

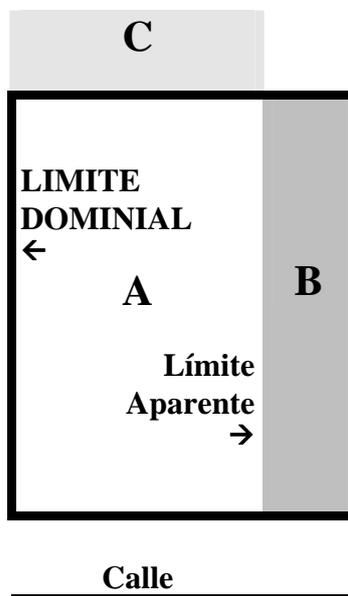
Material de estudio sobre el tema:

CLASES DE RELACION ENTRE LOS SUJETOS Y LAS COSAS INMUEBLES

Hoja 1/3



HIPOTESIS DE OCUPACION APARENTE - REPRESENTACION GRAFICA E INTERPRETACION



Caracterizaciones: (A + B) parcela dominial – (A + C) parcela aparente – (B) ocupación aparente del lindero (invasión por el lindero) – (C) aparente ocupación al lindero (invasión al lindero)

Material de estudio sobre el tema:

CLASES DE RELACION ENTRE LOS SUJETOS Y LAS COSAS INMUEBLES

Hoja 2/3

Cuadro descriptivo de las clases de parcela que son de interés para la mensura y el catastro, con indicación en cada caso de la relación sujeto-cosa inherente a cada clase, del tipo de límite que la circunscribe y de la causa generadora del mismo. (*)

PARCELA <i>(clase)</i>	RELACION <i>(sujeto-cosa)</i>	LIMITES <i>(clase)</i>	CAUSAS <i>(características)</i>
dominial	dominio	dominiales	los títulos
posesoria	posesión	Posesorios	el ánimo
aparente	ocupación aparente	Aparentes	los hechos

(*) Las respectivas caracterizaciones de este cuadro responden estrictamente, en cada caso, a la información que el agrimensor actuante capta, interpreta y procesa a partir de:

- constancias documentales (parcela dominial)
- lo expresado por quien pretende usucapir (parcela posesoria)
- los hechos que aparentan circunscribir la ocupación efectiva (parcela aparente).

La eventual superposición rigurosa de límites de distinta clase no modifica la naturaleza de cada uno, correspondiendo en tal caso encuadrarlos también como límites concordantes o congruentes (conforme a la taxonomía que proponemos en “Mensuras y límites territoriales - Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario” - pág. 86, Ap. 13-a).

Material de estudio sobre el tema:

CLASES DE RELACION ENTRE LOS SUJETOS Y LAS COSAS INMUEBLES

Hoja 3/3

REGLA DE ORO PARA TODO AGRIMENSOR
Dice el Art. 3270 del Código Civil Argentino:

Nadie puede transmitir a otro
sobre un objeto,
un ***derecho mejor o más extenso***
que el que gozaba;
y recíprocamente,
nadie puede adquirir sobre un objeto
un ***derecho mejor y más extenso***
que el que tenía aquél
de quien lo adquiere.

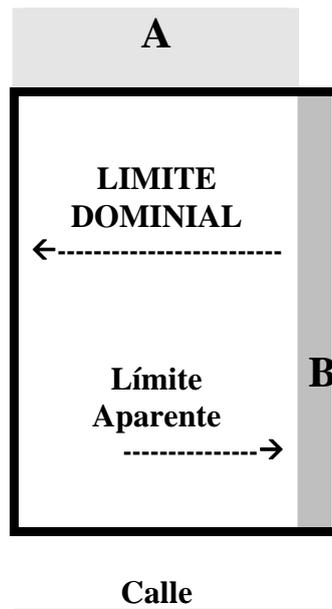
Corolario:

- No puede transmitir posesión ni dominio el mero tenedor
- No puede transmitir dominio el que sólo es poseedor
- No puede el propietario transmitir dominio sobre una extensión mayor a la que surge de sus títulos.

Material de estudio sobre el tema:

Hoja

CLASES DE RELACION ENTRE LOS SUJETOS Y LAS COSAS INMUEBLES



Material de estudio sobre el tema:

DIFERENCIAS SUPERFICIALES EN LA MENSURA

Hoja C – 1/2

Concepción vigente en la Provincia de Buenos Aires conforme a la Ley N° 9533

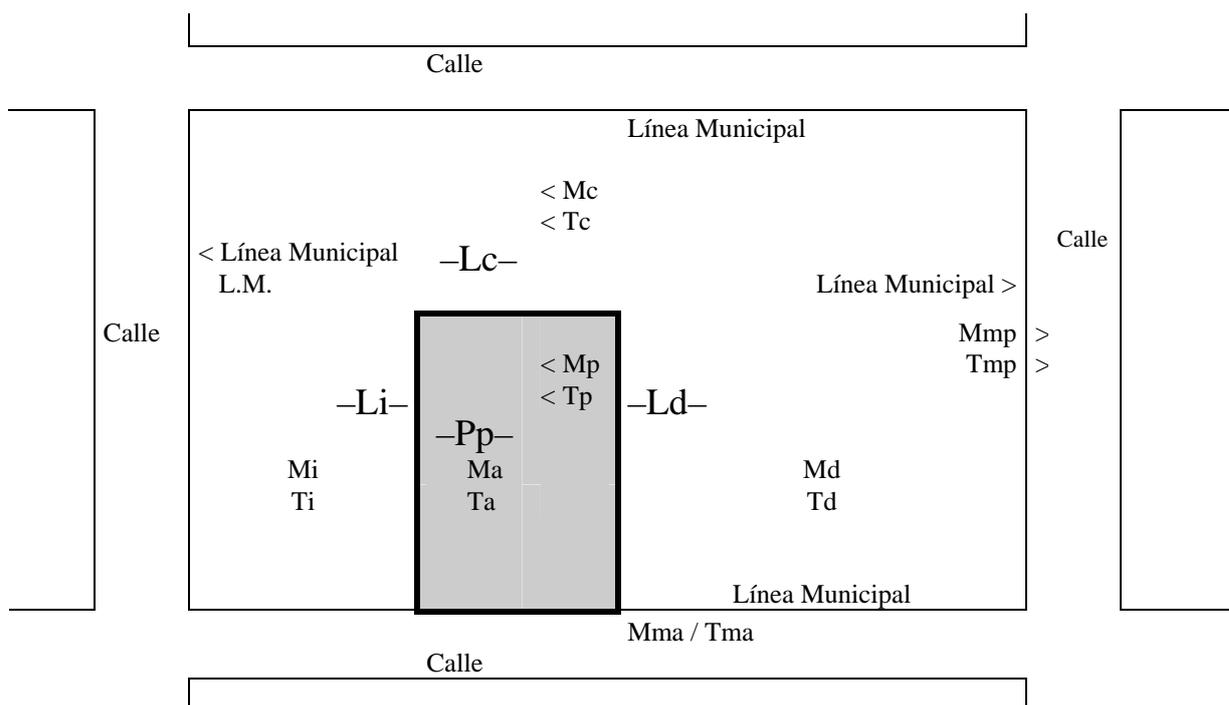
RELACION DE SUPERFICIES e/ PARCELA APARENTE Y PARCELA DOMINIAL	SITUACION	CALIFICACION	EFFECTOS
<p style="text-align: center;">EXCESO</p> <p>La superficie de la ocupación aparente (hechos) es mayor que la superficie de la parcela dominial (títulos)</p>	AFECTA A TITULOS LINDEROS	OCUPACION (O INVASION) APARENTE AL LINDERO	Hay en potencia: a) Una acción de reivindicación por el lindero. b) Una transacción entre los colindantes. c) La acción prescriptiva (usucapión) por el invasor.
	NO AFECTA A TITULOS LINDEROS	DEMASIA SUPERFICIAL	1) NO SUPERA la tolerancia (5%): La diferencia se manifiesta en el balance de áreas como DIFERENCIA EN MAS. No se individualiza como parcela 2) SUPERA la tolerancia (5%): 2.1: EXCEDENTE (Si no constituye parcela reglamentaria mínima) 2.2: SOBRENTE (Si constituye parcela reglamentaria mínima).
<p style="text-align: center;">DEFECTO</p> <p>La superficie de la parcela aparente es menor que la superficie de la parcela dominial</p>	LA OCUPACION APARENTE DEL LINDERO EXCEDE SUS LIMITES DOMINIALES	OCUPACION (O INVASION) APARENTE DEL LINDERO	Hay en potencia: a) Una acción de reivindicación contra el lindero. b) Una transacción entre los colindantes. c) La acción prescriptiva (usucapión) por el invasor.
	NO HAY EXCESO EN LA OCUPACION APARENTE DEL LINDERO	FALTANTE O DIFERENCIA EN MENOS	La disminución areal se refleja en el balance de áreas.

Material de estudio sobre el tema:

DIFERENCIAS SUPERFICIALES EN LA MENSURA

Hoja C – 2/2

NOTACION SIMBOLICA PARA EXPRESAR LA RELACION Y LA COMPATIBILIZACION ENTRE LA OCUPACION APARENTE (HECHOS) Y EL DERECHO A POSEER (TITULOS) – REPRESENTACION GRAFICA E INTERPRETACION



SIGNIFICADOS:

- Pp:** Propietario de la parcela que es objeto de la mensura (el “comitente”).
- Li - Ld - Lc:** Designación de los linderos a izquierda, derecha y por el contrafrente respectivamente. En el caso de ser más de uno por cada rumbo, se agregan números (Li1, Li2...etc.). La orientación se define mirando hacia la parcela desde la calle.
- Línea Municipal (L.M.):** Deslinde entre la calle (bien del dominio público) y el conjunto de parcelas que integran la manzana (bienes privados). Puede coincidir o no con la “línea de edificación”.
- Ma - Mp:** Medida que se consigna en el plano de mensura (como corolario de la investigación de límites realizada) para el ancho “a” y la profundidad “p” (o largo, o fondo) de la parcela que es objeto de la mensura (que se supone aquí rectangular para simplificar los ejemplos). Es común expresarla en los planos anteponiendo a la media la notación “S/M”.
- Ta - Tp:** Medida que consta en los títulos para las longitudes citadas en el párrafo precedente (ancho y profundidad respectivamente). Teóricamente, deberían coincidir con aquellas. Es usual expresarla en los planos anteponiendo a la medida la notación “S/T”.
- Mi - Md - Mc:** Medidas comprobadas por el agrimensurador ejecutante de la mensura (a izquierda, derecha y en el contrafrente).
- Ti - Td - Tc:** Medidas que surgen (por sumatoria) de los títulos correspondientes a los respectivos propietarios (facilitados por éstos o consultados en los registros públicos).
- Mma - Mmp - Tma - Tmp:** Medidas constatadas y medidas según títulos del macizo (manzana).