

**Profesor
Lorenzo M. Albina
Agrimensor**

**PROPUESTA
Modificación del texto
del Artículo 1344 del
Código Civil**



**BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR
DICIEMBRE -1997**

CONSEJO SUPERIOR

PRESIDENTE

Agrim. Héctor A. Lattanzio

VICEPRESIDENTE

Agrim. Hugo Arce

SECRETARIO

Agrim. Carlos A. López

TESORERO

Agrim. Juan A. Sorroche

VOCALES

Agrim. Angel R. Girotto

Agrim. Alberto G. Santolaria

Agrim. Alfredo B. Triana

Agrim. Héctor A. Rondinoni

Agrim. Marta L. Luparia

Agrim. Pedro N. Gaska

Profesor
Lorenzo M. Albina
Agrimensor

PROPUESTA
Modificación del texto
del Artículo 1344 del
Código Civil

INV
762



BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR
DICIEMBRE -1997

Agrimensor Lorenzo M. Albina (*)

Actividades Desarrolladas

En la Administración Pública

- Provincia de Buenos Aires - Dirección de Catastro (1947/54, 1957/63, 1966/68, 1981/82).
- Provincia del Chaco - Dirección de Catastro (1956/57).
- Consejo Federal de Inversiones (1969/72, 1973/81, 1982/92).

En Entes Internacionales

Organización de los Estados Americanos (OEA) - Rep. del Paraguay (VIII/1972 - II/1973).

En la Docencia Universitaria

Universidad Nacional de La Plata - Facultad de Ingeniería

1983/96 - Profesor Titular de Catastro Territorial y Valuaciones o su equivalente, Catastro Porcelario y Catastro Valuatorio.

1977 - Profesor a cargo "Ad honorem" de Catastro Parcelario y Catastro Valuatorio.

Universidad de Buenos Aires - Facultad de Ciencias Económicas 1991/95, Docente Carrera Posgrado de Especialización en Tributación Universidad Nacional de Rosario - Facultad de Ciencias, Ingeniería y Arquitectura 1971

Profesor Adjunto (interino) de Catastro Económico.

Dictado de Cursos Internacionales

Organización de los Estados Americanos (OEA)

- Centro Interamericano de Capacitación en Administración Pública (CICAP).

- 1972: Curso Regional Municipal Quito-Ecuador.

Curso Municipal Cochabamba - Bolivia.

- Programa de Tributación (OEA) Universidad Nacional de Asunción (Paraguay).

1972: Curso "La política tributaria como instrumento de desarrollo".

1973: Catastro: Inventario de Hechos, Derechos, Avaluo e Imposición Inmobiliaria.

Dictado en Cursos y Jornadas Nacionales o Provinciales

Organización de Estados Americanos (OEA)

- Centro Interamericano de Capacitación en Administración Pública (CICAP):

1971: Curso Municipal Resistencia - Pcia. Chaco.

- Centro Interamericano de Estudios Tributarios (CIET).

Cursos Nacionales de Tributación Provincial 1971/73, 1981, 1993.

- Centro de Agrimensores de Entre Ríos - Jornadas sobre Valuación Masiva.

- Valuación Masiva Urbana - 1992.

(*) Agrimensor —Universidad Nacional de La Plata— 1952

- Universidad Nacional de Catamarca 1987 - Facultad de Tecnología y Ciencias Aplicadas. Curso de Actualización de Propiedad Horizontal.

- Primeras Jornadas de la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería de la Provincia de Santa Fe, Rafaela.

Registración Inmobiliaria y Publicidad de los Derechos Reales.

Conferencias

- Consejo Federal de Catastro, IIIª. Reunión, Tasaciones Urbanas.

- Centro de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Mendoza.

Planificación de Catastro.

- Universidad del Noroeste, Corrientes.

Registro de Publicidad Inmobiliaria. Su evolución. Estructura ideal.

- Centro Argentino de Ingenieros.

Los registros inmobiliarios anteriores a la vigencia del Código Civil.

- Colegio de Escribanos de la Provincia de Salta.

Historia de los Registros Inmobiliarios Argentinos. Proyecto de Estructura Ideal.

- Caja de Previsión Social para Profesionales de la Ingeniería Pcia. Buenos Aires.

El Catastro como Registro de Publicidad del Estado Parcelario.

Becario de:

- Ministerio Español de Asuntos Exteriores. Instituto Español de Cooperación Ibero-Americana. Instituto de Estudios de Administración Local. Quinto curso sobre servicios Municipales. Madrid, España, 1983.

- Organización de Estados Americanos (OEA). Instituto Iberoamericano de Ciencias Agrícolas. Santiago, Chile, 1963.

Seminario Internacional sobre Tributación Agrícola.

Trabajos Publicados

- Guías o padrones contribuyentes de impuesto inmobiliario en la Provincia de Buenos Aires. Su historia, confección y lectura.

Presentado en la Facultad de Ingeniería de La Plata.

- Aporte del Registro de constancias parcelarias del Catastro Parcelario al Registro de contribuyentes de impuesto inmobiliario.

Presentado en la Facultad de Ingeniería de La Plata.

- "Comisión Topográfica", decreto del 25 de septiembre de 1824.

Pedro Andrés García - Manuel José García - Juan G. de Las Heras.

Presentado en la Facultad de Ingeniería de La Plata.

- El Catastro como registro de Publicidad del Estado Parcelario de los Inmuebles. En colaboración con los doctores Alberto González Arzac y Ricardo Basualdo. Ponencia presentada en el Congreso Extraordinario de Valuaciones y Catastro. 1970.

- Evolución demográfica-parcelaria de la Provincia de Buenos Aires en el período 1947-1960. Cámara de Construcción. Volumen II.

PROPUESTA:
**MODIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ARTÍCULO 1344 DEL CÓDIGO
CIVIL**

Texto propuesto

«La determinación de un inmueble para su venta se hará por plano de mensura inscripto en el registro catastral (inmobiliario) de la jurisdicción que corresponda»

Agregado optativo: **Las autoridades locales podrán reglamentar las condiciones correspondientes para su registración.**

Texto original

«La venta de un inmueble determinado puede hacerse:

- 1° Sin indicación de su área y por un solo precio
- 2° Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida
- 3° Con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas que se tomarán en un terreno más grande
- 4° Con indicación del área, por un precio cada medida, haya o no indicación del precio total
- 5° Con indicación del área, pero por un precio único, y no a tanto la medida
- 6° O de muchos inmuebles, con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea más sea menos, no producirá en el contrato efecto alguno»

Textos a eliminarse

Artículo 1345: «Si la venta del inmueble se ha hecho con indicación de la superficie que contiene, fijándose el precio por la medida, el vendedor debe dar la cantidad indicada. Si resultase una superficie mayor, el comprador tiene derecho a tomar el exceso, abonando su valor al precio estipulado. Si resultase menor, tiene derecho a que se devuelva la parte proporcional al precio. En ambos casos, si el exceso o la diferencia fuese de un vigésimo del área total designada por el vendedor, puede el comprador dejar sin efecto el contrato.»

Artículo 1346: En todos los demás casos, la expresión de la medida no da lugar a suplemento de precio a favor del vendedor por el exceso del área, ni a su disminución respecto del comprador por resultar menor el área, sino cuando la diferencia entre el área real y la expresada en el contrato, fuese de un vigésimo, con relación al área total de la cosa vendida.

Artículo 1347: En los casos del artículo anterior, cuando hay aumento de precio, el comprador puede elegir la disolución del contrato.

Artículo 1348: Si la venta ha sido de dos o mas inmuebles por un sólo precio, con designación del área de cada uno de ellos, y se encuentra menos área en uno y mas en el otro, se compensarán las diferencias hasta la cantidad concurrente, y la acción del comprador y del vendedor solo tendrá lugar según las reglas establecidas.

Objetivo

La propuesta trata de avalar la legislación vigente de fondo y explicitar que los inconvenientes para su aplicación no son ni han sido ciertos en su concreción, y pudieron obviarse como lo hicieron con otros de igual carácter. Pretende el reconocimiento otorgado en el artículo 2753: «El acuerdo, **la mensura** y todos los antecedentes...»

y la necesidad de su registro para la verificación del cumplimiento de las restricciones al dominio privado solo en el interés público y de los antecedentes inscriptos.

En la misma forma amparar las legislaciones provinciales que lo tienen vigente, extendiendo la propuesta de la reforma vigente de la ley 14159 para el juicio de prescripción.

La mensura es el acto por el cual se **determina** el inmueble o parcela, actividad del Agrimensor expresada en un documento: el plano de mensura, al que la Institución Registral le otorga la nomenclatura de acuerdo a su posicionamiento cartográfico para su individualización, base de la registración real concretando lo expresado en los fundamentos del Proyecto de Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble, elaborado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, para la Reforma del Código Civil (1967) luego decreto ley 17.801, donde se exponía:

«La finca -que es el objeto duradero, fijo, visible, es la base material sobre la que apoya el Registro y que dará origen a la normalización natural de estas instituciones al dejar de lado las inscripciones de carácter personal que son los sistemas de ordenamiento que, en general, se utilizan en el país. Cada folio será, por así decirlo, la cuenta corriente de cada finca, donde quedará expresada su historia jurídica.»

Legislación de fondo relacionada

Código Civil

Artículo 1170: Las cosas objeto de los contratos, deben ser **determinadas** en cuanto a su especie, aunque no lo sean en la cantidad, con tal que ésta pueda determinarse

Artículo 1171: La cantidad se reputa determinable cuando su determinación se deja al arbitrio de tercero, pero si el tercero no quisiere, no pudiere o no llegare a determinarla, el juez podrá hacerlo por si, o por medio de peritos si fuese necesario, a fin de que se cumpla la convención.

Artículo 2611^o): Las restricciones impuestas al dominio privado solo en el interés público son regidas por el derecho administrativo.

Artículo 2326^(*): Son cosas divisibles, aquellas que sin ser destruidas enteramente puedan ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma.

No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.

Artículo 2753: El deslinde de los terrenos puede hacerse entre los colindantes por acuerdo entre ellos que conste en escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor. El acuerdo, la mensura y todos los antecedentes que hubiesen concurrido a formarlos deben presentarse al juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad, siempre que no se causare perjuicio a tercero. En lo sucesivo, el acto puede únicamente ser atacado por las causas que permiten volver sobre una convención.

Artículo 3109: No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas **inmuebles, especial y expresamente determinadas**, por una suma de dinero también cierta y determinada.

Artículo 3475 bis^(*): Existiendo posibilidad de dividir y adjudicar los bienes en especie, no se podrá exigir por los coherederos la venta de ellos.

La división de bienes no podrá hacerse cuando convierta en antieconómico el aprovechamiento de las partes, según lo dispuesto en el artículo 2326.

^(*) en la determinación de las parcelas resultante del fraccionamiento

Ley 14.159 - Título VI - La prescripción adquisitiva de inmuebles

Artículo 24: b) Con la demanda se acompañará **plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la Oficina técnica respectiva**, si la hubiere en la jurisdicción.

(Texto del Dec. Ley 5756/58)

Ley 17.801

Artículo 10: «Los inmuebles respecto de los cuales deben inscribirse o anotarse los documentos a que se refiere el artículo 2º, serán previamente matriculados en el Registro correspondiente a su ubicación. Exceptúanse los inmuebles del dominio público.

Artículo 11: La matriculación se efectuará destinando a cada inmueble un folio especial con una característica de ordenamiento que servirá para designarlo.

Artículo 12: El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. **Además, cuando existan, se tomará**

razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten.

Artículo 13: Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. **En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes.**

Justificación

La necesidad de la determinación de los inmuebles, el principio de determinación o de especialidad, explicitado por distintos especialistas.

D) El Dr. Luis MOISSET de ESPANÉS, Director del Centro de Investigación de Derecho Comparado de la Universidad Nacional de Córdoba, miembro de la Academia Nacional de Derecho de Córdoba; laureado por la Academia Nacional de Ciencias de Buenos Aires, en «El principio de especialidad y la determinación de los elementos de la relación jurídica» expresa:

II.- La relación jurídica y sus elementos:

«Es pues mérito de SAVIGNY haber puesto de relieve la necesidad de analizar la relación jurídica y sus elementos para lograr una mejor comprensión del fenómeno jurídico y -al mismo tiempo- advertir que junto a elementos de carácter relativamente estático, como los sujetos o el objeto, se encuentra otro esencialmente dinámico, que es la causa generadora o extintiva de la relación.»

«Alguna vez hemos recordado que el Diccionario de la Real Academia Española define la palabra «relación», en su segunda acepción, como la «conexión, o correspondencia de una cosa con otra».

«Este concepto de relación es sumamente amplio y abarca posibles conexiones entre objetos, o entre objetos y sujetos, que se dan en el mundo de la naturaleza, pero el concepto de relación jurídica es mas restringido. En primer lugar, la relación jurídica ha de ser siempre una relación «intersubjetiva», o sea una de aquellas relaciones que se producen cuando entran en contacto los distintos individuos que forman un conglomerado social, es decir que será una «especie» de las llamadas relaciones sociales.»

«En efecto, el derecho no se ocupa de todas las relaciones intersubjetivas, sino de solamente de aquellas situaciones de hecho aptas para la satisfacción de fines o intereses que el grupo social considere dignos de protección, razón por la cual se reconoce a los sujetos de la relación facultades o prerrogativas, y se le imponen también los correlativos deberes.»

«El principal de los deberes que engendra la relación jurídica, y que sirve precisamente para caracterizarla como tal y da la nota de «alteridad», pesa sobre todo el grupo social, y es el de permitir al titular del derecho subjetivo que satisfaga sus intereses, sin ser perturbado.»

«Las situaciones de hecho tutelares pueden ser muy variadas, y podemos citar a nuestro ejemplo: a) otra relación social (es decir de persona a persona), como en el derecho subjetivo que nace de los vínculos obligatorios, que por esta razón reciben el nombre de derechos personales; b) una relación natural entre el titular del derecho subjetivo y una cosa (res), caso en el cual nos enfrentamos con la categoría de los llamados derechos reales. Estos ejemplos no agotan las situaciones de hechos merecedoras de protección, y por ello los ius filósofos distinguen otras categorías de derechos subjetivos, como los derechos intelectuales, y los derechos personalísimos, en el campo del derecho privado.»

«Queremos, sin embargo, retener la circunstancia de que jamás pueden faltar, en ninguna relación jurídica, ciertos elementos, que por eso se denominan esenciales, a saber: a) el sujeto titular del derecho; b) el objeto del derecho, **que podrá ser una cosa** -como sucede en los derechos reales-, o la actividad del sujeto pasivo, llamada técnicamente prestación, como acontece en los personales; y c) el elemento dinámico, que dio vida a la relación, es decir la causa.»

«III.- Determinación de los elementos»

«Para que exista una relación jurídica es indispensable que sus elementos tengan cierto grado de determinación, que posibilite su ejercicio, como así también la tutela del orden jurídico.» «Esta exigencia de determinación no es sinónimo de «individualización actual», sino que en muchos casos resulta suficiente la posibilidad de determinar los elementos de esa relación en el momento en que el derecho debe hacerse efectivo; por ejemplo durante la vida de un título al portador puede ignorarse quien es el acreedor, pero el sujeto quedará determinado con precisión en el momento en que una persona se presente con el documento a exigir su pago.»

«El grado de determinación de cada elemento varía según el tipo de relación jurídica, de acuerdo a los fines que el derecho procura tutelar en cada caso y así vemos que las exigencias no serán las mismas cuando solo se trata de proteger la seguridad estática, que cuando está en juego la dinámica del tráfico jurídico, en el primer caso existe una publicidad material de tipo posesorio, y se brinda protección al sujeto que se encuentra en relación de hecho con la cosa, frente al ataque de terceros extraños; tanto el sujeto, como el objeto, quedan determinados por la mera exteriorización fáctica de la relación posesoria: «poseo porque poseo» (art. 2363). La perspectiva del problema cambia cuando se intenta defender la dinámica del tráfico, porque allí entran en juego los intereses del posible adquirente del bien, de los acreedores del enajenante y de otros sujetos, como podría ser el cónyuge de quién realiza el acto de disposición; esto exige una determinación mas precisa, tanto del sujeto titular, como de la causa del derecho que desea transmitir, y del objeto que se transfiere.»

«V.- Derechos reales»

«Nos ocuparemos ahora de la determinación de los elementos en la relación jurídica de carácter real; en nuestro análisis será menester distinguir primeramente entre los derechos de reales que se ejercitan sobre cosas muebles, y los que recaen sobre

inmuebles; y en segundo lugar entre el dominio y los derechos desmembrados del dominio, por una parte, y los derechos reales de garantía, por otra, ya que en éstos últimos se presentan dos relaciones jurídicas, una de tipo personal - el crédito garantizado, que es el derecho principal - y otra de tipo real, que tiene carácter accesorio.»

«Antes de ocuparnos pormenorizadamente de estos problemas destacaremos, como observación de carácter general, que la determinación de los elementos de los derechos reales es mas «individualizada», especialmente en lo que se refiere a sujeto y objeto, que en los derechos personales.»

«a) Diferencia entre muebles e inmuebles: determinación de la causa»

«La principal diferencia que hay en el Código, en cuanto a determinación de los elementos, entre muebles e inmuebles, se vincula a la causa de la relación jurídica.»

«En materia de inmuebles la causa debe estar netamente individualizada y constar en escritura pública (art. 1184 inc. 1º), mientras que en lo respecta a muebles, se considera suficiente que haya posesión de buena fe (art. 2412), siempre que la cosa no sea robada o perdida.»

«b) El sujeto»

«El sujeto de los derechos reales debe ser siempre una persona determinada; incluso -con mayor precisión- es posible que deba decirse «individualizada» aunque la técnica para su determinación varía según se trate de derechos reales sobre muebles, o sobre inmuebles, y en algunos casos excepcionales no alcanza a haber «individualización».

«La individualización del titular de derechos reales sobre inmuebles se hace de manera mas precisa aún, con el nombre y apellido del sujeto, y consta en los títulos constitutivos «del derecho, alcanzando incluso proyección registral en virtud de las leyes que se han dictado con posterioridad a la sanción del Código Civil. Podemos agregar que ese sujeto debe tener existencia actual, sea que se trate de una persona física, o de una persona jurídica. Así vemos que solo pueden adquirir derechos por vía hereditaria las personas que ya estuviesen concebidos al tiempo de la muerte del causante (art. 3290 y arts. 70 a 78). En sentido coincidente el art. 3733 expresa que «pueden adquirir por testamento todos los que estando concebidos al tiempo de la muerte del testador, no sean declarados por la ley incapaces o indignos» ...

«c) El objeto»

«Recordemos en primer lugar que el objeto de los derechos reales son las «cosas», salvo en casos muy excepcionales, como el usufructo y la prenda, que pueden también tener como objeto derechos «crediticios» (arts. 2838 y 3204, respectivamente).»

«Para desbrozar el camino nos ocuparemos primeramente de estas excepciones, señalando que en tales casos el crédito, objeto de esos derechos reales, debe estar perfectamente determinado en todos sus elementos, exigiéndose que conste por escrito. En materia de usufructo se dice que «solo pueden ser objeto actual de usufructo cuando estuvieren por sus respectivos instrumentos» (art. 2838), y, por otra parte «no puede darse en prenda el crédito que no conste de un título por escrito» (art. 3212).»

«En lo que se refiere a los demás derechos reales, el mero hecho de que recaen

sobre cosas, y que su ejercicio se efectúa por medio de la posesión, **indica la necesidad de que el objeto se encuentre determinado de forma individualizada.**»

«En primer lugar, la vieja definición del Código expresaba que las cosas eran « los objetos corporales susceptibles de tener valor» (antiguo art. 2312), y esa exigencia corporalidad tendía a la individualización del objeto, cuya materia debía estar contenida dentro de ciertos límites que permitían identificarlo como algo diferente de las restantes cosas. Es que, como señalaba muy bien el codificador, si «la cosa fuera un solo cuerpo, no se puede poseer una parte de él, sin poseer todo el cuerpo» (art. 2605), así, no podría uno poseer la cabeza de una estatua, y otro los brazos (ver nota al art. 2405).»

«Quizás se nos diga que nuestros argumentos ya no son válidos, atento que la ley 17.711 ha reemplazado el vocablo «corporales» por «materiales», pero se mantienen vigentes otras normas, en materia de posesión y de tradición de los derechos reales, **de las que surge la necesidad de «individualización» del objeto de los derechos reales.**»

«Así, refiriendo a la tradición de «cosas inciertas no fungibles» o de «cantidades de cosas», nos dice el art. 2389:

«Cuando se hubieren recibido las cosas expresadas en una obligación, se supone que si era cantidad o cosa incierta, ha sido individualizada, ...». Y a continuación agrega: «Si la obligación era alternativa, que la elección ha tenido lugar; y que ha sido gustada, contada, pesada o medida, si la cosa dependía de estas operaciones.»

«En resumen, para que se opere la transmisión del derecho real el objeto debe haber sido previamente «individualizado». En sentido coincidente el art. 2402 expresa:

«Si la cosa cuya posesión se va a adquirir se hallase confundida con otras, es indispensable para la adquisición de la posesión, que sea separada, y designada distintamente.»

«Por último, adviértase que para entrar en condominio con otra persona sobre una cosa indivisible, y tomar la posesión de parte de esa cosa, **«es necesario que esa parte haya sido idealmente determinada» (art. 2407).**»

«A esta altura de nuestras investigaciones creo que nos está permitido sostener que la «determinación» de los elementos de una relación jurídica es una exigencia de carácter ontológico, ya que si no se pudiera determinárselos, no existiría tal relación»

«XI La especialidad y la ley 17801»

«La ley de registros inmobiliarios se ha estructurado alrededor de los principios registrales, varios de los cuales, como el de inscripción, el tracto, la prioridad y la publicidad, son mencionados de manera expresa en las leyendas de los diferentes capítulos de ese cuerpo legal.»

«La especialidad, en cambio, no es motivo de una referencia semejante, lo que no significa -sin embargo- que el principio se encuentre ausente de nuestra ley registral, ya que varias de sus normas se vinculan con la determinación de los elementos de las relaciones jurídicas que se registran.»

«Lo que sucede, a nuestro entender, es que los derechos reales sobre inmuebles se constituyen, modifican o transmiten, generalmente, por escritura pública, y el derecho común -es decir el Código civil- tiene previsto como se determinarán los elementos de la relación jurídica real, como lo hemos visto en el capítulo V de esta investigación, lo que hace innecesario que en la ley registral se repitan previsiones que resultarían sobreabundantes.»

«Adviértase, en primer lugar, que la causa del derecho se individualizará en el documento inscribible (arts. 2 y 3 ley 17.801), instrumento que en sus formas deberá ajustarse a las exigencias legales, pues de lo contrario el Registrador lo observaría (arts. 8 y 9 ley 17.801). Pues bien, en materia de escrituras públicas el Código prevé en el art. 1001 que en ellas deben determinarse la naturaleza del acto, su objeto, individualizándose también a los sujetos que la otorgan.»

«La ley registral en su art. 12, al tratar del asiento de matriculación, contiene especificaciones sobre la determinación de los distintos elementos de la relación jurídica.»

«**Objeto:** El punto es materia de mayores detalles, ya que se debe indicar «la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización» (art. 12).»

«Como el Registro Inmobiliario tiene carácter real, es decir toma como base de imputación a la cosa que es objeto de la relación jurídica, y de ella predica los restantes elementos vinculados con esa relación, se justifica que la ley se detenga pormenorizadamente en la relación de datos que contribuirán a la adecuada individualización de este elemento. Por eso también agrega el art. 12 que, **cuando exista «se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten».**

«Se trata, pues, de individualizar de manera específica el objeto del derecho real, es decir su soporte físico, y para ello el medio idóneo es la descripción del inmueble por vía de un plano y los correspondientes datos catastrales.»

«**Sabemos, sin embargo, que si se exigiese para la individualización del bien que se acompañase siempre el plano catastral (?) podrían quedar fuera del Registro muchos inmuebles, porque hay zonas del país, vastas regiones, que no están catastradas.** Por eso la ley registral, atendiendo ese estado de cosas, no exige como elemento indispensable los datos catastrales, que solo tendrán que acompañarse en aquellas zonas en que se han hecho los correspondientes relevamientos.»

«Se prevé también la posibilidad de que el objeto sufra cambios o alteraciones, sea porque en razón de una subdivisión se fracciona en varios objetos distintos, sea porque varios objetos que antes estaban separados se integran en uno sólo, unificándose. El principio de determinación exige que se confeccionen nuevas matrículas, coordinándose las con las anteriores a las que reemplazan (art. 13), de manera que siempre el objeto continúe perfectamente individualizado.»

II) El Escribano GARCIA CONI en la Enciclopedia Jurídica Omeba, expresa:

«**Determinación o especialidad:** La precisión registral exige la correcta identificación del bien inscripto, el que debe ser motivo de inequívoca descripción al inmatricularse, bastando a veces la remisión en el caso de las inscripciones posteriores.»

«El mayor tecnicismo se logra con el procedimiento del «folio real», que evita la registración nominativa o personal, sin perjuicio de los índices alfabéticos auxiliares que se llevan por el nombre del titular del derecho inscripto.»

«La Provincia de Buenos Aires nos está demostrando las ventajas del folio real y que el mismo es compatible con los registros declarativos» (art. 10 decreto ley 11.643/63).

«El perfeccionamiento en esta materia ha sido posible, en gran parte, mediante la organización del Catastro Parcelario cuya oficina trabaja en estrecha colaboración con el Registro de la Propiedad. Algunas veces el Certificado de Catastro suple parcialmente al folio real, pues nos permite conocer los casos de doble inscripción para un mismo inmueble, originados casi siempre por posesiones treintañales.»

III) En el documento emitido en la Reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas, del 15 a 17 de junio de 1987, puede leerse:

Necesidad de definir a las cosas inmuebles

«Para entender la naturaleza de la mensura debe clarificarse previamente cuales son las características de las cosas inmuebles a las que van dirigidas sus actividades.»

«Llama la atención que tanto el Código Civil como la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble omiten una definición de lo que es la cosa inmueble. Otras leyes de Registro definen los objetos que se registran, la Ley de Registro de los Automotores por ejemplo define lo que es un automotor, y de igual manera procede la Ley de registro de la Propiedad Intelectual. El Código Civil no solo ha omitido la definición de lo que entiende por cosa inmueble, sino que utiliza indistintamente una serie de términos sustitutos de la parcela, como por ejemplo predio, lote, finca y heredad.

Esta falta de definición de la cosa inmueble, o más propiamente de la parcela, ha traído como consecuencia una tremenda confusión sobre lo que son las actividades para identificarla, determinarla y ubicarla. Por lo tanto se permitirá, a manera de introducción, de una breve síntesis de lo que en su esencia es aquello que comúnmente se denomina inmueble o parcela.»

Los objetos territoriales y los hechos territoriales **Conceptos generales**

«Denomínase «objeto» a todo ente concreto o abstracto designado por un término de nuestro lenguaje. Si dejamos de lado los objetos irreales, podemos distinguir entre

los objetos propiamente dichos y los hechos. Los primeros pueden ser animados o inanimados, y los captamos con nuestros sentidos, principalmente con la vista (por ejemplo: laguna, casa, hombre, animal).

Los hechos siempre indican una relación de los objetos consigo mismos o con otros objetos. La relación consigo mismo puede describirse por medio de cualidades como la temperatura de una laguna o la edad de un edificio.

Una relación con otros objetos lo constituye la densidad de población como relación entre la cantidad de habitantes y una superficie de referencia, o el dominio como relación entre los derechos de un propietario y una superficie objeto de ese derecho.

Los objetos pueden ser *territoriales o no*. Objetos territoriales son los que se relacionan con el espacio, como un lago, un yacimiento minero o una escuela. Los objetos no territoriales no tienen ninguna referencia al espacio como una sinfonía, una fórmula matemática o una obligación jurídica. Nuestra lengua tiene una serie de términos propios para designar objetos territoriales. El término bosque o parque siempre implica una territorialidad, a diferencia de la palabra árbol. Algo similar ocurre con el término laguna, a diferencia de agua, o médano a diferencia de arena.

Los *hechos territoriales* son todos los hechos relacionados con el espacio, como por ejemplo una provincia, una circunscripción judicial, una parcela, la zona habitada por las personas de determinada región, o las que se comunican mediante determinado dialecto. También existen en nuestra lengua términos que designan hechos territoriales (nación, provincia, departamento, parcela).

Los hechos territoriales pueden ser o no de carácter jurídico: una nación, una provincia, una parcela son hechos territoriales de carácter jurídico, mientras que el territorio en el que se habla un determinado dialecto no es un hecho territorial de carácter jurídico.

Los objetos se distinguen en *discretos y continuos*. Discretos son todos aquellos objetos de por sí delimitados contra otros objetos. Las personas y los objetos muebles son por su naturaleza discretos. Continuos son todos los objetos no delimitados especial o superficialmente. El territorio y el mar son continuos, lo mismo que la temperatura o el régimen de lluvias de un continente. La mayoría de los objetos topográficos son discretos emplazados dentro de un continuo que es un territorio. Su identificación está relacionada con sus contornos, que pueden ser naturales como la ribera de una laguna o el contorno de un bosque, o artificiales como el paramento exterior del muro de un edificio.

Estos límites en general suelen tener un determinado grado de imprecisión, que solo puede reducirse mediante convenciones de orden legal y/o técnico.

Los límites de los hechos territoriales, en especial los de carácter jurídico, son ideales y solo podrán ser accesibles a los sentidos mediante acto de investidura que los relacione con un objeto topográfico preexistente, o una demarcación fijada en el terreno.

A diferencia de los objetos topográficos, la propia existencia de los hechos territoriales como discretos ubicados dentro de un continuo, que es el territorio, requieren del límite como condición indispensable de su propia existencia.

Individualización de los objetos en general y de los objetos y hechos territoriales en especial

« A los efectos de un mejor entendimiento del mundo que nos rodea, y para posibilitar la comunicación, los objetos se someten a un esquema de ordenamiento mediante la formación de géneros, especies, clases, etc. De esta manera, cada objeto pierde determinadas características individuales, y en lugar de una descripción genérica de un objeto único real, se utiliza una descripción genérica de un objeto ideal. Su individualización debe complementarse por medio de nombres propios o números identificatorios.

Así por ejemplo, el término genérico persona distingue a todo los individuos pertenecientes al género humano de otros «objetos», pero sus rasgos singulares solo podrán conservarse mediante la asignación de un nombre propio y/o un número de identidad. La individualización de los hechos territoriales discretos, en particular, los de carácter jurídico, implican la previa determinación de sus límites.

A semejanza de lo que ocurre con todos los objetos, la individualización de los hechos territoriales deberá hacerse en primer lugar mediante la asignación de un término genérico, como por ejemplo una nación, provincia, parcela dominial o parcela posesoria.

Los rasgos singulares de cada hecho territorial también deben designarse mediante nombres propios (Argentina, Brasil, Chile o Buenos Aires, Catamarca, Córdoba) o números identificatorios (matrícula de la parcela). Pero a diferencia de lo que ocurre con los objetos no territoriales, los objetos y hechos territoriales requieren para su identificación del contorno o del límite y de su ubicación. Se utiliza aquí el término contorno como genérico, para expresar la línea envolvente de un objeto o hecho territorial, reservándose el término límite a la línea ideal que delimita un hecho territorial discreto de carácter jurídico.

«La identidad de un objeto territorial o de un hecho territorial, no es la misma si se modifican sus contornos o sus límites o si se cambia su ubicación.»

«Como corolario de lo expuesto, se agrega una definición mas generalizada de mensura utilizando los conceptos anteriores expuestos. Puede decirse ahora que «la mensura es el conjunto de actividades por medio de las cuales se identifican, se delimitan, se miden, se ubican, se representan cartográficamente y se documentan los hechos territoriales discretos de carácter jurídico».

«Entiéndese por hechos territoriales discretos de carácter jurídico a los hechos surgidos de una relación entre un derecho o hecho jurídico y el espacio, que puede delimitarse y emplazarse dentro del territorio considerado como continuo.»

IV) Declaración del V Congreso Nacional de Derecho Registral

1) La constitución, modificación o extinción de los derechos reales se rigen exclusivamente, por las formas y modos previstos en el Código Civil.

2) El plano de mensura inscripto en sede catastral es el elemento idóneo para

el principio de especialidad o determinación en los Registros de la Propiedad. Para el caso en que la interrelación entre el Catastro y Registro impongan la correlación del mismo, esto no implicará cambios en la determinación del inmueble en sede registral.

3) La modificación de la descripción de la cosa inmueble se producirá únicamente, cuando el plano y sus efectos parcelarios se consignen en un documento inscribible que recepte el acto jurídico capaz de producir una modificación en la situación registral, conforme al régimen de la ley 17.801.

La mensura y el plano de mensura

Tanto en la propuesta, como en las leyes 14.159 y 17.801 y los comentarios de los distintos especialistas en la justificación de la necesidad de la propuesta se cita el plano de mensura como el documento que expresa la determinación del inmueble.

Corresponde pues tratar la mensura expresada en su documento y para ello se citará lo que al respecto emitió el documento de la **Reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas:**

«2) La mensura. Su objeto.»

«Se conocen distintas definiciones de mensura, pero todas tienen un denominador común, se trata de una operación con claras connotaciones jurídicas. No es pues una mera valoración cuantitativa (la medida), sino también y esencialmente cualitativa.

«En el siglo pasado, el prestigioso Agrimensor y Abogado Juan Segundo FERNANDEZ definía la mensura como «la inteligencia del título sobre el terreno», explicando que ello planteaba dos problemas: uno jurídico (la inteligencia del título y la autoridad de los hechos) y otro geodésico (el procedimiento práctico para aplicar sobre el terreno esa inteligencia).

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

Puede decirse, en fin, que la mensura es una operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que las originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión», en **«Individualización de los objetos en general y de los objetos y hechos territoriales en especial»** el documento agrega:

«Como corolario de lo expuesto, se agrega una definición mas generalizada de mensura utilizando los conceptos anteriores expuestos. Puede decirse ahora que «la mensura es el conjunto de actividades por medio de las cuales se identifican, se delimitan, se miden, se ubican, se representan cartográficamente y se documentan los hechos territoriales discretos de carácter jurídico». Entiéndese por hechos territoriales discretos de carácter jurídico a los hechos surgidos de una relación entre un derecho o hecho jurídico y el espacio, que puede delimitarse y emplazarse dentro del territorio considerado como continuo»

El plano de mensura es el instrumento que la exterioriza, el que debe estar confeccionado por profesional de la Agrimensura autorizado en la jurisdicción respectiva y cumplir las normas impuestas.

Estímase, en base a lo expuesto, que lo expresado en el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires en el artículo 655 (Titulo V -Mensura y deslinde- Capitulo I -Mensura- al referirse a la mensura judicial que dice: «1º) Cuando estando el terreno deslindado se pretendiera comprobar la superficie» por ser demasiada escueta y provocar errores en la definición, debiendo decir **«cuando estando el terreno deslindado se pretendiere su determinación e individualización»**.

La superficie es resultante de un polígono, cuya cuantificación expresa la configuración geométrica de la poligonal cerrada de la relación entre lados y ángulos, pudiendo ser la que cita el título o la compensada por invasiones producidas, como asimismo idénticas dimensiones lineales y angulares, igual superficie, pero ubicada con corrimientos respecto a su relativa en el macizo origen.

Pero si bien la superficie deslindada expresa compensación en su dimensión puede, en cambio, no expresar «el justo título adquirido» aplicado al terreno, y no es esta la forma de sanear el «dominio» establecida por la legislación.

Deben establecerse por cotejo con la determinación del inmueble según el título las superficies cuya posesión se detente con título adquirido, las que puedan haber sido invadidas en cuyo caso se tendrá título sin posesión y la o las que se poseen sin título pero con ánimo de poseer.

De esta forma se hará realidad la expresión del Abogado y Agrim. Juan S. FERNANDEZ al decir: «la inteligencia del título sobre el terreno».

Es factible que del análisis profundo de la legislación existente sean otras las expresiones poco felices referidas al tema.

Reconocimiento en la legislación vigente

Nacional

Código Civil - Artículo 2753: El deslinde de los terrenos puede hacerse entre los colindantes por acuerdo entre ellos que conste en escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor. **El acuerdo, la mensura y todos los antecedentes que hubiesen concurrido a formarlo deben presentarse al juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad, siempre que no se causare perjuicio a tercero.** En lo sucesivo, el acto puede únicamente ser atacado por las causas que permiten volver sobre una convención.

Ley 14.159 - Titulo VI - La prescripción adquisitiva de inmuebles

Artículo 24: b) **Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la Oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción.**

(Texto del Dec. Ley 5756/58)

Ley 17.801 - Registro de la Propiedad Inmueble

Artículo 12: El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, **se identificará el plano de mensura correspondiente** y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten.

Artículo 13: Si un inmueble se dividiera, se confeccionarán tantas nuevas matrículas como partes resultaren, anotándose en el folio primitivo la desmembración operada.

Cuando diversos inmuebles se anexaren o unificaren, se hará una nueva y única matrícula de las anteriores, poniéndose nota de correlación. **En ambos casos se vinculará la o las matrículas con los planos de mensura correspondientes.**

Provincial

En todas las Provincias se exige plano de mensura para la determinación de los inmuebles y en algunas, la intervención de los profesionales de la Agrimensura en la verificación de determinación del inmueble antes de la constitución de derechos reales (Buenos Aires, Entre Ríos, Mendoza, San Juan)

Por el primero, además de determinar el inmueble, solar, lote o parcela, hace cumplir la legislación vigente en cuanto al dimensionamiento de las nuevas unidades a crearse en las modificaciones de acuerdo a las facultades otorgadas por la legislación de fondo (1.3. a 1.5. arts. 2611, 2326 y 3475 bis del C.)

Comentario

De la extensa nota que el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield publicó en el Libro III - Título XIV - De la Hipoteca, destácase:

«El sistema hipotecario ha sido de tres siglos acá el objeto de los mas serios estudios por los gobiernos y jurisconsultos de diversas naciones. Se comprendió desde un principio que era indispensable asentar la propiedad territorial y todas las desmembraciones en bases completamente seguras, pues si no se conocían las mutaciones que ocurren en el dominio de los bienes, el acreedor hipotecario no podría tener las garantías necesarias.»

«Se juzgó pues indispensable que constara en registros publico la genealogía, diremos así, de todo bien inmueble, las cargas que reconociese, y las limitaciones que los contratos u otros actos jurídicos hubieren impuesto al dominio privado.»

Con esta mira se han creado registros públicos en muchas naciones, en los cuales las leyes mandan inscribir los títulos traslativos del dominio de los inmuebles, los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso o habitación, enfiteusis, censos, hipotecas, servidumbres, las sentencias ejecutorias que causen mutación o traslación de propiedades de bienes inmuebles, los testamentos que trans-

fieran bienes raíces al heredero o legatario, las adjudicaciones de esos bienes en particiones aprobadas, los arrendamientos de las fincas que excedan de un cierto número de años, ... en fin toda obligación que grave la propiedad territorial o que de sobre ella un derecho real.»

«Para dar cumplimiento a leyes de esa importancia, se han dictado los reglamentos más prolijos, se ha hecho un verdadero Código del que nacerán más cuestiones que las que por esas leyes y reglamentos se quiso evitar. Basta ver la ley hipotecaria de España, los reglamentos que la acompañan, las explicaciones y comentarios que lleva, para comprender las dificultades a que dará ocasión todos los días.»

«En algunas naciones, como en Francia, se ordena, no la mera inscripción de los títulos expresados, sino su transcripción literal, lo que sería entre nosotros sumamente dispendioso.»

«La inscripción de los títulos se pone a cargo de un oficial público que debe hacer un extracto del título al inscribirse.»

«En algunas naciones se ha creído que se podía liquidar la sociedad en todos sus bienes raíces, y se ha mandado inscribir todos los títulos existentes sobre dichos bienes. En otras se han fijado diversos plazos para hacerlo de dos, diez y veinte años. Otras han ordenado que la inscripción sea voluntaria, y que vaya haciéndose, a medida que vayan transmitiendo o gravándose los bienes raíces.»

«No conocemos los resultados de un sistema tan vasto, ni calculamos su extensión en pueblos en que puede ser tanta la subdivisión de la propiedad por la ley de las sucesiones. Entre tanto, en naciones como la Francia, en que no solo se exige la inscripción de los títulos de los inmuebles y de todas sus desmembraciones, sino que es necesaria la transcripción íntegra de ellas, se dejan subsistentes, sin embargo, las hipotecas tacitas de las mujeres casadas y las de los menores, suficiente para hacer útil todas las reformas del sistema hipotecario»

«Nosotros no nos hemos decidido a proponer las leyes semejantes. Creemos que solo debía hacerse lo más indispensable: reglar de una manera precisa los derechos hipotecarios y concluir con las hipotecas legales hasta que la experiencia y el ejemplo en otras naciones, nos enseñen los medios de salvar las dificultades del sistema de inscripción de todos los títulos que hemos mencionado. El cuidado de la legalidad de los títulos que se transmitan, queda al interés individual siempre vigilante, auxiliada como lo es en los casos necesarios, por los hombres de la profesión. Si aun así quedan algunos embarazos al sistema hipotecario, diremos que las leyes que crean los registros públicos, tampoco han alcanzado a salvarlos todos, a pesar de los costos y dificultades que imponen a la transmisión de todos los derechos reales.»

Y finaliza la nota diciendo: «En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, iría regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas Provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por

la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no correspondan a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad.»

Con él justificaba la redacción del artículo 3134: «La hipoteca constituida en los términos prescritos debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio público destinado a la constitución de hipotecas o registro de ellas, que debe existir en la ciudad capital de cada Provincia, y en los otros pueblos en que lo establezca el Gobierno Provincial.»

Esta justificación tuvo vigencia por cien años respecto de los registros de derechos (ingreso de los Registros Inmobiliarios en la legislación de fondo, artículo 2505, por ley 17.711 en 1968) y persiste con respecto a la determinación de los inmuebles.

Para ello se analizarán las expresiones: « Hoy en las diversas Provincias de la República sería difícil encontrar **personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades**, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión», y «Para dar cumplimiento a leyes de esa importancia, se han dictado los reglamentos mas prolijos, se ha hecho un verdadero Código del que nacerán mas cuestiones que las que por esas leyes y reglamentos se quiso evitar. Basta ver la ley hipotecaria de España, los reglamentos que la acompañan, las explicaciones y comentarios que lleva, para comprender las dificultades a que dará ocasión todos los días.», con respecto a la realidad de la época de elaboración, sanción y vigencia del Código Civil.

Es necesario ubicar la época (1869/71) en el país y su espacio geográfico. Territorialmente no habían sido enajenadas por el Estado las «tierras fuera de fronteras», ya que entre 1874/77 el Dr. Adolfo ALSINA proyecta y ejecuta su «celebre zanja» y con posterioridad a 1878 el General Julio A. ROCA iniciará la Conquista del Desierto.

También debe recordarse que pertenecían al Estado las tierras del norte: el Chaco Santafecino, Chaco, Formosa y Misiones cuya conquista se realizó con posterioridad.

Registros Inmobiliarios de derecho

La respuesta a la opinión del Dr. Vélez Sarsfield no se hizo esperar.

La Provincia de Buenos Aires dicta en 1879, tan solo ocho años después de la sanción, la ley 1276 -Registro de Propiedades, embargos e inhibiciones- y producida la Federalización de la Ciudad de Buenos Aires la ley 2378 -Registro de la Propiedad- el 10 de Octubre de 1890.

Quedaba a cargo del Registro de la Ciudad de Buenos Aires la registración de los bienes ubicados en los Territorios Nacionales.

Curiosamente, algunos autores expresan que, tomando como guía la Ley Hipotecaria Española.

La Provincia de Corrientes crea el Registro de Propiedades, hipotecas, embargos, inhibiciones y archivo, con divisiones judiciales en Capital y Goya, por ley del 20 de Enero de 1888.

En la Dirección de Inmuebles de la Provincia de Jujuy se conserva el «Libro de Registro de las propiedades territoriales, urbanas, rurales o enfitéuticas comprendidas dentro del territorio de la Provincia de Jujuy, abierto en 29 de Marzo de 1855».

En la Provincia de Córdoba el Registro de la Propiedad se crea por ley de Diciembre de 1896, pero existe un antecedente de 1863 que se explicará más adelante.

En la Provincia de Salta se crea la Oficina de Registro de la Propiedad Inmueble por ley del 30 de Julio de 1869, modificada por ley del 12 de Noviembre de 1872.

El proceso de los Registros de derechos con anterioridad al ingreso «de legalidad» en el Código Civil culmina con la transformación de la organización básica del Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires por Decreto Ley 11.643/63 al adoptar la registración real, que justo cien años antes había concebido la Provincia de Córdoba para su registro.

Este decreto ley será la base del Decreto ley 17.801, reglamentario del artículo 2505, conocido como Registro de la Propiedad Inmueble.

Si bien muchos autores justifican lo expuesto por el Codificador en la nota sin analizarlo, los que estudiaron el tema han comentado al respecto:

I) El Dr. Juan Antonio BIBILONI - Anteproyecto de Reforma al Código Civil Argentino (1932), al referirse a la imposibilidad de creación de los registros por los problemas a crearse y la falta de hombres capaces, decía:

«No era eso precisamente exacto. El solo hecho de crear registros de hipotecas constituye demostración de que se exagera la dificultad.»

«Había hombres capaces de regirlos puesto que se creaban, Y el examen de las escrituras hipotecarias no era más difícil que el de las otras. No era mejor el estado del Brasil y el de Chile en esos momentos, y sin embargo, constituyeron los Registros de propiedad para la inscripción de toda clase de títulos.»

«En todo caso no era ese motivo para dificultar la tarea del porvenir sustituyendo la tradición efectuada por la escritura pública por la de hecho, que no deja constancias instrumentales, oculta, disimulada en la soledad de los campos, hecha sin caracterizarla frente a los acreedores a quienes se quiere defraudar, pues tanto hay tradición aparente a favor de precarios, como de los adquirentes efectivos.»

Y más adelante: «En el momento que el Código se redactaba, la República estaba en pleno periodo de colonización del suelo, Mas de la mitad del territorio de la Nación era de propiedad del Estado, el dueño por excelencia de la tierra no enajenada por el. Si se hubiera adoptado la medida más simple de previsión, la inscripción del título que emanase de él. ¡Qué paso gigante se hubiera dado para la seguridad de la propiedad privada y para la formación de ese catastro que la nota considera imposible! ¿Que había que investigar para saber que un título emanado del Estado Nacional y Provincial era un título fundado en la roca? ¿Qué duda podía existir de que estaba a cubierto de reivindicaciones?»

«Si algo prueba la nota es imprevisión y falta de fe en el proceso de la República. Media provincia de cada una de las existentes y la totalidad de los territorios eran fiscales, y en ellos se han fundado no solamente ciudades y pueblos nuevos, sino también

colonias y propiedades agrícolas, que constituyen hoy, por el error cometido, una dificultad artificial que debió ser evitada. Constituye el mayor obstáculo para resolver el problema actual de la seguridad de los derechos reales.»

II) El Dr. Jorge Carlos CALVO publicó en la revista «TASACIONES» un artículo: «Registración de Inmuebles» en el que expone:

«Sin embargo, como bien dice BORDA, la complejidad de la organización de los registros no es tanta que no pueda vencérsela, que los defectos del título no sean subsanables por el registro no demuestra la carencia de utilidad práctica, porque siempre el registro es una forma de publicidad; finalmente, se demostró que existían y existen personas perfectamente aptas para organizar y llevar un registro, mas aún con la ayuda de la técnica, elemento que por razones de época el Codificador no pudo tener en cuenta. Lo cierto es que los registros eran tan indispensables que las Provincias empezaron a crearlos por su cuenta, al margen del Código Civil.»

III) El Dr. Rafael BIELSA, en Derecho Administrativo -Tomo I Edición 1964- Poder de Policía, c) Policía de la Propiedad pág 404- expresa: «La institución de los registros de propiedad, en cuanto a sus formalidades determinan efectos jurídicos que importan una modificación de la ley civil, ha sido considerada inconstitucional, toda vez que implica legislar sobre una materia exclusiva del Congreso (art. 67 inc. 11, C.N.). Aunque no es éste el lugar de considerar el aspecto constitucional y jurídico de la cuestión, solo apuntamos esta observación: que aún inconstitucionales, los registros provinciales han satisfecho una necesidad no prevista en el Código, y en este sentido ellos son verdaderamente «providenciales», si bien como decimos en otro lugar, constituyen una anomalía en el ordenamiento positivo civil y legal.»

Los Registros Catastrales de inscripción de los documentos de determinación de los inmuebles

Las citas efectuadas mostraron opiniones respecto a la situación de los Registros de los documentos de derechos; veamos ahora la existencia de antecedentes de las Instituciones registrales de mensuras.

Provincia de Buenos Aires y el Estado Nacional

El 25 de setiembre de 1824, se conocía el decreto estableciendo la COMISION TOPOGRAFICA.

Lleva la firma del Gobernador Juan Gregorio de LAS HERAS y de su Ministro de Gobierno Manuel José GARCIA.

En sus considerandos expresa: «Consultado el Gobierno la garantía de las propiedades territoriales y los adelantamientos de la topografía del país, ha acordado y decreta:»

«La Comisión queda encargada de reunir los datos para la formación del Plano Topográfico de la Provincia. (art. 3)»

«Toda mensura que se practique en lo sucesivo de terrenos, bien sea de particulares, o del Estado, no podrá ser aprobada ni tener valor en juicio, sin el informe o visto bueno de la Comisión Topográfica (art. 4).»

«Pasado un mes de la publicación del presente decreto, ningún individuo podrá ejercer las funciones de Agrimensor Publico en los terrenos de la Provincia, sin que antes haya acreditado su idoneidad ante la Comisión Topográfica. (art. 5)»

«La Comisión Topográfica queda encargada de expedir las instrucciones que crea convenientes para el mejor desempeño de los Agrimensores en el ejercicio de sus funciones. (art. 8)»

«Siempre que alguna de partes o lindero, proteste contra la mensura, alegando mejor derecho, la cuestión se ventilara con arreglo á las leyes ante los Tribunales ordinarios, pero si la reclamación se funda en suponer error por parte del Agrimensor, no podrán los expresados Tribunales resolver sobre esta cuestión sin oír previamente a la Comisión Topográfica, hasta tanto que la Honorable Sala de Representantes separe del conocimiento de los Tribunales toda cuestión de hecho, en la parte facultativa sobre mensura de terrenos, a cuyo efecto se pasará el correspondiente proyecto de ley. (art. 11)»

«El Agrimensor deberá levantar un plano Topográfico de cada mensura, indicando en él las poblaciones, arboles, arroyos, lagunas y cañadas que observe en el curso de sus operaciones, como igualmente todo lo que encuentre notable, tanto en pastos como en aguas, siendo de su precisa obligación el marcar los vértices de los ángulos de la figura por medio de visuales a puntos conocidos o de cualquiera otra manera determinada, haciendo que a su presencia se fijen en los ángulos mojones visibles y duraderos. (art. 14)»

«Todo Agrimensor que haga la mensura de un terreno, pasará á la Comisión un duplicado de las operaciones y un plano topográfico, uno y otro bajo su firma. (art. 15)»

«La Comisión dispondrá que se lleven por los oficiales auxiliares dos registros, uno escrito y otro geométrico de las diferentes mensuras que se practiquen en la Provincia, siendo de su especial cuidado el comparar por medio de la reunión de planos la correspondencia de unos con otros y promover el adelantamiento de la topografía del país. (art. 18)»

«La Comisión ordenará que se forme por los oficiales auxiliares de ella, el plano topográfico de todos los pueblos de campaña con arreglo al decreto general de 14 de Diciembre de 1821, a cuyo efecto acordará la época en que puedan salir á esta operación y propondrá al Gobierno los auxilios que necesiten al efecto. (art. 19)»

«Será igualmente del deber de la Comisión elevar en tiempo oportuno un proyecto de ley para establecer la designación del terreno para los caminos de la Provincia, como también el designar los puntos por donde deban dirigirse, consultando la conveniencia pública. (art. 20)»

La Comisión Topográfica fue constituida por: Vicente LOPEZ y PLANES, Felipe SENILLOSA y Avelino DIAZ, según el acta en «Buenos-ayres 1° de Octubre de 1824.

En la reunión posterior «revalidaron los títulos de los agrimensores que se presentaron. A saber D. Francisco MESURA, D. José de la VILLA, D. José María MANSO y Marcos CHICLANA.»

El 25 de Febrero de 1825 elevan a consideración del Sr. Ministro las Primeras

Instrucciones para Agrimensores que fueron aprobadas por decreto del 26 de Abril del mismo año.

Con fecha 26 de junio de 1826, el Presidente Bernardino RIVADAVIA dicta el decreto por el cual en adelante se llamará Departamento General de Topografía y Estadística a la Institución anterior.

En sus considerandos expone: «el deber que tiene el Gobierno de preparar los medios para la ejecución de la ley que manda dar en enfiteusis las tierras de propiedad publica, la necesidad de empezar y arreglar la topografía y estadística del país, y de generalizar en todas las Provincias las ventajas que en el territorio, pertenecientes antes á la de Buenos Aires, produjo el establecimiento de la Comisión Topográfica que hoy existe en la Capital, ha decidido al Presidente a acordar y decretar lo siguiente:

1. En lugar de la Comisión Topográfica que existe hoy en la Capital del Estado, se establecerá un Departamento que se denominará: Departamento de Topografía y Estadística»

3. Corresponde a este Departamento, por lo que respecta á la topografía:

1º Las funciones de Tribunal Topográfico en los casos contenciosos y juicios de la facultad.

2º Todo lo relativo á los limites y distribución de tierras tanto públicas como particulares.

3º La conservación de mojones, declinación de plazas, calles y caminos; traza de los pueblos, y levantamiento de planos.

4º Examinar, patentar y dirigir á los Agrimensores.

5º Llevar dos registros: uno gráfico y otro escrito, de todas las mensuras que se practiquen

6º Informar á los Tribunales de Justicia sobre las mensuras que se practiquen, y cuestiones de hecho que se susciten, ante ellos sobre propiedades territoriales.

Por decreto de 26 de marzo de 1827, se crea en el Departamento Topográfico el Archivo, por el cual «llevará un deposito histórico y reglamentario de los pueblos del territorio de la República;» «que se llevará en un libro separado, en el que se consignarán: 1. Todos los datos auténticos que se conserven sobre el origen de los pueblos existentes en el territorio de la República; 2. Todas las actas de creación de los pueblos que se establezcan en adelante; 3. Todas las disposiciones generales y especiales que se hayan espedido o se espidan en adelante, sobre la traza y distribución de tierras en todos y cada uno de dichos pueblos.»

En 1850 Don Ricardo NEWTON introduce el alambrado en el «casco' de su estancia «Santa María» y en 1855 Don Francisco HALBACH cerca en toda su extensión «Los Remedios», hoy aeropuerto de Ezeiza.

El Dr. Noel H. SBARRA lo describe en su libro «Historia del Alambrado en la Argentina» y expresa:

«La pampa se alambra. Y fue necesario dictar reglamentaciones destinadas a evitar abusos de los propietarios, que ora cercaban caminos para incorporarlos a sus cam-

pos, ora los estrechaban avanzando descomedidamente los alambrados de donde resultan notables perjuicios para el trámite público.»

Y el Decreto de Octubre 10 de 1862 que lleva las firmas del Gobernador Mitre y su Ministro de Gobierno Eduardo COSTA reglamenta al respecto y dice:

«Art. 1º Ningún propietario de terrenos de estancia podrá cercarlos sin previo permiso de la Municipalidad del Partido en que estén ubicados; debiendo este permiso ser pedido y espedido por escrito, en la forma establecida.»

«2º La Municipalidad antes de otorgar este permiso, comisionará uno de sus miembros, para que, trasladándose al terreno que se trata de cercar, examine los caminos que puedan quedar comprometidos, e informe sobre el particular á la corporación, también por escrito. En caso de duda, la Municipalidad podrá dirigirse directamente al Departamento Topográfico, para salvarla.»

«3º La Municipalidad no consentirá que bajo ningún pretexto, se cierren los caminos, llamados generalmente reales y de que el público esté en posesión; no permitirá tampoco que se cambie su dirección, si de ello ha de resultar una desviación ó un perjuicio notable al tránsito público; hará así mismo respetar los caminos llamados vecinales, es decir, aquellos que conducen de un punto de menor importancia á otro, siempre que de ellos esté en posesión el público, y no puedan cerrarse sin inconveniente de alguna consideración para el vecindario.»

«4º El ancho que deberá darse á los caminos principales será de cien varas, y de veinte á los vecinales.»

«5º Cada propietario deberá contribuir con la mitad del terreno que se necesitase para el camino.»

«6º Siempre que la dirección de los caminos, así principales como vecinales que atravesasen una propiedad, pueda cambiarse sin inconveniente notable para el público, si el propietario lo pidiere, será llevado al costado de su propiedad, o donde mejor conviniere á juicio de la Municipalidad, debiendo en este caso el propietario, en cuyo beneficio se cambia la dirección del camino, contribuir con todo el terreno necesario.»

«7º Cada propietario al cercar su terreno deberá dejar la mitad del terreno que corresponda al camino que deberá dejarse entre una y otra y otra propiedad, salvo que sean las propiedades muy pequeñas, pues en este caso podrá la Municipalidad determinar, si los caminos han de dejarse cada dos o mas propiedades.»

«8º Solo por circunstancias muy especiales, será permitido cercar áreas de mas de una legua de extensión, ó hacer cercos de mas de una legua de largo; y en este caso, el permiso deberá ser dado por el Gobierno, y con la intervención del Departamento Topográfico.»

«Todo permiso para cercar llevará implícita la condición de que, cuando llegare a ser necesario, abrirán aquellos caminos que el aumento de población, ó las necesidades del servicio público demandaren.»

Mención especial merece la ley de Octubre 5 de 1878, nº 947, que entre sus artículos pueden destacarse:

«Artículo 1° Autorízase al Poder Ejecutivo para invertir hasta la suma de un millón seiscientos mil pesos en la ejecución de la ley 23 de Agosto de 1867, que dispone el establecimiento de la línea de fronteras sobre la margen izquierda de los ríos Negro y Neuquén, previo sometimiento o desalojo de los indios bárbaros de la pampa, desde el Río Quinto y el Diamante hasta los dos ríos antes mencionados.

Art. 2° Este gastos se imputará al producido de las tierras públicas nacionales que se conquisten en los límites determinados por esta ley; pudiendo el Poder Ejecutivo, en caso necesario, disponer subsidiariamente de las rentas generales en calidad de anticipos.

Art. 3° Decláranse límites de las tierras nacionales situadas al exterior de las fronteras de las Provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, San Luis y Mendoza, las siguientes líneas generales, tomando como base el plano oficial de la nueva línea de fronteras sobre la pampa, de 1877:

1° La línea del río Negro desde su desembocadura en el Océano remontando su corriente hasta encontrar el grado 5° de longitud occidental del meridiano de Buenos Aires.

2° La del mencionado grado 5° de longitud en su prolongación norte, hasta su intercepción con grado 35° de latitud.

3° La del mencionado grado 35° de latitud, hasta su intercepción con el grado 10° de longitud occidental de Buenos Aires.

4° La del grado 10° de longitud occidental de Buenos Aires en su prolongación sur, desde su intercepción en el grado 35° de latitud, y desde allí hasta la margen izquierda del río Colorado, remontando la corriente de este río hasta sus nacientes y continuando por el río Barrancas hasta la Cordillera de los Andes.

Art. 4° Destínase igualmente a la realización de la presente ley, el producido de las tierras públicas que las provincias cedan de las que se les adjudica por esta ley. Estas tierras serán enajenadas en la misma forma que las nacionales sin afectar la jurisdicción provincial y los derechos adquiridos por particulares.

Art. 5° Queda autorizado el Poder Ejecutivo para levantar sobre la base de las tierras a que se refieren los artículos anteriores, una suscripción pública por el importe de la cantidad espresada en el artículo 1° de la actual, será destinada a los gastos que demanden la ejecución de esta ley.

Art. 8° A medida que avance la actual línea de fronteras, se hará mensurar las tierras a que se refieren los artículos anteriores, y levantar los planos respectivos, dividiéndose en lotes de diez mil hectáreas (cuatro leguas kilométricas cuadradas) numeradas de uno adelante, con designación de sus pastos, aguadas y demás calidades, todo lo cual se hará constar en un registro especial denominado «Registro gráfico de las tierras de fronteras».

Art. 9° Una vez practicada esta operación, los suscriptores o tenedores de títulos, podrán pedir por solicitud dirigida a la oficina que el Poder Ejecutivo determine la amortización de sus títulos por adjudicación de lotes de tierra. La solicitud deberá presentarse cerrada y contendrá la fechas en que se presente, la designación del lote o lotes, que se soliciten por sus números respectivos, los números de los títulos que deben

amortizarse, si el que los presenta es suscriptor y por cuantas acciones. En el sobre se expresará tan solamente el nombre y domicilio del solicitante y el número o números de lotes solicitados; y la oficina encargada expedirá un recibo talonario en que transcribirá lo escrito en la cubierta y la fecha de la presentación; dejando igual constancia en el talón del libro.

Art. 18° Los gastos de la mensura general serán por cuenta del Gobierno, y las ubicaciones serán hechas en el modo y forma que el Poder Ejecutivo determine, pero siempre por medio de un empleado del Departamento de Ingenieros, sujetándose a los datos e instrucciones que al efecto le transmitirá esa oficina.

Art. 19° El Poder Ejecutivo reservará en las partes que considere más conveniente los terrenos necesarios para la creación de nuevos pueblos y para el establecimiento de los indios que se sometán.»

AVELLANEDA
Julio A. Roca

Provincia de Córdoba

Para analizar los antecedentes de la Provincia de Córdoba se hará uso del trabajo presentado por el Sr. Mario V. FERRANDO a la Reunión Extraordinaria del Consejo Federal del Catastro realizada en 1967.

«En ese sentido remitámonos a los orígenes del Departamento Topográfico, que es la Institución madre de nuestra Provincia, no solamente de Catastro sino también del Registro de la Propiedad. No podemos menos que traer aquí algunos documentos de aquella época que determinan la concatenación que ha existido entre un registro y otro. A ese efecto es interesante ver como ya en el mismo proyecto de ley que el gobierno de la provincia, **en Noviembre de 1862**, elevó a la Legislatura propiciando formar el Departamento Topográfico, se señalaban las razones que inspiraron su creación: entre otras cosas dice: «Ante estas ventajas y otras muchas que vuestra honorabilidad notará, el gobierno cree que los gastos que se presupuestan en el proyecto adjunto, son insignificantes comparativamente, y por lo tanto merecen la aprobación de vuestra honorabilidad, puesto que van a **CONTRIBUIR MAS QUE NADA A GARANTIZAR LA PROPIEDAD PUBLICA Y PRIVADA, SUJETA HOY A CONTINUAS CONTROVERSIAS Y DEPRECIADA POR ESTA MISMA RAZON, PUES EL MAYOR INCONVENIENTE QUE SE PRESENTA EN LAS TRANSACCIONES SOBRE PROPIEDADES RAICES, ES LA INCERTIDUMBRE DE SUS LIMITES Y LAS CUESTIONES A QUE ESTO DA LUGAR.** Los jueces tendrán por otra parte, en el Departamento Topográfico, un tribunal mas caracterizado a quien consultar en las cuestiones sobre límites, evitando así en la mayor parte las vistas de ojo a que se ven obligados a hacer con tanta dificultad y lentitud los juicios, con gravámenes para las partes». «Aprobada la ley, el Poder Ejecutivo al reglamentar las funciones que debía cumplir el Departamento Topográfico, ya en aquel entonces dejó perfectamente determinadas la relación entre el Catastro y el Registro. Esto ocurre antes de la sanción del Código Civil; ya

veremos mas adelante como su autor, el ilustre Vélez Sarsfield, también se refirió a la íntima relación de las dos instituciones.»

«El artículo 45 del decreto reglamentario que establecía la forma de funcionamiento y los registros que debía llevar el Departamento Topográfico, dice: «Se abrirá un Registro general formando un catálogo con algunos detalles y varios Registros catastrales, particulares para uno o mas departamentos, según su extensión, en la forma siguiente: las primeras páginas con los detalles posibles de los límites en los departamentos y las subdivisiones en pedanías y cuarteles. En seguida vendrán las propiedades particulares o públicas ubicadas en el departamento o departamentos a que el Registro corresponde. EN EL MARGEN IZQUIERDO SE ANOTARA EL NUMERO CATASTRAL Y UN EXTRACTO DE LAS ESCRITURAS, QUEDANDO EL RESTO DE LAS HOJAS PARA LAS MUTACIONES QUE PUEDAN TENER LUGAR EN LO SUCESIVO, EN EL MARGEN DERECHO SE COPIARAN LOS PLANOS DE LAS MENSURAS PRACTICADAS Y ARCHIVADAS EN EL DEPARTAMENTO.»»

«De esta manera quedaba instituido el sistema denominado «Folio Real» por lo que en nuestra provincia no resulta una novedad; simplemente ocurrió que fue llevada por el Departamento Topográfico en una forma que podríamos llamar empírica. Como era lógico, en sus comienzos se determinaron los principios básicos de registración, pero lo cierto es que sus creadores estaban bien compenetrados por ser ya materia conocida en algunos países del Viejo Mundo. Ello luego no fue tenido en cuenta al dictarse en diciembre del año 1896 la ley de creación del Registro de la Propiedad, al cual se lo desvinculó del Catastro haciendo que fuera un registro puramente personal.»

«El Código Civil fue sancionado por el Congreso de la Nación en el año 1869. Como se deduce del Decreto Provincial del 27 de agosto de 1863, dictado seis años antes de la sanción del Código Civil, en la forma de concebir la organización de los Registros Catastrales, se conjugaban dos aspectos fundamentales, es decir, en una sola inscripción el resumen de los antecedentes legales y gráficos de cada propiedad.»

«Por consiguiente, resulta que los autores del decreto del año 1863, tenían una opinión totalmente dispar a la aludida del Dr. Vélez Sarsfield, respecto a la oportunidad y medios humanos para efectuar una buena registración inmobiliaria en esa época de nuestra nacionalidad.»

Provincia de Mendoza

Antecedentes de la Agrimensura y Departamento Topográfico en la Prov. de Mendoza, obtenidos de «LA ESTRUCTURA PROFESIONAL Y TÉCNICA en la construcción de Mendoza» de la Arq. Silvia A. CIRVINI.

«Por decreto del 21 de setiembre de 1850 se estableció que:

1º) Toda mensura de tierras para que tuviera validez debía ser realizada por un agrimensor titulado de número.

3º) Todo aquel que en adelante quisiera ejercer el oficio de agrimensor debía solicitar su título al Gobierno, quien previo examen e informe sobre sus aptitudes por parte

de una comisión «de sujetos idóneos» y que se nombraría a tal efecto, se le concedería o no título de agrimensor de número.

5º) Para evitar el monopolio por parte de los agrimensores de número, el Gobierno podía nombrar un agrimensor especial en caso de ser solicitado por quienes no hubieren podido acordar con los primeros, sus honorarios.

6º) Los agrimensores estaban obligados a acompañar toda mensura con el plano correspondiente.»

«Si bien el alcance de este decreto abarcaba todo el ámbito provincial, su efectividad fue parcial e incompleta ya que en la práctica su aplicación se restringió a la Ciudad de Mendoza y Villa de San Vicente (actual Godoy Cruz). Los «Departamentos de Campaña» estaban aún, fuera de toda posibilidad de fiscalización. (pág. 38)

«Por decreto del poder ejecutivo del 16 de mayo de 1853, se creó la **Comisión Topográfica y de Estadística de la Provincia de Mendoza.**» «Las funciones de la Comisión quedaron determinadas en el art. 3º que expresa:

1º) Las funciones del Tribunal Topográfico en los asuntos contenciosos y juicios de la facultad

2º) Todo lo relativo a límites y distribución de tierras así públicas como de particulares

3º) La delineación de las calles, caminos plazas, pueblos; la designación y conservación de linderos; la formación de mapas y levantamiento de planos.

4º) Indicar, inspeccionar, dirigir, presupuestar y levantar plano de las obras públicas.

5º) Examinar, patentar y dirigir a los agrimensores y peritos partidores, formando a la mayor brevedad un reglamento que metodice el ejercicio de aquellos y que presentará al Gobierno para su aprobación.

6º) Llevar los libros y registros necesarios

7º) Informar al Gobierno, Juzgados y Tribunales de Justicia sobre las mensuras practicadas y en las cuestiones que se susciten sobre propiedad territorial.

8º) Recoger, organizar y publicar todos los datos estadísticos de la Provincia.»

«Los artículos restantes del 5º al 10º estipulaban normas para el ejercicio profesional, colocando a la Comisión como ente fiscalizador y de control. En adelante, tendría entre sus funciones la de evaluar a los agrimensores para acreditar su idoneidad y otorgar el respectivo título que habilitaba para ejercer la profesión en el territorio provincial. Quedaba expresamente prohibido, en toda la Provincia, el ejercicio de las funciones de agrimensor, a quienes no cumplimentaran este requisito.»

Por ley del 18 de junio de 1877 se denomina Departamento Topográfico, y se le asigna además:

«Levantar el plano catastral de la Provincia, con designación de los terrenos de propiedad pública y notas explicativas de la calidad de sus tierras.»

«Proponer al Gobierno un reglamento sobre agrimensores en que se metodice su responsabilidad»

Otras Provincias

En la Provincia de Tucumán, en 1846, se registra un decreto que expresa:

«Art. 1° Quede nombrado Agrimensor General de la Provincia el señor Don Pedro Dalgare Echeverri.»

«Art. 2° Las mensuras, deslindes y amojonamientos judiciales de terreno, sea en la Capital o en las Campaña, solo podrán hacerse por el Agrimensor nombrado y sus operaciones en este ramo tendrán un carácter OFICIAL, debiendo hacer fe en juicio y fuera de él.»

«Art. 3° En caso necesario el Agrimensor General podrá nombrar otra persona que haga sus funciones, siempre que esta tuviera los conocimientos requeridos al efecto, pero no se hará fe de lo que este hiciere sin la aprobación y expreso visto bueno del Agrimensor General.»

En 1862 se crean los Departamentos Topográficos de las Provincias de Entre Ríos, San Juan y Córdoba y en 1863 el de la Provincia de Santa Fe.

La situación catastral antes de la reforma del Código Civil

Con la ejecución del Catastro de la Provincia de Buenos Aires en 1935 comienzan los catastros fiscales con fines tributarios: «Incorporase a la Administración Pública como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal el Catastro Parcelario de la Provincia.»

Pero la confección permitió obtener un registro gráfico no apoyado de inmuebles por representatividad.

Este documento puso de relieve que el solo fin tributario era sobrepasado, por lo que poco tiempo después, 1947, se dicta la ley 5124 ampliando su cometido: «El Catastro Parcelario de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributarios y de policía y ordenamiento administrativo del dominio.»

Es que había alcanzado en la Provincia el objetivo: la individualización del inmueble con la asignación de la nomenclatura catastral sobre la base de la determinación previa del mismo por el plano de mensura.

Ello permitió poner de relieve las múltiples inscripciones de dominio vigentes en el Registro de la Propiedad, publicitarlas en el certificado catastral, y las superposiciones cuando las mismas permitían ser detectadas por las escalas de confección de los registros gráficos. Estos registros gráficos tuvieron su base en los registros gráficos de mensuras que confeccionó el antiguo Departamento Topográfico en base a los duplicados de mensuras registrados.

El mejor elogio fue el ya citado comentario del Escribano García Coni.

El resto es historia reciente, solo merece citarse que si en alguna Provincia los inmuebles no se encuentran individualizados, es factible, en cambio, la determinación de los inmuebles por plano de mensura y su registro en las Instituciones Catastrales, dada la existencia en todas las jurisdicciones de profesionales de la Agrimensura e Instituciones Catastrales.

El presente trabajo es el documento base de la disertación pronunciada por el autor en el Encuentro **BUENOS AIRES** de Agrimensores, realizado en la ciudad de Buenos Aires el 29 de agosto de 1997.

Se terminó de imprimir en los talleres gráficos SERVICOP, de
Editorial Universitaria de La Plata, calle 50 Nro. 742, La Plata, Tel. (021) 25-8830,
en el mes de Diciembre de 1997.



EDICION DEL
CONSEJO PROFESIONAL DE
AGRIMENSURA DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES

Calle 11 N°690 (1900) LA PLATA

Comisión de Publicaciones
Prensa y Difusión