una de las bases mas importantes para el establecimiento del Registro de Inmuebles y por consiguiente para la estabilidad de los derechos reales. Establece la ubicación y los deslindes de las heredades. Son la traducción en el terreno de los títulos de propiedad. Deben ser instrumentos públicos”.

Por ello el plano de mensura sirve para el poseedor, el propietario, la justicia, el catastro.

Al propietario, por tener exacta noción de la aplicabilidad de su título y de la forma, dimensiones y superficie de su posesión. También para demostrar invasión o despojo, para transferir o adquirir.

Al poseedor en idéntica forma, salvo en lo que respecta a la aplicabilidad del título.

A la justicia para dirimir y dictaminar, para inscribir, para constituir propiedad, para dar fe pública.

Al catastro, en su aspecto geométrico, para ajustar los registros gráficos, en su aspecto económico para actualizar mejoras y en su aspecto jurídico, para demostrar la relación posesión – dominio.

### Componentes de un plano de mensura

En la carátula del plano se consignara los nombres de los propietarios, datos catastrales, objeto, ubicación del bien y notas y restricciones al dominio.

Croquis según título: debe graficarse y escribirse todos los datos que figuran en el título de propiedad.

Plano parlante de las parcelas originadas: a pesar de ser un plano parlante, se deberá dibujar a escala topográfica, indicando en el mismo

Medidas perimetrales de la poligonal cerrada que limita cada parcela

Ángulos de los vértices de dicha poligonal

Mojones

Construcciones y otras mejoras

Muros medianeros

Mejoras rurales

Calles linderas y a ceder

Distancias de los vértices exteriores a las esquinas

Parcelas linderas

Poligonal de vinculación a la red catastral

Balance de superficies. Es la resultante entre la resta de la superficie según mensura de la(s) parcela(s) y la superficie según título.

Este resultado puede dar cero ( $M=T$ ), con una diferencia en mas ( $M>T$ ), o en menos ( $M<T$ ). Esta diferencia será admisible siempre y cuando este dentro de la tolerancia. En provincia de Buenos Aires: no mayor de 5%. En capital federal no mayor de 5% entre paredes existentes y no mayor de 1% en parcelas sin los cuatro muros existentes. Si se suscitara un diferencia mayor, estaremos en presencia de una demasía superficial

En la provincia de Buenos Aires, según la ley 9533, esta se define como toda área que resulte cubiertos los títulos vigentes, mediante operación de mensura registrada oficialmente considerando la unidad rodeada por vías de comunicación. Dichas demasías serán calificadas de la siguiente forma:

Cuando la discrepancia del área supere el 5% de la medida superficial consignada en el respectivo título de dominio, dicha demasía será considerada como excedente fiscal, siempre que sus dimensiones sean inferiores a los mínimos autorizados por las normas municipales reglamentarias de la ley 8912 o no configuren una unidad de explotación económica independiente, según corresponda a su ubicación en área urbana y complementarias o rural,

Cuando la discrepancia del área configure una parcela de dimensiones iguales o mayores a las establecidas en las normas municipales reglamentarias de la ley 8912 o una unidad de explotación económica independiente, según su ubicación, dicha demasía constituirá un sobrante fiscal.

Los excedentes y sobrantes fiscales deberán ubicarse donde surja el acrecentamiento.

### Amojonamiento

Es la operación mediante el cual, el profesional de la agrimensura materializa en la superficie de la tierra, la correcta ubicación de los vértices de la poligonal cerrada que limita e identifica físicamente la parcela, surgidos del plano de mensura aprobado y registrado.

Los elementos que representan los vértices son los **Mojones**. Los hay de distinto tipo y material, hierro, hormigón etc.

Obviamente los lados determinados por la línea recta entre mojones consecutivos, serán representativos también de los lados de la parcela.

Los mojones se colocan respetando las leyes dictadas por el estado y las reglamentaciones provinciales y/o municipales. Estas, dictan normas sobre el tamaño y materiales de los mismos.

Los mojones no pertenecen al propietario, sino que es parte de una obra pública (Catastral), y la ley responsabiliza a los mismos por su conservación.

Por ello, Robernier dice:” El amojonamiento y el título son los dos elementos fundamentales de la prueba de Derecho de Propiedad, concurren a formarlos en media diferente y según la naturaleza de las indicaciones que cada uno está destinado a suministrar. El amojonamiento coloca al signo de la propiedad sobre el terreno mismo, lo circunscribe y lo aísla. Su presencia hace ya nacer la idea del derecho, sea por la convención que supone, sea por el emblema que representa”

### La mensura y la función notarial

Es importante destacar que la Mensura y la certificación Catastral son imprescindibles para garantizar la operación de compra-venta de propiedades a fin de que el escribano, al transferir la propiedad mediante la inscripción de la Escritura Pública, pueda compatibilizar la Cosa con el derecho a enajenar.

Escribano y Agrimensor se complementan.

### Actos de levantamiento territorial efectuados por la Administración

Estos se dan en sus dos formas: Permanente y Periódica.

Permanente: Toda acto de gobierno, que constituya o modifique el estado parcelario existente, produce una actualización. Cuando se realizan planes de vivienda, cuando se ejecutan obras de ensanche o nuevas construcciones de rutas o caminos existentes, la expropiación por causa de utilidad pública, la construcción de ductos, diques, autopistas, etc, se producen modificaciones del estado parcelario y consecuentemente, ocurren efectos en el catastro.

Periódica: también llamada masiva, se realiza sin que exista una causa determinada, tanto en urbana como en rural.

### **Aspecto Económico**

Desde el punto de vista económico, existen varias actualizar y conservar el Catastro. Una de ellas es realizando periódicamente vuelos fotogramétricos con el fin de detectar cambios constructivos en

los inmuebles, ya sea en nuevas construcciones cubiertas, semicubiertas, clandestinas o fuera de código, permitidas, o demoliciones. En estos últimos 10 años, la provincia de Buenos Aires ha utilizado este tipo de recursos, comprando a distintas entidades los distintos vuelos, como ejemplo podemos mencionar, los realizados por Aguas Argentinas y la Universidad de Cataluña. Lo importante de todo esto es que se realice una buena restitución y fotointerpretación de los mismos, pues se puede caer en errores de interpretación cuyo perjuicio es mayor que al beneficio que representa contar con esa documentación.

Otra forma de conservación es el procesamiento e inserción en la Base de Datos Catastrales, las declaraciones Juradas presentadas espontáneamente por los propietarios de los inmuebles. Cuando se realiza una obra nueva o se efectúa una ampliación, no basta con presentar y registrar los planos de obra en las respectivas Municipalidades, pues paralelamente el propietario, inducido por el profesional que le efectuó dicha tarea, debería presentar en la Dirección de Catastro, departamento de Valuaciones Urbanas o Rurales según el tipo de inmueble, para que dicha repartición tome conocimiento e incorpore la nueva situación del bien, que consecuentemente implicara otro valor tributario.

Actualmente algunos municipios están exigiendo a los propietarios, la presentación de copias registradas de esas declaraciones juradas para diversos tramites inherentes a la parcela.

La presentación y aprobación de los Planos Conforme a Obra, es otro modo de actualización, pues con ellos se da por finalizada la obra y esto también representa una forma de tomar conocimiento de obra nueva o ampliación.

Y por ultimo, nos referiremos a los Planos de División por el Régimen de la Ley 13512, Propiedad Horizontal, pues la registracion de los mismos, de la misma forma que los Planos de Mensura, son de suma importancia para la actualización .

Dicho Régimen, permite dividir un edificio en partes privativas y en partes comunes, asimilando el derecho sobre las privativas a un derecho real de Dominio y el derecho de las comunes a un Condominio. Quizás podríamos considerarlo como un nuevo derecho real, donde se combina el dominio con el condominio.

La finalidad de la ley es:

- a) Permitir la división física de un edificio en sectores privativos de aprovechamiento independiente y sectores comunes que faciliten aquel aprovechamiento directo o indirectamente.
- b) Regular las relaciones entre los distintos titulares de derecho.

Para poder someter un edificio al régimen de propiedad horizontal, deben concurrir una serie de requisitos:

*FACTICOS:*

- 1) *Existencia de edificación.*
- 2) *Pluralidad de unidades susceptibles de aprovechamiento independiente*
- 3) *Salida directa a la vía publica o por un paso común*

*ADMINISTRATIVAS:*

- 1) *Plano de obra visado por la municipalidad respectiva*
- 2) *Plano de afectación al Régimen de la Ley 13512, registrado por la Dirección de Catastro.*

*JURÍDICOS:*

- 1) *Reglamento de copropiedad y administración*

Uno de los principios y fundamentos de la ley es la interdependencia entre los sectores privativos y comunes, por lo tanto no pueden separarse jurídicamente unos de otros sin destruir la funcionalidad de las unidades.

En la Propiedad Horizontal no hay alteraciones del estado parcelario. En caso que desapareciese el edificio, ya sea por destrucción parcial o total de mas de dos terceras partes del valor o por demolición, se extingue el régimen. En estas circunstancias los propietarios de cada unidad, mantienen su condición de condóminos del suelo y la parcela originaria, sobre la que se constituyo el régimen, reaparece con todos los atributos intactos.

A pesar de la afectación, la parcela nunca dejo de existir, simplemente subyació sirviendo de soporte a la misma.

El objetivo del acto de afectación a dicha ley es identificar cada uno de los sectores de un edificio, determinando si los mismos son privativos, comunes o complementarios. Luego del calculo de las superficies propias, surgirá los porcentuales de dominio, Rentas tomara conocimiento de los mismos y los aplicara en el calculo del impuesto. De la misma forma al inscribirse el Reglamento de Copropiedad y Administración, el Escribano utilizara dichos porcentuales o no.

### **Aspecto Jurídico**

Desde el punto de vista jurídica, la forma de actualización es por medio del trafico inmobiliario, pues una venta, una declaratoria de herederos implica una nueva inscripción en el Registro de la Propiedad y por ende, un intercambio de información entre este y el municipio y la provincia. El escribano se ve en la obligación solicitar entre otras cosas, la certificación de deuda del inmueble a nivel provincial y municipal, y en esta certificación surgirá si existen diferencias constructivas entre lo existente y lo declarado por el propietario y/o constitución de estado parcelario

Agrim Monica Trouboul