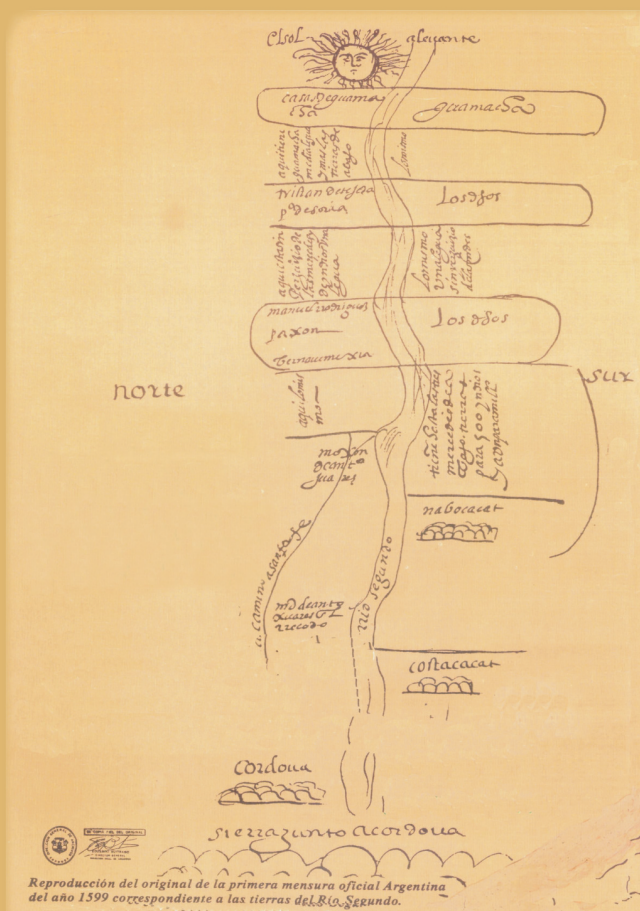


COLECCIÓN Maestros de la Agrimensura

Héctor Bernardo Oddone



Con pruebas del pasado,
se construye el hoy y el futuro

**Maestros de la
Agrimensura**

Héctor Bernardo Oddone

Maestros de la **Agrimensura**

*Con pruebas del pasado,
se construyen el hoy y el futuro*

Córdoba
2013

La reproducción de este libro, ya sea total o parcial, en forma idéntica o con modificaciones, escrita a máquina por el sistema Multigraph, mimeógrafo, impreso, etc., que no fuera autorizada por esta Editorial, es violatoria de derechos reservados. Toda utilización debe ser solicitada con anterioridad.

Oddone, Héctor Bernardo

Héctor Bernardo Oddone. - 1a ed. - Córdoba : Editorial de la Provincia de Córdoba, 2013.

218 p. : il. ; 22x15 cm. - (Maestros de la agrimensura; 1)

ISBN 978-987-29837-8-9

1. Agrimensura. I. Título

CDD 333.08

Fecha de catalogación: 11/10/2013



Editado por la
Editorial de la Provincia de Córdoba

Av. Rosario de Santa Fe N° 650 - Córdoba Capital - CP 5000,
Edificio "Centro Cívico" 8vo. Piso. Tel/Fax: 0054- 0351 – 5243174.
editorialdelaprovinciadecordoba@cba.gov.ar

Diseño y Animación Flash:

Marco Javier Lio

Impreso por:

ADVOCATUS

Obispo Trejo 181 - Córdoba
editorial@advocatus.com.ar

Queda hecho el depósito que previene la ley 11.723

Impreso en Argentina



GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE
CÓRDOBA

**GOBIERNO DE LA
PROVINCIA DE CÓRDOBA**

Gobernador

Dr. José Manuel de la Sota

Vicegobernadora

Cra. Alicia Pregno

Ministro Jefe de Gabinete

Dr. Oscar Félix González

Secretario de Asuntos Institucionales, Regionales y Legislativos

Sr. Fernando Boldú

Director General de Asuntos Legislativos

Sr. Guillermo Soprani

Director General del INCAM

Sr. Enrique Pires

Secretario de Participación Ciudadana

Sr. Marcelo Cáceres

Secretario de Coordinación y Gobierno

Ab. José Emilio Ortega

Director General de Asuntos Municipales y Comunas

Sr. Roberto Clavero

Director General de Administración

Cr. Rodolfo Darío Koch

Directora de Jurisdicción de Asuntos Legales

Ab. Mgter. Norma Bonifacino

Directora de Jurisdicción de Asuntos Legales Municipales

Ab. Miriam Capone

Director de Jurisdicción de Recursos Humanos

Ab. Walter Marangonzín

Asesora de Gabinete con rango de Directora de Jurisdicción

Lic. Viviana María Sbarato

Asesora de Gabinete con rango de Directora de Jurisdicción

Ab. Patricia Elena Messio

Subdirector de Jurisdicción de Relaciones con la Comunidad

Lic. Marcos Pablo Speranza

AUTORIDADES

COLEGIO DE AGRIMENSORES

Presidente

Ing. Agrim. Raúl Horacio Grosso

Vicepresidente

Ing. Agrim. Sergio M. Sosa

Vocales Titulares

Ing. Agrim. Horacio Di Marco (a cargo de Tesorería)
Agrim. Carlos Enrique Bianco (a cargo de Secretaría)
Ing. Agrim. Guillermo César Turco (vocal por el interior)
Ing. Agrim. Susana Fiddiemi

Vocales Suplentes

Ing. Agrim. Sergio Fabián Luna
Ing. Agrim. Silvia del Valle Gómez (vocal por el interior)
Ing. Agrim. Omar Belisle
Ing. Agrim. César Angel Cuyaubé

Comisión de Homenaje

Ing. Agrim. Carlos Tatián
Ing. Agrim. Armando del Bianco
Agrim. José María Gamboni
Ing. Agrim. Enrique Jorge Debiase

Colaboradores

Ing. Agrim. Luis Antonio Bosch
Ing. Geodesta Geofísico José María Ciampagna
Ing. Agrim. Lorenzo Samper

INDICE

Prefacio	13
Prólogo	15
El Saneamiento del Título de Propiedad y la Mensura	17
La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura	33
Geografía Física de la Provincia de Córdoba	65
1. Límites - Superficie - Puntos extremos	65
1.1. Límites con Santiago del Estero	65
1.2. Límites con Santa Fe	67
1.3. Límites con Buenos Aires	69
1.4. Límites con La Pampa	69
1.5. Límites con San Luis	69
1.6. Límites con La Rioja	70
1.7. Límites con Catamarca	70
1.8. Superficie	71
1.9. Puntos extremos	71
2. Historia y alternativas de la delimitación	71
2.1. Córdoba y la determinación de sus límites	73
2.2. Límites con Catamarca	73
2.3. Límites con La Rioja	74
2.4. Límites con San Luis	77
2.5. Límites con La Pampa	81
2.6. Límites con Buenos Aires	83
2.7. Límites con Santa Fe	84

2.8. Límites con Santiago del Estero	93
2.9. Conclusión	98
Delimitación del Dominio Público	99
1. Importancia del tema	99
2. Origen y evolución del dominio público	102
3. Concepto y elementos del dominio público	103
4. Régimen del dominio público	107
5. Creación y extinción del dominio público	111
6. Utilización del dominio público	117
7. Delimitación del dominio público	119
8. Casuística	125
Límites de la Provincia de Córdoba	147
Introducción	147
Córdoba y la delimitación de sus fronteras	148
Límites con Catamarca	148
Límites con La Rioja	150
Límites con la Provincia de San Luis	154
Límites con La Pampa	158
Límites con Buenos Aires	160
Límites con Santa Fe	161
Límites con Santiago del Estero	171
Conclusión	176
El primer Catastro integrado del País	
<i>Es el ejecutado por el Agrimensor Ángel Machado,</i>	
<i>para la Municipalidad de Córdoba</i>	
1. El Catastro Territorial. Concepto y clasificación	177
2. Origen y desarrollo universal de la actividad catastral	179
3. El catastro en América y en nuestro país	186
4. La situación en el país y en Córdoba de los catastros	
en la década 1880 - 1890	190
5. El Catastro Machado	192
La importancia del Plano de Mensura en el juicio de prescripción adquisitiva	195
Héctor Bernardo Oddone	211

PREFACIO

La Colección “Maestros de la Agrimensura”, se publica en el marco de un convenio suscripto entre la Editorial de la Provincia de Córdoba y el Colegio de Agrimensores, con el objeto general de “*establecer un marco institucional de colaboración recíproca para promover la edición y divulgación de obras, en soporte papel y/o electrónico, editadas por ambas instituciones y formalizar un vínculo de intercambio de publicaciones para el aprovechamiento mutuo de los resultados de transferencia de las mismas*”. A través de este instrumento de concertación, el sello institucional de la provincia y el colegio referenciado se comprometieron en el esfuerzo común de editar un Libro Homenaje a los Maestros de la Agrimensura de la Provincia de Córdoba Tito Livio Racagni, Víctor Hanshürgen Haar, Héctor Bernardo Oddone y Gustavo Bartaburu, en aras de fomentar la tutela y divulgación de este importante acervo científico, histórico y técnico que conforma el patrimonio cultural de la provincia de Córdoba.

Esta colección, se integra por cuatro ejemplares, cada uno dedicado a un maestro de la Agrimensura, en el que se compilan sus principales artículos y producción intelectual.

De este modo la Editorial de la Provincia de Córdoba fomenta y fortalece el vínculo entre la comunidad y el Estado, generando canales institucionales para la divulgación del conocimiento y consecución del bien común.

Ab. Mgter. Federico Robledo (h)
Ministerio Jefatura de Gabinete
Provincia de Córdoba

Ab. Esp. José Emilio Ortega
Secretario de Coordinación y Gobierno
Director Editorial
Ministerio Jefatura de Gabinete
Provincia de Córdoba

PROLOGO

En el marco de las celebraciones correspondientes a los fastos del 400 aniversario del nacimiento de nuestra Universidad Nacional de Córdoba, la Comisión de Homenaje a los Maestros de la Agrimensura, creada por el Colegio de Agrimensores de Córdoba decidió publicar los trabajos legados por estos maestros y presentarlos en el ámbito pertinente: la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de nuestra Universidad, fundada en 1876 con los Doctorados en Ciencias Naturales y la carrera de Agrimensura, donde estos Maestros ejercieron la docencia.

En esta oportunidad, esta Comisión decidió homenajear a los agrimensores TITO LIVIO RACAGNI, VICTOR HANSJÜRGEN HAAR, HECTOR BERNARDO ODDONE y SEVERIANO GUSTAVO BARTABURU; los tres primeros ya han fallecido pero, al decir de Tácito, “no con el cuerpo mueren las grandes almas”, todos ellos siguieron las enseñanzas del ilustre Profesor Ing. Juan Jagsich, llevando los estudios de la Agrimensura en la Universidad Nacional de Córdoba a los elevados sitios que ocupa dentro de las Facultades y Escuelas de todo el país y de Latinoamérica. Se los considera maestros de la Agrimensura por el reconocimiento de todos aquellos que fueran sus discípulos, se los reconoce en una dimensión superior, como auténticos sabios y poseedores de un elevado sentido de la vocación, predicando con la virtud del ejemplo.

Estos Maestros brillan por su alto prestigio académico, por su intelecto y por la convicción de sus ideales, destacándose en toda ocasión por la predisposición para dirigir, encaminar, corregir, evaluar y evacuar cualquier pregunta o duda de sus discípulos.

Los volúmenes de sus trabajos, publicados por la Imprenta del Gobierno Provincial, son cuatro libros correspondientes a cada uno de los Maestros, que recopilan artículos, conferencias, ensayos y estudios, precisando con toda cla-

ridad la especificidad de la profesión y el rol que el Agrimensor tiene en los Estados modernos.

Al decir borgeano: “Ojalá seamos los lectores que estos libros aguardan”.

*Comisión de Homenaje a los Maestros de la Agrimensura
Colegio de Agrimensores de la Provincia de Córdoba*

El Saneamiento del Título de Propiedad y la Mensura

Uno de los grandes problemas argentinos es la insuficiencia en la instrumentación de los títulos a la propiedad. Aqueja principalmente a las provincias interiores, a aquellas en la que inicialmente se formó el ser nacional, pero lamentablemente, en muchos aspectos se ha extendido a todo el territorio patrio.

Se trata de una situación que podemos calificar como patológica y que es conocida desde hace mucho tiempo, tan es así que el mismo Vélez Sársfield en la célebre y controvertida nota al Título de la Hipoteca de su Código Civil ya decía «En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables».

Este diagnóstico del gran jurista sigue vigente a mas de ciento diez años de formulado, a pesar de lo mucho que se ha escrito, debatido y propuesto respecto al tema. No negaremos que se han producido avances importantes, especialmente en el campo de la publicidad inmobiliaria en el cual, su institucionalización por la reforma del artículo 2505 operada por Ley 17.711 y la sanción de las leyes nacionales 17.801 y 20.440, que la reglamentaron, nos dieron un óptimo sistema publicitario inmobiliario, como ya lo expresé en el trabajo titulado “La publicidad inmobiliaria y la agrimensura» que presenté a las III Jornadas ⁽¹⁾.

Pero, como también dije en ese entonces, y reitero ahora, la suspensión de la vigencia de los artículos 5 a 57 de la ley 20.440 dispuesta por ley 22.287, nos

⁽¹⁾ Agrim. Héctor B. ODDONE, *La publicidad inmobiliaria y la agrimensura*, Edición Centro de Agrimensores de Córdoba, Año 1982.

ha dejado con un sistema publicitario renego, pues tenemos seguridad respecto al derecho que se transmite, pero ninguna, sobre la cosa inmueble, sobre el objeto de ese derecho.

Y a nuestro juicio, la sola vigencia del sistema de folio presunto⁽²⁾ impuesto por ley 17.801, no reporta los beneficios que motivaron su sanción. Como dijimos en ese entonces, y reiteramos ahora, se han convalidado los principios registrales y por el sistema, por el modus operandi de la registración prescripto por la ley 17.801 se logran muchos beneficios pues al destinar un folio a cada inmueble presunto, permite expedir con mayor seguridad las certificaciones, y con ello lograr una mayor eficiencia, impidiendo las llamadas fugas registrales, pero los otros problemas inmobiliarios siguen subsistentes. Y estos tienen tanta o más entidad que las ventajas logradas, pues la existencia, ubicación y delimitación de la cosa inmueble sigue siendo incierta, siguen entrando al Registro Inmuebles “fantasmas” y en muchas jurisdicciones se siguen anotando derechos concurrentes sobre un mismo inmueble.

He efectuado este recordatorio a mi anterior trabajo, pues hablaremos en éste sobre un aspecto del saneamiento del título que se logra a través del plano de mensura. Y de este aporte, surgirán falencias, e incongruencias de nuestro ordenamiento positivo que, a nuestro juicio demuestran no sólo la falta de una orientación definida y acorde a las necesidades argentinas en nuestra legislación inmobiliaria, sino también que en esta materia, como en tantas otras, cada grupo de opinión está encerrado en compartimentos estancos, proclamando sus “verdades», no escuchando las opiniones contrarias, o lo que es peor, atribuyéndole intenciones aviesas.

No hay duda que debemos defender nuestro criterio con todo nuestro esfuerzo y toda nuestra vehemencia, pero siempre la mira debe estar centrada en ese alguien que es superior a nosotros como individuos, como grupo profesional, que es la sociedad, que debe ser la verdadera destinataria de nuestras acciones.

Pidiendo gracia por este exordio entraré en tema. No hay duda que la bonificación, saneamiento o consolidación de títulos, es una materia que abarca, una amplia gama de aspectos. El distinguido jurisconsulto sanjuanino Anto-

⁽²⁾ El Agrim. HAAR dice que el sistema de la ley 17.801 es de “folio supuesto”. Sostenemos que es más feliz que nuestro concepto de “folio presunto” pues reconocemos que en ningún dispositivo esa ley “presume” la existencia del inmueble que matricula, pero la supone.

nio Lloveras, en un intento de sistematización decía que podía serlo en una doble perspectiva: la de los títulos individualmente considerados y la de un conjunto de títulos, o sea la del saneamiento de la situación jurídica inmobiliaria de una unidad territorial determinada. El mismo Doctor Lloveras, distingue el saneamiento del contenido material del título o sea de la extensión de superficie terrestre que abarca y el saneamiento de su contenido jurídico, o sea como el mismo dice, de “su propia integración y perfección jurídica»⁽³⁾.

Por razones de tiempo, no podremos abarcar en esta oportunidad todos los supuestos de ese esquema. Nos concretaremos al saneamiento del contenido material de la cosa inmueble.

El Código Civil ha establecido las formalidades que deben reunir los instrumentos en los que consten los actos jurídicos por los que se transmiten o constituyen derechos reales sobre inmuebles. También en los artículos 1344 y siguientes ha reglado las distintas formas como puede hacerse la venta de un inmueble.

Pero la forma de lograr la descripción, delimitación y cabida de los inmuebles objeto de los derechos reales, no ha sido establecida ni por el Código Civil ni por las leyes de procedimiento y por ende, se ha efectuado desde largo tiempo atrás por medios carentes de idoneidad. No nos extenderemos al respecto, los hemos expuesto en un anterior trabajo⁽⁴⁾ y creemos que las falencias en ese aspecto de los instrumentos a la propiedad, son públicas y notorias. Por ello no es de extrañar que las dimensiones lineales y superficiales expresadas en los mismos no se compadecen con los hechos, con lo realmente poseído. Y no cabe duda de cuanta es la importancia económica del contenido material de la cosa objeto del derecho real, cuya correcta determinación interesa a todos. A aquellos que intervinieron en el negocio jurídico que dio origen al instrumento en el que se transmite el derecho a poseer; a los terceros interesados, que basándose en el patrimonio de una persona otorgan préstamos; al Estado, que percibe impuestos en base a ese contenido material, etc.

Y en la solución de ese problema están interesados o intervienen diversas disciplinas. No historiaremos los diversos estudios e intentos de solu-

⁽³⁾ Dr. Antonio Rodolfo LLOVERAS, Esquema de discusión para el tema “Saneamiento de títulos inmobiliarios”, presentado al Primer Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Paraná, 1975.

⁽⁴⁾ Citado en nota número 1.

ción. Destacaremos, si, que el aporte mas reciente, fue producido por las Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral llevadas a cabo desde el 17 al 21 de agosto de 1982 en esta ciudad de Córdoba, que en la declaración sobre el tema “La inexactitud registral - la registración de la inscripción” se expidió diciendo que “puede considerarse que se dan supuestos de inexactitud registral:

1.-) Cuando el inmueble o bien objeto de la inscripción o asiento, aparezca descrito en forma distinta a su realidad física”

El punto tercero de esa declaración dice que los efectos de la inexactitud y de su rectificación, deberán definirse de acuerdo con el alcance que el Derecho Privado y el sistema registral de cada país, atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública», el punto 4º da como objetivo primordial de la legislación registral de cada país “la rápida rectificación del registro inexacto y la clara definición de los medios para obtenerla” mientras que en el punto 5º se declara que “deben considerarse medios idóneos para obtener la rectificación: 1) En cuanto a la identificación del inmueble objeto de la inscripción o asiento registral, la mas adecuada coordinación entre la descripción documental y catastral de aquel, conforme los principios que señaló la Comisión IV del Congreso Internacional de Derecho Registral de México. Todo ello sin perjuicio de los derechos que el ordenamiento civil conceda a los titulares de los predios colindantes sobre la existencia de límites o de su exacta situación”⁽⁵⁾.

En las citadas Jornadas tuve el honor de participar invitado por el Colegio de Escribanos de Córdoba. Confieso que me produjo una inquietud de tipo semántico-doctrinario encontrar encuadrada dentro de las inexactitudes registrales a la diferencia de cabida entre lo expresado en el instrumento portador de derecho y la realidad. Pero sólo fue eso, una inquietud, pues no cabe duda que las enunciaciones del título a la propiedad, son las que se llevan al registro, y por tanto entra a éste una descripción que difiere con la realidad. Existe por ende una inexactitud registral, aunque nosotros los agrimensores estemos acostumbrados a llamarla diferencia de cabida, diferencia de superficie entre título y mensura, etc.

⁽⁵⁾ Recomendaciones de la Comisión II, aprobada por unanimidad en el plenario de las citadas Primeras Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral realizadas en Córdoba, 1982.

Lograr la concordancia entre la realidad y lo que expresa el título a la propiedad, representa una mejora al título, veamos cómo se logra.

En el derecho registral español, según Hernández Gil, la rectificación de la medida, es una cuestión de hecho, que no implica ninguna alteración a la entidad registral finca, “que continúa siendo la misma tanto en la vida del Registro como en existencia material”. Agrega ese autor que la rectificación en más de la medida superficial “no quiere decir que añadamos a la finca el trozo representado por la mayor cabida» y mas terminantemente se expide cuando expresa «No existe tal nuevo trozo de finca, pues ya estaba inmatriculada la totalidad y únicamente trata de rectificarse el error sufrido al expresar la cabida» ⁽⁶⁾.

El notario Joaquín Sapena al incursionar en el tema también se expresa en el mismo sentido. Clasifica los datos transcritos en el Registro, en de hecho y de derecho, expresando que los de hecho, se relacionan con la realidad física de la finca, mientras que los segundos hacen a su vida jurídica. Manifiesta que los segundos gozan de la plena protección registral, en cambio los primeros no son tutelados por la institución registral y por lo tanto, los requisitos para la rectificación de unos u otros datos no pueden ser los mismos, agregando “no hay inconveniente para facilitar lo que perjuicio no puede producir, debe haberlo para facilitar lo que a terceros no puede perjudicar». Pero no es partidario de una excesiva liberalidad en esas rectificaciones pues podrían “encubrir actos trasmisivos realizados con propietarios colindantes o preparar una invasión de fincas linderas»: y concluye que la rectificación no se puede realizar sin ciertas garantías ⁽⁷⁾.

Según esos autores, en España la rectificación se opera por distintos medios. Si hay menor cabida, basta el simple consentimiento del titular inscripto. En cambio si existe un exceso puede optarse por: a) Expediente de dominio, b) Título público de adquisición complementado por acta de notoriedad y c) Mediante certificación de las oficinas administrativas (catastro).

⁽⁶⁾ FRANCISCO HERNÁNDEZ GIL, *Introducción al Derecho Hipotecario*, Madrid, 1970, pág. 116/117.

⁽⁷⁾ Notario Joaquín SAPENA, *La registración de la mayor cabida de las fincas*. En Revista de Crítica de Derechos Inmobiliario, Madrid, 1951, pág. 907 y ss.

Los tratadistas españoles dicen que sólo debería usarse este último procedimiento, pero ante las falencias de la ejecución del Catastro en su país, carece de eficacia ⁽⁸⁾.

En el nuestro, en los viejos tiempos, se lograba mediante la sustanciación del juicio de mensura, que procedía cuando estando el inmueble deslindado, cercado o amojonado, se pretendía conocer su forma geométrica y su superficie. Según el Agrim. Mercol, es un acto de jurisdicción voluntaria, cuya aprobación “no afectará los derechos que los propietarios pudieran tener al dominio o a la posesión del inmueble” ⁽⁹⁾.

Pero este juicio, que en mucho de los viejos códigos de procedimiento se confundía con la acción de deslinde, aspecto en el que no hemos avanzado en los nuevos dictados conforme las reformas introducidas en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación ⁽¹⁰⁾, se ha ido abandonando paulatinamente y hoy prácticamente no se utiliza. Fue suplantada por la mensura realizada sin publicidad.

Por ejemplo, en esta Provincia de Córdoba la Rectificación se operaba mediante la inscripción de los planos de mensura en el Registro General, conforme lo regla el decreto 71-B-58 dictado en virtud de las facultades que el art. 281 de la ley Orgánica del Poder Judicial le otorgaba al Poder Ejecutivo, pero estableciendo que la visación no importaba abrir juicio sobre la bondad del título al dominio.

Ese decreto fue reglamentado por resolución normativa de la Dirección General de Catastro ⁽¹¹⁾, pero no cabe duda que la falta de una ley de mensura, la desaprensión de profesionales en su utilización y la pasividad cómplice con que a veces se actuó en el otorgamiento de la visación, ha originado algunos resultados no deseados. Don Mario Vicente Ferrando, recordado por su actuación como Secretario General de la Dirección General de Catastro y que fue en su momento el propulsor de la sanción del decreto 71-B-

⁽⁸⁾ Idem nota anterior, pág. 913.

⁽⁹⁾ Agrim. Italo IVLERCOL, Mensura y deslinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Boletín Informativo de FADA N° 18, setiembre de 1973 y en Publicación Técnica N° 8 de la Dirección Provincial de Catastro de La Rioja, 1977.

⁽¹⁰⁾ Idem nota anterior.

⁽¹¹⁾ Resolución Interna N° 501 del 14 de Julio de 1966 de la Dirección Gral. de Catastro de Córdoba.

58, ha confeccionado una lista de casos en los cuales o se afectó derechos de terceros, o se efectuaron verdaderos deslindes y hasta un caso de una mensura que realizada judicialmente no pudo lograr aprobación, la tuvo al realizarse particularmente.

Con todo, los beneficios fueron grandes, debía corregirse sus defectos, acción que en la Repartición hoy a mi cargo, fue postergada por la sanción de las leyes 17.801 y 20.440. Veamos que ocurriría con ambas leyes en vigencia.

El artículo 48 de la ley 20.440 establece que para autorizar instrumentos donde se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, debía tenerse a la vista un certificado catastral, cuyo contenido debía ser relacionado en el cuerpo del instrumento que se labrase.

Con ello se lograba la publicidad, la cognoscibilidad del estado de hecho en relación al título jurídico invocado.

¿Cómo se llegaba a esa publicidad, a ese conocimiento público? El estado parcelario que se acreditaba mediante el certificado catastral, se constituía mediante la registración en el organismo catastral de los actos de levantamiento territorial, que debían ser realizados por mensura con citación de linderos. De esta mensura podían surgir las diferencias de cabida, en más o en menos. Las partes que intervenían en el negocio jurídico los conocían, pues el certificado catastral se relacionaba en el cuerpo de la escritura o instrumento público, por la registración lo conocía quien tenía interés legítimo. Adquiría estado de cognoscibilidad.

Y esa continencia del inmueble era determinada por medios idóneos. Y decimos por medios idóneos, no por la técnica de la medición, que podía ser mas o menos precisa según el valor del terreno, sino por los procedimientos que la ley 20.440 instituía, o mejor dicho, que volvía a poner en vigencia las que respondían a lo que requería la doctrina.

Así, el recordado Agrimensor y Abogado Alberto M. Lloveras lo expresa que para que el Catastro pueda constituir el fundamento de un sistema de publicidad “es necesario se lo confeccione en base a la determinación física de los predios o fincas en la forma que prescriben las leyes civiles”.

Agrega Lloveras que se comenzará por identificar la persona del titular del derecho para proseguir con la identificación del título invocado con el inmueble poseído y agrega que «nuestro Código Civil en su art. 4011 establece que para la prescripción el título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cuales-

quiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente»⁽¹²⁾.

Nos extendimos en la cita, pues el libro de Lloveras editado en 1951 reproduce una conferencia que pronunció en 1950. Treinta y dos años después, en esta misma Córdoba, las Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral, nos dicen que la rectificación de la inexactitud registral y su rectificación, “debe definirse de acuerdo con el alcance que el Derecho Privado y el sistema registral de cada país, atribuyan a los principios de prioridad y publicidad en sus consecuencias de legitimación y fe pública». Distinta terminología, para un mismo significado. Procedimientos de Derecho Civil para legitimar. Y ello es lo que instituyó la ley 20.440. Seguiremos con el análisis del procedimiento de mensura.

Para identificar el inmueble poseído con el descrito en el título, el agrimensor debe efectuar una correlación de títulos y antecedentes para poder determinar cuál es la ubicación que corresponde al descrito en el instrumento con el que se prueba el derecho a la propiedad y luego mediante sus operaciones topométricas compararla con la real y así puede el agrimensor concluir que el título se aplica o no al terreno poseído.

Una deficiente o negligente tarea al respecto en lugar de afianzar la seguridad inmobiliaria, contribuye a perturbarla. Como ejemplo podemos traer a colación un caso que está estudiando en estos momentos uno de los jóvenes agrimensores que actúa en Catastro Provincial y en la cátedra de Agrimensura Legal. Este profesional detectó que en una de las poblaciones serranas cercanas a esta ciudad, varios de los titulares de derecho a poseer no tomaron posesión del lote que les correspondía, sino que se desplazaron, tomaron el del vecino. Así por ejemplo el titular del lote 3, está posesionado del 4; el titular del 4 está posesionado del 5 y la cadena se corta con un titular de derechos que quedó sin ubicación física. Uno de estos poseedores mal ubicados hito mensurar y subdividir su inmueble, y el profesional que realizó la operación a pesar de que la posesión se ejercía sobre el lote vecino en su plano puso que se correspondía con el expresado en el título. Piensen Uds. en la consecuencia de ese deficiente actuar del profesional: los adquirentes, de buena fe están mal ubicados a pesar de la mensura. Como nadie puede transmitir mejor dere-

⁽¹²⁾ Abogado y Agrim. Alberto M. LLOVERAS, El Catastro Territorial, Edición U.N. de Córdoba, 1951, pág. 94 y ss.

cho que el que tiene, los adquirentes no han recibido derechos al terreno donde están ubicados y por más fundamentos que tengan para creer que tienen propiedad sobre el lote que poseen, solo tienen la posesión y un título putativo.

De más está decir que las consecuencias prácticas expuestas no sólo demuestran la necesidad al efectuar la mensura de agotar los medios para verificar la ubicación del inmueble, sino que también destruyen la argumentación de aquellos que dicen que la mensura es solo medir. Reitero, las consecuencias prácticas demuestran por el absurdo que esa posición no es correcta, pues los resultados son contrarios a los intereses de la sociedad.

Y todo lo dicho vale para la determinación de los límites jurídicos del inmueble pues esta no es una cuestión unilateral, sino que compete al colindante que también tiene derecho y por ende debe ser oído y a la sociedad, que está interesada en el conocimiento y estabilidad de los derechos reales en aras a la paz social. Por ello ya el Código Civil al reglar sobre el deslinde convencional, el amigable, no solo preceptúa que debe constar en plano de mensura y en escritura pública, sino que debe ser aprobada por el Juez, esto, como dicen los tratadistas, por el interés social ⁽¹³⁾.

Pero no sólo esto es derecho positivo argentino, sino que las reuniones de estudiosos internacionales lo consideran necesaria y así, las Jornadas Iberoamericanas de Derecho Registral en el punto 5to. de la declaración a que hemos hecho referencia mas arriba, al referirse a los medios idóneos para rectificar la cabida, dice que debe lograrse la concordancia entre la descripción documental y la catastral, pero salvaguarda los derechos de los colindantes pues dice que “todo ello sin perjuicio de los derechos que el ordenamiento civil conceda a los titulares de los predios colindantes sobre la existencia de límites o de su exacta situación”.

Y aquí debemos hacer dos digresiones. Uno de los mayores ataques a la ley 20.440 fue llevado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, que avaló y defendió un estudio efectuado por el Dr. Miguel N. Falbo, en el cual le dedicaba un capítulo a atacar a la citación de colindantes pre-

⁽¹³⁾ Citas concordantes: Carlos J. RODRÍGUEZ, *Mensura y Deslinde*, pág. 121/122. Raymundo SALVAT - Manuel ARGANARAZ, *Tratado de Derecho Civil, Derechos Reales*, 4ª Edición, Tomo III pág. 227; Juan M. CASTAGNINO, *El Catastro territorial y la publicidad inmobiliaria*, Edición Consejo Federal del Catastro, 1967, pág. 83.

nizada por la ley nacional de Catastro ⁽¹⁴⁾. En esta oportunidad ese Colegio no cuestionó el pronunciamiento de las Jornadas.

La otra, respecto al valor de las constancias catastrales, pues a veces oímos expresiones provenientes de agrimensores, que dicen que el Catastro es probatorio y que con un buen Catastro, no es necesario el Registro. Y un capacitado autor, como es el Dr. Molinario, expresa que no debe existir catastro jurídico, pues con ello se operaría una absorción de las funciones que corresponden a los registros de derechos. Dice Molinario, que sólo debe existir catastro físico relacionado con los registros de derechos ⁽¹⁵⁾.

La posición del Dr. Molinario se produce por la confusión que introdujo la ley 14.159 que daba normas sobre tres catastros: el físico, el jurídico y el económico. Ese fue uno más de los errores conceptuales de esa ley, que fue muy resistida en su momento por la Agrimensura argentina.

Decimos que es un error conceptual, porque no hay más que un solo Catastro, en el cual se pueden distinguir aspectos y objetos de la operación catastral pero no dividirlo.

Pero nunca el Catastro puede absorber al Registro, pues no es probatorio de derechos.

En nuestro país, reiteradamente la jurisprudencia ha establecido plausiblemente, que la mensura judicial aprobada, es declarativa y no atributiva de la propiedad ⁽¹⁶⁾. Y si el Catastro se realiza en base a las mensuras, no puede probar mas que lo que prueban estas. Las realizadas conforme el procedimiento de la ley 20.440, o sea de acuerdo a una ley civil, seguirá probando la aplicabilidad del título al terreno, o sea la cuestión de hecho, pero la propiedad seguirá probándose por los medios pertinentes, y la oponibilidad de los títulos a los terceros en cuanto a título, seguirá rigiéndose por las disposiciones de la ley 17.801.

Por ello, los agrimensores en nuestras actividades específicas, en el Catastro y en la Mensura, sólo diremos que lo descripto en este título-instrumen-

⁽¹⁴⁾ Miguel FALBO en Boletín del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, Nº, 816, 1975, pág. 3.

⁽¹⁵⁾ Alberto D. MOLINARIO - Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario, *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*, editado por Registro de la Capital Federal, año 1971, págs. 32 y 33.

⁽¹⁶⁾ Citas concordantes al respecto: Alberto LLOVERÁS, obra referida en nota 12, pág. 102; Abel SÁNCHEZ, *Acción de deslinde*, pág. 71; Juan M. CASTAGNINO, *El Catastro Territorial y la*

to se aplica -o no- en realidad al inmueble poseído. Las restantes calificaciones para establecer si constituye un título perfecto, son, han sido y serán patrimonio de los Registros.

Y no se crea que eso no es igual en el sistema suizo. El Dr. Alberto Lloveras nos dice: «Se dirá que el Catastro suizo, realizado en base al deslinde civil de los inmuebles, prueba el derecho de propiedad. Aparentemente sí, pero en realidad, no. El folio del gran libro del Registro suizo está formado, como sabemos, de dos partes, una con la determinación física del inmueble que es el Catastro y la otra con su determinación jurídica, es el registro de derechos en donde se asienta el derecho de propiedad, y por medio del cual se lo prueba»⁽¹⁷⁾.

Esto nos demuestra la coordinación entre el Catastro y el Registro suizo y por ende también, que la afirmación del Dr. Molinario de que «en Suiza se ha producido prácticamente la absorción del catastro por el registro»⁽¹⁸⁾, no es fundada.

Establecido que la mensura y el catastro, realizados conforme los procedimientos instituidos por la ley 20.440 no son atributivas de propiedad, sino declarativas, seguiremos con el análisis de las diferencias de continencia entre lo expresado por el título a la propiedad y la realidad.

El artículo 36 de esa ley establece que la “posesión ejercida en mayor superficie que la que resulta de la aplicación territorial del título jurídico, originará una parcela distinta».

Esto se compadece con lo preceptuado por el art. 2411 del Código Civil que dice que «la posesión fundada sobre un título, comprende solo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor”.

Numerosas citas doctrinarias han sido traídas a colación tanto por el Dr. Lloverás Cossio⁽¹⁹⁾ como por el Agrimensor Gerardo Gómez⁽²⁰⁾ en las

publicidad inmobiliaria, Edición Consejo Federal del Catastro, 1967, pág. 6; Juan Segundo FERNÁNDEZ, “La obra del Maestro Juan Segundo Fernández”, editado por FADA, La Rioja 1974, págs. 62/63.

⁽¹⁷⁾ Op. citada en nota 12, pág. 102.

⁽¹⁸⁾ Op. referida en nota 14, pág. 32.

⁽¹⁹⁾ Abogado Ricardo LLOVERAS COSSIO, *Aplicación del título al terreno. Diferencias de superficie*, Edición Centro Agrimensores de Córdoba, 1982.

⁽²⁰⁾ Ing. Agrim. Gerardo GÓMEZ, *Introducción a un análisis comparativo de legislaciones sobre excedentes, sobrantes y faltantes*, Edición Centro de Agrimensores de Córdoba, 1982.

III Jornadas realizadas el año pasado, en las que se dejó claramente establecido que existiendo conflicto entre las medidas y los linderos enunciados en el título, se deberá estar a los linderos considerándose erróneas las medidas ⁽²¹⁾. O sea que la “extensión del título» es la comprendida entre los linderos. Pero hay que distinguir las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor. Y esa es la tarea trascendente del agrimensor y del organismo catastral que debe juzgar si es correcta la ubicación de los límites y linderos y la determinación de la superficie comprendida en relación a los títulos jurídicos invocados.

En una cuestión de hecho que debe ser dilucidada con la máxima prudencia. No basta la conformidad de los linderos, pues quien hace practicar la mensura, puede haber invadido todo el inmueble que pertenecía a un colindante y llegar a lindar con otro cuyos derechos no han sido afectados y por ende su titular, no tiene inconveniente en prestar su anuencia ⁽²²⁾. En consecuencia el agrimensor en el informe debe explicar suficientemente las razones de su criterio y forma de proceder y el organismo catastral, que con la registración avalará ese criterio, deberá adoptar los recaudos para que la mensura no se convierta en un modo de adquirir dominio, porque si bien, como ya dijimos y reiterarnos, la mensura es declarativa y no atributiva de la propiedad, no puede dejarse de tener en cuenta lo previsto por el art. 1051 del Código Civil respecto a los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso.

Seguiremos nuestra exposición, dejando de lado los casos patológicos o sea aquellos donde se actuó con negligencia. Visado el plano, incorporado al Registro catastral, cuando se realice un acto traslativo o constitutivo de derechos reales, se deberá transcribir en su cuerpo el certificado catastral del cual surgirá la continencia del título jurídico que, aplicado al terreno, da origen a la parcela definida por ley 20.440. Los intervinientes en el acto jurídico que se instrumenta conocerán las discrepancias entre lo expresado por el antelado y

⁽²¹⁾ Concuerdan en ese sentido: Carlos AYARRAGARAY, *La ley de sobrantes de la provincia de Buenos Aires*, en *Revista de la Facultad de Derecho de la U.N. de Buenos Aires*, Tomo X, N° 38/39 enero/junio de 1932, pág. 53 y ss.; Alberto LLOVERAS COSSIO, obra referida en nota 12, pág. 95 y nota 162 bis al pie de esa página; Abel SÁNCHEZ, *Acción de Deslinde*, págs. 105/106 y 137/140; Juan M. CASTAGNINO, *El Catastro Territorial y la publicidad inmobiliaria*, pág. 120; Juan Segundo Fernández, Edición FADA, La Rioja 1974, págs. 62/63.

⁽²²⁾ Op. referida en nota 12, pág. 99.

el resultado de la mensura. Cuando el documento donde se instrumenta el negocio o acto jurídico se registra en el Registro General, puede conocer esa diferencia todo aquel que tienen interés legítimo. Se produce la cognoscibilidad general a que tiende la publicidad inmobiliaria.

Para evitar repeticiones de descripciones, las leyes provinciales podrían contener normas por las cuales solo se consigne la continencia determinada con medios idóneos.

Creemos que no es necesario corregirla con otro documento de igual naturaleza como interpretan algunos en base a lo prescripto en los artículos 34 y 35 de la ley 17.801, pues estas normas se refieren a la circunstancia de derecho, a las que hacen a la vida jurídica. En cambio, aquí se reajusta una cuestión de hecho, por lo cual, si bien debe efectuarse con los recaudos suficientes para que no se convierta en coto de acción de “los de siempre”, debe ser resultado de un procedimiento práctico para que se pueda efectuar con rapidez y eficiencia.

Pero todo el procedimiento de mensura instaurado por la ley 20.440 está suspendido. La diferencia de continencia entre lo expresado en el documento portador de derecho y la realidad ya no se detecta en cada caso, sino solamente cuando por imperio del art. 13 de la ley 17.801 en los casos de división, anexión o unificación de inmuebles, se exige vinculación a planos de mensura o cuando por leyes locales se requiere mensura previa.

Puede ocurrir en tales casos que se detecte una diferencia en la continencia. Pero dado que, salvo los casos de La Rioja, Corrientes y Mendoza que tienen instituido un procedimiento de mensura con citación de colindantes, en las restantes jurisdicciones resultará la continencia de una mensura de las llamadas particulares, de las que se realizan sin publicidad, en la que los límites graficados han sido establecidos unilateralmente. Por que si bien el agrimensor está obligado a efectuar una investigación previa, y sabemos que generalmente se realiza a conciencia, no puede suplir con ese estudio el aporte de información que pueden arrimarle los directamente interesados. Es por ello, que el límite establecido sin conocimiento del colindante, no le obliga. Entonces, ese límite podrá ser atacado, desconocido. La mensura, que se realiza queda sin seguridad, sin estabilidad y el Catastro, construido en base a esas mensuras padece de los mismos vicios y por ende no cumple con uno de sus objetivos: tender a la seguridad inmobiliaria.

Y esos límites unilaterales, pretendidos, servirán para determinar una superficie, una cabida, también carente de estabilidad, de seguridad, tal vez tenga un rango mayor que la supuesta obrante en los títulos a la propiedad actual-

mente en uso, pero tiene cualidades para reemplazarla, para modificarla? Sostenemos que no, pues los elementos con los que se la determinó carecen de juridicidad.

Hay quienes sostienen que esa clandestinidad de la mensura practicada sin publicidad, se purgaría con el cumplimiento de los requisitos que imponen los Catastros y con la visación que esas instituciones le otorgan. No sólo no compartimos ese criterio, sino que sostenemos que la única forma de absolución de ese pecado original, se logra con la citación del legítimo interesado, que no puede ser suplido por ninguna institución administrativa ni judicial. Esas instituciones tienen en un caso la misión de intervenir en las cuestiones de hecho y la otra, en las de derecho, pero nunca suplir al legítimo interesado.

Podrá aducirse que los códigos procesales tienen prevista la defensa de ausentes, pero esto es sólo el remedio a una coyuntura, la regla es lograr la intervención del interesado. Y en el caso en estudio, los autores coinciden en que las normas que rigen la determinación de la cosa objeto de los derechos reales, son de orden público ⁽²³⁾ lo que justifica aun más el criterio que la intervención del legítimo interesado no puede ser suplida por la participación de un organismo administrativo.

Y si considero que ni la mensura particular sin publicidad, aun visada por el Catastro, no es hábil para modificar la cabida de los títulos a la propiedad, menos lo es utilizar los resultados del «Catastro físico» que es el que, como ya dije, preconiza Molinario para nuestro país, pues sabemos que no hay catastro físico, sólo existen con ese nombre cartas topográficas en España, iguales a las que tenemos nosotros ejecutadas por el Instituto Geográfico Militar en virtud de la ley de la Carta. Con gran respeto en cuanto a la técnica con la que se ejecutan, cualquiera conoce que sus aseveraciones en cuanto a los ocupantes de un inmueble, sólo se refiere a quien estaba en ese momento en el que actuó la comisión encargada del levantamiento, sin interesarle su relación jurídica con el inmueble, por lo que el nombre que en ellas figura, puede ser el de un propietario, de un poseedor, locador, usufructuario, intruso, arrendatario, etc.

Lo expuesto, nos indica que la mensura particular sin citación de colindantes, ni el catastro construido en base a las mismas son hábiles para modificar las cabidas.

⁽²³⁾ Edmundo GATTI - *Teoría General de los Derechos Reales*, Abeledo Perrot, 2ª Ed., 1980, págs. 115 y 116.

Y no crean que es un criterio moderno. La jurisprudencia que, como dijimos, ha establecido que la mensura judicialmente aprobada, es declarativa y no atributiva de la propiedad, también en los viejos tiempos, antes de la proliferación de ese tipo de mensura, le negaba valor, lo que se compadecía con las disposiciones administrativas que establecían que no serían estudiadas aquellas operaciones que no hubiesen sido ordenadas por autoridad judicial o administrativa ⁽²⁴⁾.

Pero el uso ha superado esas normas y tenemos institucionalizada la mensura sin citación de colindantes. Quienes le negamos valor estamos seriamente preocupados por las consecuencias pues por un reciente trabajo del Agrim. Bueno Ruiz, hemos conocido que en la Provincia de Buenos Aires se ha ordenado judicialmente rectificar escrituras en base a lo que ese colega llama «simple plano» ⁽²⁵⁾. Suponemos que nadie ha planteado en esos juicios la falta de legitimidad de los límites graficados en esos «simples planos» resultantes de mensuras realizadas sin publicidad.

Nos preocupa la situación, pues el uso, la costumbre están dando efectos a esas mensuras realizadas sin publicidad, pues esos planos son registrados no sólo en los Catastros sino en los Registros Generales y en base a ellos, se efectúa la transferencia de los inmuebles formados por subdivisión o unión de conformidad al art. 13 de la ley 17.801, por lo que, están surtiendo efectos a pesar de no tenerlos legalmente.

Cabe pues a quienes compete el tema, notarios, agrimensores y principalmente especialistas de derecho civil, tanto en sus aspectos de derecho privado como registral, analizar el tema y proponer urgentes soluciones que al par que no le reste seguridad al procedimiento propuesto, permita la modificación de la continencia del asiento registral con eficacia, rapidez y legitimidad.

⁽²⁴⁾ El art. 3º de las Instrucciones para Peritos Agrimensores dictadas el 13 de abril de 1867 por el Departamento Topográfico de Córdoba establece que no se considerarán las mensuras realizadas sin mandato judicial o administrativo (Libro de acuerdos N° 1 del Dpto. Topográfico en Archivo de Mensuras de la Dir. Gral. de Catastro, Córdoba). Igual disposición obraban en las Instrucciones vigentes en otras provincias.

⁽²⁵⁾ Agrim. Antonio BUENO RUIZ, “Incidencias dominiales de las bases de títulos originados por inexactitudes planimétricas”, Trabajo presentado al IV Congreso Nacional de Derecho Registral (Mendoza, 1982) cita dos fallos al respecto.

La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura

Es nuestro propósito efectuar un estudio crítico sobre la publicidad inmobiliaria en nuestro país y para ello, a modo de introducción, realizaremos consideraciones generales sobre el concepto de publicidad inmobiliaria y posteriormente historiaremos y analizaremos formas adoptadas en nuestro derecho positivo para publicitar los derechos reales.

En sentido amplio, publicidad es la actividad dirigida a hacer notorio un hecho, una situación o una relación jurídica ⁽¹⁾ y en sentido restringido, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general ⁽²⁾.

En sentido más estricto, es una exteriorización realizada por la Administración Pública, de hechos o situaciones jurídicas que generalmente, son extrañas a la misma.

Si esa exteriorización se refiere a la existencia, estado o capacidad de las personas reales o jurídicas, la ejecuta el Estado por medio del Registro Nacional de las Personas, del Registro Público de Comercio, etc. Si se refiere a algún tipo de créditos, se opera a través de los Registros de Prenda.

Cuando la publicidad pone en conocimiento del público, la cosa inmueble, y su estado jurídico, estamos ante la publicidad inmobiliaria ⁽³⁾, la que, conside-

⁽¹⁾ Dr. Luis MOISSET DE ESPANÉS, "La publicidad de los derechos reales en el derecho argentino, antes y después de la ley 17.801", Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba N° 1-5 , 1972, pág. 10.

⁽²⁾ FRANCISCO HERNÁNDEZ GIL, INTRODUCCIÓN AL DERECHO HIPOTECARIO, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1970, pág. 1.

⁽³⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, Publicidad Inmobiliaria, Depalma, Buenos Aires, 1974, pág. 6.

rada desde un punto de vista general según Salvat “es, ante todo, una cuestión de seguridad, jurídica y económica, en las operaciones sobre inmuebles” (4).

Concretando la publicidad inmobiliaria tiene por objetivo dar a conocer las relaciones entre los sujetos y las cosas objeto de los derechos reales para dar seguridad al tráfico inmobiliario. Sus fines, son:

- 1º) Satisfacer el interés público en conocer el estado físico y jurídico de la propiedad;
- 2º) Satisfacer el interés particular de los propietarios y de los terceros en disponer de la máxima seguridad en el tráfico jurídico; y
- 3º) Perfeccionar los títulos a través del saneamiento y convalidar sus posibles defectos (5).

Esta actividad del Estado, es necesaria, no sólo por razones económicas, sino también sociales, puesto que si bien esos bienes tienen en general un elevado valor, ante todo tienen una importancia necesaria para el funcionamiento del cuerpo social, pues sobre la cosa inmueble se asienta y se consolida la familia, núcleo esencial del sistema de vida de los argentinos.

Por ello, esos bienes son elementos de primera necesidad para el cuerpo social, tanto o más que los tradicionalmente llamados de consumo, pues dada nuestra actual forma de vida, típicamente gregaria, el techo en las concentraciones urbanas y el suelo destinado a la producción en las zonas rurales, son esenciales para una vida digna.

En consecuencia, tanto la parcela, como la relación entre el hombre y la misma, deben ser públicamente conocidas, para proteger a quien se ampara bajo el techo en ellas construido, o las usa para producir bienes que aseguren su subsistencia o invierte sus esfuerzos en procurársela.

Y si la sociedad ha adoptado medidas para preservar a sus integrantes respecto a fraudes en lo que considera esencial para la vida, dictando normas para preservar la salud pública y por ende controla la calidad y cantidad de los alimentos y de los remedios, también la sociedad organizada debe tomar medidas para evitar fraudes o inseguridad respecto a esos otros bienes esencia-

(4) Raymundo SALVAT, *Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales*, TEA, 4ª Edición, Bs.As., 1960, T. IV, pág. 455.

(5) Apuntes de Agrimensura Legal, Cátedra del Dr. Antonio Lloveras, Fac. de Ingeniería de la U.N. de Cuyo, Editado por Colegio de Agrimensores de San Juan, Cap. VIII, págs. 2 y 3, Tomo I.

les. Y así lo ha hecho implementando normas jurídicas, unas que protegen la posesión, otras que regulan la comercialización de lotes destinados a vivienda y las que estudiaremos, que establecen la forma de publicitar las cosas inmuebles y los derechos constituidos sobre ellas.

Historiaremos como se llegó a las normas vigentes. Cuando ocurrieron los acontecimientos de Mayo de 1810 seguimos utilizando los preceptos que la Madre Patria había instrumentado a través de las llamadas leyes y ordenanzas de Indias. De acuerdo a ellas, no existía publicidad registral, sino que el negocio jurídico entre particulares o la concesión o merced real, se instrumentaba mediante documentos públicos, en tanto, la cosa objeto de la transmisión se determinaba mediante una mensura realizada con intervención de los colindantes y la toma, de posesión se ejecutaba, también con participación de los colindantes, en acto solemne presidido por un funcionario del Cabildo o el Juez pedáneo. Con esas medidas se publicitaba la cosa inmueble y el derecho de propiedad.

Al avanzar la formación de nuestro derecho patrio, se fue instaurando un procedimiento de mensura y deslinde, distinto del de la Madre Patria, al crearse en la Provincia de Buenos Aires por decreto del 25 de setiembre de 1824 la Comisión Topográfica, después reemplazada según decreto del 26 de agosto de 1826 por el Departamento Topográfico, en el que se llevaban los registros, uno gráfico y otro escrito de todas las mensuras que se practicaban, que instituye en nuestro país un Catastro de efectos civiles, anterior a los mundialmente conocidos de Vaud y Ginebra, pues se relacionaba el derecho con el hecho, a través de un juicio contradictorio ⁽⁶⁾.

En la Provincia de Córdoba, por ley del 24 de diciembre de 1862, se crea el Departamento Topográfico, antecesor de la actual Dirección General de Catastro ⁽⁷⁾. Pocos días después, el 30 de diciembre del mismo año se dicta una ley que lo instituye en la Provincia de Santa Fe ⁽⁸⁾ y paulatinamente, fueron tomando existencia las instituciones catastrales en todas las provincias que constituyen nuestro país. Todas ellas llevaban dos registros catastrales,

⁽⁶⁾ Juan Manuel CASTAGNINO, "El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria", Edición Consejo Federal del Catastro, 1967, pág. 70.

⁽⁷⁾ Compilación de leyes y decretos de la Provincia de Córdoba, Tomo II, edición oficial, 1870, pág. 236.

⁽⁸⁾ Juan Manuel CASTAGNINO, op. citada en nota 6, pág. 129.

uno gráfico y otro literal, con efectos civiles pues, como el de Buenos Aires, se construían en base a deslindes contradictorios.

Además, antes de la sanción del Código Civil, se instauraron en el país los Registros de los títulos de propiedad. En tal sentido, podemos comprobar que por ley del 3 de octubre de 1862 de la Provincia de Córdoba, se autorizaba al Poder Ejecutivo a vender las tierras fiscales, previo levantamiento por parte de una Comisión de Agrimensores de un plano topográfico en el cual se deslindaban los inmuebles particulares entre sí, y se dividía la tierra fiscal remanente, y se preceptuaba que Contaduría de la Provincia debía llevar dos libros, uno de tierras fiscales y otro que se denominaba “Registro de tierras de propiedad particular”. La Comisión de Agrimensores entregaba al propietario un plano de su propiedad y un extracto del título que debían ser presentados a Contaduría para su anotación. La ley ordenaba que todo nuevo adquirente debía presentarse a Contaduría para la anotación del instrumento que se labraba y establecía que no se consideraría válida la venta de terrenos, si a la escritura no se le agregaba el plano de deslinde hecho por la Comisión de Agrimensores⁽⁹⁾. No podemos afirmar que ésta sea la primera ley que ordenaba el registro de títulos de propiedad, pero sí que es uno de los antecedentes más antiguos de registración por el sistema de folio real en nuestra patria.

Posteriormente, en nuestra misma Provincia, por ley del 16 de noviembre de 1869 esas funciones pasaron al denominado “Registro de Títulos de Propiedad Particular” que sería llevado por el Departamento Topográfico, estableciendo un plazo para la registración de los instrumentos la que se haría previa vista evacuada por el Fiscal de Estado y Tierras Públicas, preceptuándose que, vencido el término, los títulos que no tuviesen la constancia de su registración “no serán considerados en juicio y las transacciones u obligaciones contraídas por ellos, no tendrán valor alguno”.

También establecía la multa que debían satisfacer aquellos que se presentasen a registrar sus instrumentos vencido el término fijado por la ley⁽¹⁰⁾.

Todavía en los repositorios de la Dirección General de Catastro de Córdoba se conservan algunos de esos libros, en los cuales en la hoja de la derecha

⁽⁹⁾ Compilación de leyes y decretos etc. de la Provincia de Córdoba, Tomo II, pág. 223 y ss., edición oficial, 1870.

⁽¹⁰⁾ Compilación de leyes, decretos etc. de la provincia de Córdoba Tomo II, Edición Oficial, 1870, págs. 507/508.

está dibujado el plano de la propiedad y en la que de la izquierda están anotadas las sucesivas transferencias de dominio.

En la Provincia de Santa Fe, por ley del 30 de junio de 1863 se encomendó al Departamento Topográfico la función de llevar al registro de los títulos de dominio, estableciéndose por decreto del 17 de febrero de 1864 que ningún escribano, bajo pena de cesantía e inhabilitación total, podía entregar escrituras de transferencias e hipotecas, sin la constancia de su registración en el Departamento Topográfico ⁽¹¹⁾. No hemos podido contar con el texto completo de la ley para determinar si a la anotación se le daba el mismo carácter que le otorgaba la ley cordobesa, pero, por las penas que imponía a los funcionarios que no cumplían, suponemos que así sería.

Poco después se dicta en el país el Código Civil, obra del eminente jurista cordobés Dr. Dalmacio Vélez Sársfield, que fue aprobado por ley nacional N° 340 del 29 de setiembre de 1869 y conforme a la misma, rigió desde el 1° de enero de 1871.

La obra del codificador, enjundiosa, trascendente y de avanzada en muchos tópicos, no lo fue tanto en la constitución de los derechos reales y en la publicidad inmobiliaria, es más, conceptuamos que en esos aspectos, fue regresiva.

Para la trasmisión “Intervivos” de derechos reales ejercibles por la posesión, impuso la exigencia de “título” y “modo”, “título” como antecedente negocial jurídico apto para transferir el dominio y el “modo”, para la constitución del derecho, que se efectúa por la tradición, acto por el cual se concreta materialmente la transferencia consensual de la posesión de la cosa ⁽¹²⁾. Pero no sólo le asignó a la tradición la función de ser constitutiva de los derechos reales, sino que, desechando la publicidad registral, le otorgó también la de publicidad del derecho real.

Conceptuamos que tanto en una como en otra asignación de funciones no fue feliz la elección de Vélez Sársfield. No abundaremos respecto a la constitución del derecho por la tradición, es un tema opinable, pero nos parece conveniente recordar que Alsina Atienza expresa que el método elege-

⁽¹¹⁾ Juan Manuel CASTAGNINO, op. citada en nota 6 en la que da como origen Víctor F. Nicoli, *Reseña Histórica sobre el Departamento Topográfico de la Provincia de Santa Fe*.

⁽¹²⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada en nota 3, págs. 32/33.

do no fue idóneo, pues la tradición es equívoca y carece de permanencia y universalidad⁽¹³⁾.

En cuanto a su falta de eficacia como medio de publicidad la doctrina fue y es unánime en descartarla. Las motivaciones que tuvo Vélez Sársfield para desechar la publicidad registral fueron expuestas en la nota que coloca al final de los títulos XIV del libro III. Respecto a estas razones dijo el Dr. Juan Antonio Bibiloni que lo expresado no era “precisamente exacto” y que si algo pruébala nota” es imprevisión y falta el progreso de la República”⁽¹⁴⁾.

Coincidimos plenamente con esos conceptos, pues el Codificador dijo que “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 corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad”. Esto lo dice Vélez Sársfield en 1869, cuando ya existían catastros en Buenos Aires (1824), Córdoba (1862) y Santa Fe (1862) y podemos afirmar que antes de 1890, los había en las catorce provincias y en el territorio federal. En cuanto a los Registros de Títulos, ya existían en Córdoba y en Santa Fe por lo menos.

En cuanto al costo de transcripción, no sólo no era significativo sino mucho menor que el de la escritura pública que plausiblemente impuso como formalidad para los contratos donde se transferían o constituían derechos reales. Tuvo razón el Dr. Bibiloni cuando afirmo que no era exacta la nota de Vélez Sársfield, como la tuvo cuando le imputa imprevisión y falta de fe. Porque el Codificador afirmó “en un país como el nuestro, don de el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo mas al crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, ira regularizando los títulos de propiedad y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos.

⁽¹³⁾ ALSINA ATIENZA, *Los derechos reales en la reforma del Código Civil en Jurisprudencia Argentina*, Tomo Doctrina, 1969, pág. 457, cita de A. W. Domínguez, verificada por el autor de este artículo.

⁽¹⁴⁾ Dr. Juan Antonio BIBILONI, *Anteproyecto de reformas al Código Civil Argentino*, Tomo VII, páginas 91/92, 1932.

En lugar de tomar medidas para sanear los títulos, tanto en su contenido jurídico como en el material, como preceptuaban las leyes de Córdoba de 1862 y 1869 que comentamos más atrás ⁽¹⁵⁾, dejó sujeta la regularización a una posible acción de los particulares, cuando los bienes adquiriesen mayor valor. Sabemos de zonas de nuestra provincia donde las tierras son feraces, y por tanto potencialmente valiosas, en las que los valores venales son bajos por la inseguridad jurídica, o sea que lo previsto por Vélez Sársfield se dio enteramente al revés. Además, en el momento de sancionarse el Código Civil, “casi toda la tierra tenía un solo dueño, el Estado, y, en su consecuencia hubiera sido sencillo y mucho mas económico que hoy implantar entonces aquel régimen correlacionado con un buen Catastro” ⁽¹⁶⁾. La falta de fe de Vélez Sársfield en el futuro del país, es evidente y como veremos, originó las dificultades que padecemos hoy.

Los Catastros, que surgieron en las provincias a ejemplo de los que habían instituido las hermanas mayores, empezaron a decaer en su acción, pues si bien el Código Civil daba a la Agrimensura relevante participación en la sustanciación de las acciones de deslinde, el cambio de orientación en el saneamiento y en la publicidad inmobiliaria hizo que, paulatinamente, redujesen su actuación a informar sobre la aplicación del título al terreno en los juicios de deslinde. La valuación del contenido económico del derecho a poseer o de la posesión de hecho, fue traspasado paulatinamente a las Direcciones de Rentas.

En lo que hace a la publicidad inmobiliaria, la imprevisión del Código Civil, fue suplida parcialmente por leyes locales que fueron creando en las distintas jurisdicciones del país los mal denominados Registros de la Propiedad inmueble ⁽¹⁷⁾. Según los distintos tratadistas, el primero habría sido institucionalizado

⁽¹⁵⁾ El artículo 16 de la ley de 1862 preceptuaba que si la Comisión de Agrimensores no consideraba suficientes los títulos que los particulares le presentaban, debían éstos presentarse al Juez Civil para revalidarlos, si no lo hacían en el primer emplazamiento se hacían pasible a multas y perdían su derecho si no lo hacían dentro de los 30 días del segundo emplazamiento (Compilación Leyes etc., Tomo II, pág. 224).

⁽¹⁶⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada en nota 3, pág. 49 dando como origen Alsina Atienza.

⁽¹⁷⁾ N. de. A. Deberían llamarse Registro de Títulos, pues a todos ellos, llegan instrumentos portadores de derechos, sin que se sepa si se constituyó la propiedad por la posesión. El error en la denominación, subsiste actualmente.

en la Provincia de Buenos Aires en 1879 ⁽¹⁸⁾ Disentimos con esas afirmaciones pues, como ya lo hemos destacado, los hubo en Córdoba y en Santa Fe con anterioridad, lo que sí aceptamos es que sería el primero llevado por escribano y con esa errónea denominación.

Paulatinamente las provincias y la Capital Federal y los territorios fueron adoptando leyes similares, en las cuales se estatuyó que los actos y contratos producirían efectos contra terceros por su inscripción en esos registros. O sea que, por medio de leyes locales, se daba efectos civiles a la inscripción.

En Córdoba no se siguió estrictamente ese camino. Por ley del 15 de setiembre de 1882, que entró a regir el 1° de enero de 1883, denominada Ley Orgánica de Tribunales se establecieron dos oficinas de Registro, una de Propiedades y otra de Hipotecas. La primera seguiría funcionando en el Departamento Topográfico, y llevaría tantos libros como Departamentos había en la provincia, en los que se anotarían toda escritura o sentencia donde se transmita, divida, reconozca o adjudique dominio sobre bienes raíces y preceptuaba que no se daría curso a pleitos en los que figuren títulos “sin que previamente en verifique esta formalidad” y no se entregarían escrituras, bajo pena de multa, sin insertar en ellas “el documento en que conste haber sido registrado el acto que haya de escriturarse”. No tenía efectos civiles como las leyes anteriores. En cuanto al Registro de Hipotecas sería llevado por un Escribano ⁽¹⁹⁾.

Posteriormente por ley del 4 de diciembre de 1896 promulgada el 9 del mismo mes y año, se transfirieron a la Dirección del Registro General las funciones de registro de los títulos de propiedad. Dicha ley, en su artículo 267 preceptuaba “sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas los actos y contratos a que se refiere este título, sólo tendrán efecto contra terceros, desde la fecha de su inscripción en el Registro” ⁽²⁰⁾.

Esta disposición, similar a las vigentes en las otras Provincias, avanzaba sobre la ley de fondo. Estas normas locales fueron declaradas inconstitucionales en varias sentencias judiciales, en lo que respecta a considerar consu-

⁽¹⁸⁾ Véase al respecto SALVAT, T. IV, págs. 470/71, LAFAILLE, págs. 280/81, etc.

⁽¹⁹⁾ Compilación de Leyes, etc. de la Provincia de Córdoba, Tomo 9, Año 1882, Edición Oficial, pág. 192 y ss.

⁽²⁰⁾ Compilación de leyes, etc. de la Provincia de Córdoba, Tomo 23, año 1906, Edición Oficial 189, págs. 391 y 491.

mada la transmisión de dominio o constitución de derechos reales sobre inmuebles hipoteca aparte frente a terceros ⁽²¹⁾.

La doctrina -salvo Salvat- coincidió con esa postura judicial, aunque todos concordaban en que los Registros prestaban un buen servicio de orden jurídico y también económico. Bielsa dijo que a pesar de “ese vicio inicial o tacha de inconstitucionalidad, bien puede decirse que la creación de los registros constituyen una feliz anomalía en nuestra organización institucional” ⁽²²⁾.

Pero la comunidad, el pueblo, a pesar de esas tachas, siguió anotando los títulos y requería la publicidad registral, la que debía ser institucionalizada mediante su introducción en el Código Civil. El primer proyecto que la preconizaba, fue presentado a la Honorable Cámara de Diputados de la Nación en 1899 por el Dr. Eleodoro Lobos y desde entonces fueron sucediéndose proyectos, algunos de ellos de real trascendencia jurídica. Prácticamente en todos se otorgaba carácter constitutivo a la inscripción registral.

Recién se regularizó la situación al promulgarse el 22 de abril de 1968 la ley 17.711, mediante la cual se cambiaron o modificaron numerosos artículos del Código Civil. En lo que nos interesa, el art. 2505 quedó redactado así: “La adquisición o trasmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o trasmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas” con lo cual se le quitó a la inscripción registral la tacha de inconstitucionalidad.

Pero esta redacción originó controversias sobre el carácter de la inscripción, pues quienes sustentaban el criterio de que debía ser constitutiva, interpretaban que al reproducir el art. 2505 el texto propuesto por la Recomendación 9 del Tercer Congreso Nacional de Derecho Civil celebrado en Córdoba entre el 9 y el 14 de octubre de 1961, en la cual a la inscripción se le daba carácter de perfeccionadora de la tradición y por ende formaba parte del modo, conceptuaban que la inscripción preconizada por el art.2505 sería constitutiva ⁽²³⁾.

⁽²¹⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada nota 3, pág. 95.

⁽²²⁾ Cita de Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada, pág. 90.

⁽²³⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada en nota 3, pág. 73/80. En igual sentido Dr. Luis MOISSET DE ESPANÉS, op. citada nota 1, pág. 18.

Quienes sostenían que la inscripción instituida sólo era declarativa, argüían que la reforma no había suprimido la tradición como modo de constituir los derechos reales y citando antecedentes de proyectos de reformas anteriores, donde si ello había ocurrido, concluían que la tradición subsistía para la constitución del derecho real, mientras que se la despojaba de su función publicitaria que era transferida a la inscripción registral, que sólo era declarativa ⁽²⁴⁾.

La cuestión fue resuelta por la ley 17.801 dictada el 28 de junio de 1968 que es conocida como ley de “Registro de la Propiedad Inmueble”⁽²⁵⁾, rige para todo el territorio nacional y ha sido declarada complementaria del Código Civil. De acuerdo a las normas obrantes en los artículos 2 y 20 de la citada ley se establece claramente que la inscripción registral tiene carácter meramente declarativo y no es necesaria para la constitución de los derechos reales.

Algunos autores expresan que no fue de buena técnica legislativa “que una ley de Registro Inmobiliario como la 17.801, posterior a la 17.711 de reforma al Código Civil y complementaria de este, venga a suplir el vacío apuntado apareciendo como una fe de erratas del insuficiente art. 2505” ⁽²⁶⁾.

El Dr. Guillermo Borda, que era Ministro del Interior cuando se sancionaron ambas leyes, y que tuvo preponderante intervención en la gestión y confección de la ley 17.711 de reforma del Código Civil, defendió la redacción expresando que el Código Civil no era una ley de registro y por ello se dejó la calificación a la ley 17.801 ⁽²⁷⁾.

El tema deberá ser dilucidado por los especialistas en derecho, quienes también deberán hacerlo respecto a la aparente contradicción entre lo dispuesto por el artículo 4 de la ley 17.801, que estatuye que la inscripción no convalida el título nulo con lo dispuesto por el art. 1051 vigente del Código Civil que preceptúa que “todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados

⁽²⁴⁾ Con más amplitud, en A.W. Rodríguez, op. citada, págs. 134-137.

⁽²⁵⁾ N. del A. Reiteramos lo dicho en nota 17.

⁽²⁶⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada en nota 3 pág. 151 transcribe así la opinión de Alsina Atienza.

⁽²⁷⁾ Agustín W. RODRÍGUEZ, op. citada en nota 3, pág. 152 transcribe las expresiones completas del Dr. Borda.

directamente por el poseedor actual salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, o sea el acto nulo o anulable” ¿En tal caso, o sea para el adquirente de buena fe a título oneroso la inscripción registral en la que fundamenta su buena fe es constitutiva?

Podrían plantearse otras cuestiones, pero en definitiva la reforma del texto del Art. 2505 ha legitimado los efectos de la publicidad inmobiliaria y por ende representa un gran progreso respecto al régimen anterior, lo que no obsta sea perfectible.

Contemporáneamente con la reforma, se sanciona la ley 17.801 que pasaremos a analizar. Esta norma, que como hemos dicho, es complementaria del Código civil debe ser estudiada en dos aspectos: uno como validante de los principios registrales y el otro en cuanto cambia la organización de los registros de títulos, los que deberán tener como base el inmueble, por lo que dejarán de ser causales, y pasarán a ser reales.

Respecto a los principios registrales, ya habían sido insinuados por Vélez Sársfield en su Código Civil, especialmente en el título XIV designado “De la hipoteca” y, según la calificada palabra del Dr. Moisset de Espanés, que sigue a Lacruz Bermejo, “son una especie de ideas fuerza”, que inspiran a la ley y han sido desprendidas por el esfuerzo de la doctrina, que interpretando la normativa registral nos dice que esos preceptos consagran tal o cual principio ⁽²⁸⁾. También ello puede hacerse con la ley 17.801 y como del tema se han ocupado numerosos autores lo dejaremos de lado, pues no hace al objetivo de este trabajo.

En cuanto a la organización del registro, la ley 17.801 impone a todas las jurisdicciones locales, la obligación de hacerlo por el sistema que los autores llaman “real” pues toma como base de imputación al inmueble.

Desarrollaremos más este concepto. Seguiremos para ello al Dr. Moisset de Espanés. Este distinguido maestro nos dice que “El fenómeno publicitario se encarga... de hacer (cognoscible) una relación jurídica y toda relación jurídica esta integrada por tres elementos esenciales: sujeto, objeto y causa generadora. El sujeto son las personas, el objeto normalmente y en materia de derechos reales son las cosas (“res”) y la causa generadora son los hechos y actos jurídicos que sirven de fuente a la situación jurídica” ⁽²⁹⁾.

⁽²⁸⁾ Dr. Luis MOISSET DE ESPANÉS, op. citada en nota 1, pág. 20.

⁽²⁹⁾ Id. anterior pág.15.

La organización de un Registro puede efectuarse en base a cualquiera de esos tres elementos, y según fuese el elegido podemos clasificar los registros en personales, reales o causales. Esta sistematización, efectuada por el autor que seguimos, difiere de la clásica que sólo distingue entre “personales” y “reales”. Hemos adoptado la de Moisset de Espanés por parecerse más completa.

La elección de la base de imputación para organizar un registro debe ser efectuada racionalmente. Debemos tomar para ello el elemento menos dinámico, más fijo. En consecuencia, cuando lo que queremos publicitar es una relación jurídica real, no cabe duda que el elemento más estable es la cosa, el objeto del derecho “cuyas características son casi inmutables”. Es lógico entonces adoptar como base de imputación la cosa a través de ese elemento, publicitar los restantes, o sea los sujetos y causas ⁽³⁰⁾.

Así ha ocurrido con el régimen instaurado por decreto ley 6582/58 para los automotores, y por ende aparece como racional que en los fundamentos del anteproyecto de la ley registral formulado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentino, que prácticamente sin cambios se convirtió en la ley 17.801 se diga “la finca que es el objeto duradero, fijo y visible es la base material sobre la que se debe apoyar el registro ⁽³¹⁾.”

Por ello la ley 17.801 en su artículo 10, preceptúa que “los inmuebles” respecto a los cuales deben inscribirse o anotarse los documentos portadores de derechos, “serán previamente matriculados en el Registro” y el art. 11 establece que la matriculación “se efectuara destinando a cada un folio especial...”.

Pero a pesar de haber tomado a ese elemento como base de ordenamiento, la ley no lo define ni tampoco encontramos a esa definición en los fundamentos dados por la institución autora del proyecto, por lo que debemos deducir que entiende la ley 17.801 por “inmueble”.

Partiremos del Código Civil. Ahí encontramos que el artículo 2314 nos da una definición de “cosa inmueble” que abarca todo el suelo. No es la que nos interesa, pues el inmueble de que nos habla la ley 17.801 es sólo una porción

⁽³⁰⁾ Id. anterior págs. 16/17.

⁽³¹⁾ En Memoria de la Reunión Extraordinaria y VII Reunión Ordinaria del Consejo Federal de Catastro Córdoba, 1967, pág.18.

de suelo sobre la que se ejerce un derecho real. Esto implica una cosa inmueble limitada, sometida a la voluntad y acción de una o varias personas.

SÍ bien nos acercamos, debemos precisar más para llegar a una definición. Para ello bucearemos en los fundamentos de los autores del anteproyecto que se convirtió en ley 17.801. Estos consideran como sinónimos los términos ‘finca’ e ‘inmueble’ y utilizan generalmente el primero. Esto, así como otras características de la ley, nos demuestra la influencia que sobre ellos ejerció la doctrina registralista española ⁽³²⁾.

En consecuencia, buscaremos el concepto inmueble-finca, en su fuente española. Según un autor de ese origen, finca “es toda superficie o trozo de terreno con límites determinados... (que) pertenece a un propietario o varios en común”. Este autor, Hernández Gil, a su vez, nos trae una definición dada por la jurisprudencia española, según la cual “finca, es un trozo de superficie terrestre cerrado por una línea poligonal, objeto de propiedad” ⁽³³⁾.

Pero estas definiciones son análogas a las que traen las leyes de catastro argentinas para la parcela, que lo hacen diciendo que es una cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio, o poseída por una persona o por varios en común.

En consecuencia, el inmueble, soporte del registro implementado por la ley 17.801 es aquella parcela catastral sometida a la voluntad y acción de una o varias personas en ejercicio de un derecho real legalmente instrumentado.

Esa base debe ser material, real, de existencia comprobada, pues ya transcribimos, es un objeto “duradero, fijo y visible” y por ende, no puede servir como sustento, la ficción de un inmueble, que es la que traen, según la precisa calificación de Roca Sastre, los instrumentos portadores de derechos hasta este momento.

Ese inmueble real, no ficticio ni presunto, de límites determinados, no sólo es un soporte físico, sino también objeto de la publicidad pues forma parte esencial de la relación jurídica que el fenómeno publicitario hace cognoscible. Su existencia y publicidad surge y se opera con un registro distinto de aquel en el que se registran los derechos sobre él constituíamos, resulta del Catastro.

⁽³²⁾ N. del A. En España, se la llama hipotecaria. Utilizaremos el término usado en nuestro país, registralista, por claridad.

⁽³³⁾ FRANCISCO HERNÁNDEZ GIL, op. citada en nota 2, pág. 111.

Pero no de los Catastros actualmente vigentes en el país, que sólo tienen fines y efectos fiscales y por ende tienen un sentido de censo inmobiliario y no el de un deslinde riguroso. Por esa forma de construcción, esos registros catastrales no reflejan parcelas reales sino presuntas, censales, en los cuales, las pocas determinadas por mensura, lo han sido en operaciones realizadas sin publicidad, clandestinamente y por ende, sólo expresan la opinión de un perito que no reúnen calidades para ser oponibles a terceros. El catastro que sirva de base al folio real debe ser igual a aquel que regía antes de la vigencia del Código Civil, que daba fe por sí mismo y tenía efectos contra terceros, o sea que debe ser probatorio.

Así lo ha expresado el “Estudio sobre la publicidad inmobiliaria en relación con el desarrollo económico social de la América Latina” publicado por la Unión Panamericana de la Organización de Estados Americanos que dice que: “el catastro es el aspecto material del inmueble, lo que el asiento del registro es a su aspecto jurídico. Lo primero prueba la existencia física de la finca y el segundo demuestra el dominio y los derechos reales que a la misma afectan. Puede decirse en sentido estricto que cuando no existe el Catastro, la fe pública del registro no tiene apoyo alguno”⁽³⁴⁾.

En consecuencia, el inmueble que abre el folio debe resultar de otro registro complementario, el catastro de efectos civiles, ejecutado con actos de levantamiento parcelario.

Este criterio se compadece con normas obrantes en la misma ley 17.801. Como hemos dicho, es fácilmente perceptible la influencia que ha ejercido en esta ley la doctrina registralista española. Sin embargo se ha separado de la misma en la unificación o división de inmuebles. En el artículo 13 de nuestra ley se preceptúa que cuando esto ocurra, la nueva o nuevas matrículas se vincularán con los planos de mensura correspondientes. En cambio, las disposiciones vigentes en la Madre Patria, que llaman a esas operaciones agrupación, segregación y división de inmuebles, las preceptúan solo por procedimientos literales, sin relacionarlos en ningún aspecto a planos.

Ello ocurre por que los autores del anteproyecto que se convirtió en ley 17.801 buscaban metas que contemplaban la realidad inmobiliaria argentina.

⁽³⁴⁾ “Unión Panamericana -Estudio sobre la publicidad inmobiliaria en el desarrollo económico y social de la América Latina, Publicación de la O.E.A., Washington, 1965, pág. 10.

¿Cuáles eran los objetivos que se perseguían al adoptar esos criterios en la ley 17.801? Los autores del anteproyecto, lo explican en los fundamentos de esta manera: “La finca que es el objeto duradero, fijo, visible es la base material sobre la que se 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” ⁽³⁵⁾.

Inquiriremos que debía normalizarse en los registros. Para ello debemos remontarnos a la época inmediata anterior a la sanción del Código Civil.

En los registros creados en la provincia de Córdoba, se tomaban medidas para el saneamiento jurídico y material de los derechos reales. Por ello ingresaban previa mensura y deslinde contradictorio, y en los casos que de los documentos en los que se instrumentaba el derecho a poseer, surgiesen posibles falencias formales o de fondo, se obligaba a su aclaración o dilucidación ante la justicia. Pero al quedar sin sustento esas leyes por no haber adoptado Vélez Sársfield la registración para la publicidad inmobiliaria ni tampoco tomado recaudos sobre la forma en la que se determinaba el objeto de los derechos reales, esta actividad quedó librada al arbitrio de los particulares.

Subsistió como costumbre la intervención del agrimensor en la división de inmuebles tanto rurales como urbanos, uso que se fue abandonando paulatinamente pues los registros adoptados a partir de 1879, similares a los franceses, no la requerían. A la par, el fenómeno inmigratorio produjo una gran apetencia de tierra, y la urgencia en instrumentar las transferencias. Y así surgieron nuevas agrupaciones urbanas y se fundaron colonias, en las cuales, salvo aquellas que se acogían a los beneficios de las leyes de colonia, en la que se requería plano, la ubicación, descripción y delimitación del inmueble transferido se hacía por medios carentes de idoneidad, lo que originó serios problemas que redundaron en aumentó del costo del crédito, por los riesgos que esto implicaba.

Estas causas, llevaron al acervo inmobiliario argentino a situaciones que fueron descriptas por diversos autores. El Dr. Juan Antonio Biblióni decía al respecto: “Lo más grave es que el inmueble no está identificado aunque esté inscripto. No existe, por consiguiente, la seguridad más absoluta de que los

⁽³⁵⁾ Reproducida en Memorias citadas en nota 31, pág. 18.

documentos registrados se refieren precisamente al bien que el título-escritura designa sólo por sus linderos. A su vez el inmueble no ha sido identificado sino por los datos contenidos en la escritura. Sólo da los linderos en las propiedades rurales y urbanas. ¿Donde están situados los bienes linderos? ¿Los nombres de sus propietarios son exactos? ¿Quién los certifica? Todo descansa en la declaración hecha por el vendedor al Escribano, dice la verdad o la adultera?” y poco más adelante “resulta frecuente el atentado contra la propiedad, el robo de inmuebles de que hablan los escritores franceses, constituye una industria lucrativa en nuestro país. El Registro inscribe un título respecto a un inmueble. Pronto aparece otro de merced que comprende extensiones enormes. En el Registro se sigue inscribiendo con toda calma títulos y más títulos que se superponen porque no se exige prueba de identificación, firme y segura de cada bien. Y no puede saberse si está o no incluido dentro de los linderos de un siglo atrás que da un viejo instrumento no sometido a contralor y ni siquiera referente a un bien poseído por el que lo invoca. Debemos detenernos por razones de patriotismo, es demasiado doloroso lo que ocurre, con frecuencia desesperante”.

El Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza dice que “la fijación del inmueble se efectúa lo más a menudo por los nombres de los propietarios vecinos. Cuando los vecinos han cambiado ya no se sabe de qué inmueble se trata...” .

El Dr. Carlos J. Rodríguez, en su libro “Deslinde y Mensura” expresa: “el título... no está sujeto en su redacción a requisitos particulares cuando se trata de la transmisión de inmuebles, de modo que puedan enunciarse las circunstancias necesarias para su determinación e identificación. Todo queda librado a la común imprevisión y a la rutina general de los escribanos... en tales condiciones, lejos de evitar las cuestiones de identidad, las suscita a menudo con tanta omisión y ambigüedad en su redacción. De ahí que sea necesario toda una ciencia para interpretarlo o adivinarlo en su verdadero significado”.

Agregamos nosotros que la cabida no era determinada por métodos idóneos, y la más de las veces, la descripción no se compadece con la realidad. Además, quien adquiría un inmueble, lo recibía de alguien que tenía un instrumento inscripto en el Registro, que podía ser correlacionado por un término mas o menos largo, pero nadie con capacidad y habilitación para ello, aseguraba a ese comprador que el inmueble descrito en ese instrumento fuese el que recibía de su vendedor por la tradición, ni tampoco que tuviese la cabida que consignaba el documento. Tenía seguridad sobre el derecho pero ninguna sobre el objeto del derecho.

Las falencias apuntadas y la existencia de títulos fantasmas eran las que debían ser “normalizadas” al utilizar el sistema de folio real para la registración.

En consecuencia, no sólo era necesaria una ley como la 17.801 para publicitar los sujetos y las causas, sino otra, también incorporada al Código Civil, por la cual se diesen normas para la publicidad del objeto del derecho y estableciese procedimientos para la ubicación, delimitación y determinación de la cosa inmueble, para la verificación de su estado posesorio y la identificación entre el título y esa cosa inmueble. Ese registro, al par que publicitaba el objeto del derecho, serviría de base para la registración de los títulos de propiedad.

Debía esa ley, tener efectos civiles. Así lo entendió la VIII Reunión Nacional de Directores de Registro de Propiedad Inmueble, que, con el patrocinio del Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina se realizó en agosto de 1971 en la ciudad de San Luis, que recomendó al Ministerio de Justicia de la Nación “la sanción de una ley de Catastro Territorial para establecer con criterio actual: A el régimen territorial según normas fundamentales sobre la existencia virtual cartográfica y el ordenamiento del espacio terrestre y de sus características con arreglo a actos de levantamiento territorial a fines civiles”.

Esa norma legal necesaria, fue elaborada en base a un anteproyecto confeccionado por el Agrim. Juan Manuel Castagnino, discutido por el Consejo Federal del Catastro y luego de varias instancias en las que los funcionarios del Ministerio de Justicia de la Nación recabaron distintas opiniones, fue promulgada como ley N° 20.440, denominada “Ley Nacional del Catastro Territorial” el 22 de mayo de 1973.

En esa ley se definía la parcela, que cobraba existencia registral cuando surgía de un plano de mensura confeccionado y registrado conforme las disposiciones de la ley. Instituí el certificado catastral previo a los actos por el que se constituían, transferían o modificaban derechos reales sobre inmuebles. No nos extenderemos sobre los procedimientos preconizados, pero podemos expresar que con las acciones previstas en la ley, el inmueble que abriría el folio, estaba precisamente ubicado, identificado respecto al instrumento portador de derechos, comprobada la posesión, y reunía el carácter probatorio que el estudio de la O.E.A. que ya citamos considera necesario para que la fe pública del registro tenga sustento.

El sistema registral que conformaban las leyes 17.801 y 20.440, se complementaba recíprocamente, pues los catastros proporcionaban a los registros la constancia de la existencia real y estado de posesión de los inmuebles que son objeto de los actos jurídicos y los registros informan a los catastros sobre los derechos reales que puedan invocarse sobre las cosas inmuebles cuya existencia surge de las mensuras inscriptas. Por ello, el entonces Asesor del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Dr. Francisco Krichmar dijo que ambas leyes, dieron origen a una estructura normativa que “podemos catalogar con orgullo como una de las más completas y avanzadas del mundo” mientras que la IX Reunión de Directores de Registro, celebrada en junio de 1974, manifestó que era “óptimo (el) ordenamiento inmobiliario argentino que dichas normas consagran”.

Para poner en acción la ley 20.440 debía procederse al dictado de las leyes provinciales que la reglamentasen. En un inicio, las instituciones catastrales y registrales, tanto oficiales como profesionales celebraron reuniones en la sede del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal para asesorar en la redacción de esas normas provinciales.

Pero al poco tiempo, uno de los participantes en la IX Reunión de Directores de Registro, con el patrocinio del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, efectuó una presentación atacando la ley 20.440, ante el Ministerio de Justicia de la Nación que rechazó las argumentaciones esgrimidas.

Las reglamentaciones fueron produciéndose muy lentamente. Recibieron en 1978 un nuevo impulso al prorrogar el gobierno nacional por ley 21.848 el plazo para proceder a efectuar esa tarea por parte de las provincias.

Al aumentar el número de leyes reglamentarias sancionadas, se incrementó la resistencia. No es motivo de este estudio analizar lo que se arguyó, pero podemos asegurar que se magnificaron hechos, y se minimizaron los beneficios. Y quienes se oponían, lograron éxito, no el total pues mediante ley 22.287 sancionada y promulgada el 19 de setiembre de 1980, se suspendió la vigencia de los artículos 5 a 57 inclusive de la ley 20.440 y se dispuso la formación de una comisión para elaborar un ante proyecto de ley nacional de catastro que debía sustituirlos.

En el mensaje elevado por los ministros Gral. Harguindeguy y Dr. Rodríguez Varela decían que la aplicación de la ley cuya suspensión se solicitaba y sus reglamentaciones” han ocasionado inconvenientes que resienten la economía y dinámica de las operaciones Inmobiliarias”.

Esta motivación, es parecida a la que utilizó Vélez Sársfield cuando hace más de cien años no instituyó un sistema de registración pues “crearía un embarazo más al crédito hipotecario”. Y análogos argumentos se esgrimieron para evitar se sancione cada uno de los proyectos de reforma al Código Civil que desde 1899 en adelante se presentaron para legalizar los Registros de títulos de propiedad.

Y siempre, reiterada y reiterativamente, un obstáculo, una omisión, una interpretación, aparecieron para evitar el avance que requería la sociedad. Traeré a colación unos cuantos ejemplos históricos para demostrar la existencia de esa especie de “consuetudo” que impide llegar a logros que la mayoría estima necesarios y que algunos combaten con argumentos perimidos.

Y lo calificamos de costumbre, pues ya en 1867, al referirse al tema, el Dr. Juan Segundo Fernández, decía que avanzar en la materia era “tarea difícil en la que hay que luchar con las preocupaciones y hábitos inveterados de los rancios y con la indiferencia de los profanos”.

Para probar nuestro aserto, podemos destacar que en nuestra provincia, ante los problemas que originaba la falta de una delimitación correcta de los inmuebles, por decreto del 4 de setiembre de 1921, se exigió, “plano suscripto por perito” para determinar y ubicar los inmuebles sobre los cuales se gestionase la declaración de adquisición de dominio por prescripción. Y además plano para toda transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles. La primera parte del decreto se cumplió, pero la segunda, como no establecía taxativamente que el plano debía ser ejecutado por perito, originó que fuese interpretada que podían ser realizados por cualquiera, y así ocurrió, por lo que los más de ellos, merecen figurar en la antología del disparate.

La situación preocupó a las autoridades que procuraron soluciones a través de la ley N° 3364 sancionada el 29 de enero de 1925, denominada Ley Orgánica de! Poder Judicial, que en su artículo 281 preceptúa que tanto en las divisiones judiciales como en las extrajudiciales en las transmisiones de dominio o constitución de hipotecas, debería acompañarse planos, cuyos requisitos debían ser establecidos por el Tribunal Superior.

Como este Tribunal no tenía los conocimientos específicos necesarios para esa reglamentación, por ley 3385 se dispuso que fuera efectuada por el Poder Ejecutivo.

El 31 de agosto de 1934, por ley 3616 se agregó al art. 281 una cláusula por la cual se disponía que el propietario de inmueble que quiera dividirlo para

la venta en lotes urbanos o rurales, debía presentar al Registro General “plano aprobado por la oficina Administrativa”.

Luego por ley 3660 dictada el 26 de diciembre de 1935 se dispuso que quien debía establecer los requisitos de los planos, tenía que ser el Tribunal Superior, disposición que es cambiada el 21 de junio de 1938 por ley 3741, volviendo la facultad al Poder Ejecutivo.

La intención de saneamiento del objeto material de los derechos reales que surge de las leyes enunciadas, fue frustrada por la falta del decreto que estableciese los requisitos que debían reunir los planos. Hasta se dio una circunstancia que podemos calificar de sospechosa. En una de las tantas reformas, se había encomendado a los Dres. Rodolfo Barraco Mármol y Ernesto Rodríguez de la Torre, en ese entonces Subsecretario de Hacienda y Director del Registro General respectivamente, el análisis de situaciones y propuesta de soluciones para el sistema inmobiliario.

Estos letrados produjeron un enjundioso estudio en donde se exponía sin eufemismos la situación, completándolo con propuestas concretas. Se instrumentaron los anteproyectos salvo uno que, por “olvido” quedó sin firmarse. Casualmente, ocurrió ello con el decreto que establecía los requisitos que debían reunir los planos preceptuados por el art. 281 de la ley Orgánica de Tribunales.

Al soslayarse el dictado de las normas que establecían las condiciones de esos planos, fueron hechos por cualquiera que supiese utilizar un tiralíneas. Lo único real y auténtico, que tenían era la firma de las partes o sus representantes y la del Escribano o Secretario del Juzgado, por que la ubicación y delimitación del inmueble era una invención del aprovechado dibujante que lo confeccionaba. A nuestro juicio esos planos deberían llevar una leyenda que diga “cualquier parecido con la realidad territorial, es pura casualidad”.

En cuanto a los planos de fraccionamiento que debían ser presentados al Registro General con constancia de su aprobación, padecieron similares falencias, pues las Oficinas técnicas que debían otorgarle la aprobación, no tenía sustento legal para exigir condiciones técnicas aceptables y menos para requerir la firma de un profesional, puesto que tampoco la ley 2685 dictada en 1918 que reglaba el ejercicio de ingenieros, arquitectos y agrimensores, ni su decreto reglamentario N° 2213-C-1918 enunciaba esa tarea como correspondiente a los profesionales de la agrimensura. Por ende, los planos generalmente eran apócrifos, sin calidades ni cualidades técnicas mínimas, tan es así que en los más de los casos la superficie de los lotes no consta y si así ocurre, la de

los irregulares fue obtenida por métodos que horrorizarían a cualquier maestro elemental de geometría. Ante estas circunstancias a la oficina sólo le cabía ponerles un sello que decía “aprobado a los efectos de cumplimentar el art. 281 de la ley Orgánica de Tribunales”.

En 1940 se sanciona la ley 3881 por la que se ordena proceder al levantamiento del Catastro Parcelario de la Provincia. Establecía que toda transmisión o modificación de dominio que importaba una variación de la planimetría de los planos catastrales aprobado “hará obligatoria la confección por técnicos diplomados de nuevos planos que se acompañaran a los expedientes judiciales o a los testimonios de escrituras publicas en el momento de inscribirse en el Registro”. El Registro no podía inscribir ningún acto sin que se hubiese cumplido con las disposiciones previstas y se imponía una sustancial multa a los profesionales que autorizaban planos “conteniendo errores injustificables en un experto”. Este instrumento fue reglamentado por decreto 21396-B-1941, en el cual se establecían los casos en los que se debía presentar planos, los profesionales habilitados para realizarlos, etc.

A fines de 1942 se sanciona la ley 4044 que agrega disposiciones a la ley 3881 y ordena su texto, y en consecuencia por decreto 26410- B-43 se amplía el anterior decreto reglamentario.

A pesar de estos intentos, la situación no mejoró. Ambas leyes establecían que “todo fraccionamiento que se realice con cualquier objeto, sea original o de otros preexistentes, será motivo de una nueva planimetría técnica suscripta por un profesional diplomado” pero también que las exigencias en cuanto a planos, se harían efectivas a medida que se termine el Catastro por cada Departamento.

Cuando se requirieron los planos firmados por profesional habilitado para los casos de fraccionamiento establecidos en el art. 281 de la ley orgánica de Tribunales, se adujo que al no estar terminado el Catastro no era de aplicación esa disposición.

Recién se puso coto al abuso cuando por decreto ley 1046-B-56 se derogó el artículo que preceptuaba que las normas sobre planos sería exigible cuando se termine el Catastro y se modificó el inciso 2° del art. 38 del texto ordenado de la ley de Catastro, estableciéndose que sería exigible plano, cuando la transmisión o modificación de dominio del inmueble “importe una variación de la planimetría de los mismos” y que igual obligación regirá en los casos del art. 28 de la Ley Orgánica de Tribunales.

La modificación fue duramente atacada, se recurrió a la justicia que rechazó el recurso intentado. En los periódicos de la época se dijo que la norma “obstaculizaba el tráfico inmobiliario”, era “profesionalista”, “inconsulta” e “inoportuna”. Sería conveniente efectuar una comparación entre aquellos argumentos y los que se esgrimieron para solicitarla derogación de la ley 20.440 y así verificar que son prácticamente los mismos.

Volviendo al tema, la modificación obtenida en 1956 fue un buen logro pero sólo cubría una parte de las falencias. Existen en la provincia muchísimos títulos-instrumentos en los cuales no constan o las medidas lineales o las superficiales o ambas. Al formularse el anteproyecto de lo que se convirtió en la actual ley de catastro N° 5057, se previó requerir plano de mensura previo a la transferencia en esos casos. A pesar de que el inciso 4° del art. 289 de la ley Orgánica de Tribunales imponía como requisito para inscribir los títulos que se consigne la “medida superficial”, no se aceptó la inclusión del requisito en la nueva ley de Catastro, para “facilitar el tráfico inmobiliario”.

Y el accionar regresivo que ha ocurrido en nuestra provincia, con distintas tácticas, pero una sola estrategia ha sucedido en otras jurisdicciones en las cuales se han dictado leyes de Catastro que procuraban un saneamiento jurídico y material de la cosa inmueble. No las detallaremos, pero podemos destacar los avances y retrocesos en la legislación catastral de La Rioja, etc. Y esas normas, tenían un objetivo plausible que era destacado por estudiosos, pudiendo traer a colación que el Dr. Antonio Lloveras, al comentar la ley N° 1438 de la provincia de San Juan, dice que “llevaba inexorablemente a una depuración y saneamiento tanto de los títulos como de la cosa”.

Y esa “costumbre” no quedó satisfecha con lograr la suspensión de la ley 20.440, sino que siguió contra todo lo que institucionalizase el Catastro y la Mensura.

No es temerario lo que decimos. Los artículos 24 y 25 de la ley 14.159 promulgada en 1952, son constitucionalizadores de esas actividades de la Agri-mensura. En efecto, el artículo 24, con las modificaciones introducidas por decreto ley 5756/58, preceptúa que “en el juicio de adquisición de dominio de inmuebles por posesión continuada de los mismos (arts. 4015 y concordantes del Código Civil) se observarán las siguientes reglas:

- a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro...

- b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina Técnica respectiva...”.

Y el artículo 25 de la misma ley preceptúa que el precedente artículo se tendrá por incorporado al Código Civil.

La norma que comentamos, de trascendente contenido social para dar seguridad y garantía al juicio declarativo de prescripción adquisitiva, a su vez institucionaliza el Catastro para relacionar el hecho posesorio con los derechos que se afectan con el mismo y también a la mensura para ubicar y determinar la cosa inmueble delimitada por esa posesión. Los constitucionaliza al implementarlos en una ley que se incorpora al Código Civil puesto que éste, como sabemos, no las contiene.

Pues bien, la mayoría de la comisión constituida conforme las disposiciones del artículo 2º de la ley 22.287, que sólo tenía facultades para proponer la legislación que sustituyese los artículos 5 a 57 de la ley 20.440, en el artículo 31 del anteproyecto que elevó propuso la derogación lisa y llana de la ley 14.159. En la sintética exposición de motivos dice que “fue necesario propiciar la derogación de las leyes 14.159 y 20.440, situación que aconseja elaborar otro proyecto de ley relacionado con los recaudos de los artículos 24 y 25 de la nombrada ley 14.159 que consideramos deben situarse en donde por materia, competencia y efectos, corresponde”.

A pesar de que no estaba en sus facultades, una cuestión formal, de ubicación, hace “necesaria” la derogación para esos señores. No hay duda que la liviandad del argumento, sólo demuestra la preocupación obsesiva de eliminar todo lo que sea Catastro o Mensura institucionalizada.

Y no es de extrañar esa actitud pues la misma composición de la Comisión hacia prever esos resultados. En la misma no se designó ningún especialista de nota en temas de Derecho Civil. Una ínfima minoría con conocimientos catastrales. Nadie del interior del país. Una gran mayoría cuyos componentes habían expresado opiniones contrarias a un Catastro de efectos civiles y que determinara la correcta ubicación, límites, dimensiones, superficies y linderos de los inmuebles con referencia a los títulos jurídicos invocados y aunque no lo citaron, coincidían en sus apreciaciones con las de un autor español que, prescindiendo de la más autorizada doctrina formulada en su país de origen, opina que el Registro no precisa del Catastro para nada en su misión específica.

Por ello nadie sufrió frustraciones con el anteproyecto que esa mayoría elaboró pues se sabía de antemano que lo harían de espaldas al país, a sus realidades, a sus necesidades, a su tradición. Propiciaron la derogación no

sólo de la ley 14.159 sino de toda la ley 20.440, puesto que ésta relacionaba el hecho con el derecho y preconizaron un Catastro sin ningún tipo de efectos civiles, por que invadían competencia provincial. Incurrieron en graves errores conceptuales, algunos de ellos groseros como cuando le daban carácter terrestre o geográfico al Catastro en lugar de definirlo como territorial.

No nos extenderemos al respecto, pues era tan malo que no merece le dediquemos más tiempo.

El anteproyecto no prosperó, pero quienes no quieren una ley de catastro de efectos civiles siguen logrando sus objetivos, pues no se hace nada para superar la situación. Pareciera que se practica aquella estrategia de que “la mejor manera de negar, es demorar”.

Pero el problema es acuciante. La falta de una ley de catastro de efectos civiles, no sólo torna imposible alcanzar los objetivos que se tuvieron en cuenta para adoptar la registración por el sistema del folio real, sino que cambia el sistema adoptado que pasa a ser de folio presunto o ficticio y hasta lo dejan sin sustento constitucional.

Ello ocurre, por que la fe pública del registro creado por ley 17.801, a pesar de la matriculación del inmueble no ampara ni la existencia de este ni las enunciaciones sobre su situación, linderos, superficie, etc. Los autores del anteproyecto que se convirtió en la ley 17.801, lo dicen explícitamente: “el hecho de la matriculación, considerado en sí mismo, no es el que determina la protección registral puesto que esta resulta de las anotaciones da carácter jurídico que constituyen propiamente la materia de la publicidad del registro.

Con más claridad lo expresa la doctrina española. Así Hernández Gil dice que “la fe pública registral sólo se extiende a la situación jurídica de las fincas... Están fuera de su ámbito: a) los datos físicos o de hecho, como son los relativos a la existencia material de la finca, extensión, linderos, naturaleza, situación , etc.”.

En consecuencia, el cambio de sistema de registración, al estar suspendida la ley de catastro con efectos civiles, no mejora la situación anterior, pues el nuevo al no publicitar el objeto del derecho, sigue padeciendo los mismos vicios que destacamos con anterioridad soportaba el sistema causal que con la ley 17.801 se reemplazó.

Son las mismas imperfecciones que tiene el sistema español, según lo destaca un autor que la atribuye a la falta de conexión entre el Registro y el Catastro, pues la registración “garantiza la existencia de los derechos reales

pero no la existencia del inmueble, soporte de aquellos, ni sus circunstancias integrantes, edificaciones, plantaciones, cabida, calidad, etc.” y agrega que “garantizar la existencia del derecho sin garantizar la existencia de su contenido objetivo, no es suficiente para atraer el capital inmobiliario”.

Nosotros sostenemos que garantizar el derecho y no el objeto del derecho, es garantizar nada. Y eso es lo que ocurre al seguirse aplicando la Ley 17.801 sola.

Podrá decirse que algunas leyes provinciales que reglan los Registros, habrían obviado estos problemas. Conocemos que la ley vigente en la Provincia de Buenos Aires exige siempre referencia a plano y a la nomenclatura catastral, pero debemos expresar que, a pesar de la alta calidad técnica que presidió la ejecución del catastro parcelario bonaerense, el mismo sólo es presunto y por ende no prueba por sí.

También disposiciones similares rigen en la Provincia de San Juan, caso en el cual el Catastro fue ejecutado mediante mensura con citación de colindantes e imponía obligación de sanear tanto jurídica como materialmente la parcelas. En este caso la aproximación al objetivo sería mayor, pero no hay duda que a pesar del consenso público hacia la medida, es manifiesto el avance sobre materias de competencia nacional.

En cuanto a la Provincia de Córdoba, el Registro General es regido actualmente por la ley 5771 que en el capítulo destinado a la matriculación de inmuebles, preceptúa que en el folio debe constar la nomenclatura catastral “cuando exista” y “las medidas perimetrales, superficie, linderos y demás detalles con que deben describirse los inmuebles y que faciliten su individualización y especialización, siempre que los contenga el título o plano que sirva de antecedente”.

No hay duda que los funcionarios e intervinientes en la confección de esta ley, conocen el problema y quisieron paliarlo aplicando el principio registral de especialización que a nuestro entender debía llamarse de determinación pero les faltó grandeza fueron mezquinos, pues le agregaron ese “siempre que los contenga el título o plano que sirva de antecedente” con lo cual, como dicen nuestros criollos, “se fueron en aprontes”, pues seguirán abriendo el folio en base a la ficción de un inmueble y aunque falten dimensiones.

En definitiva, surge irrefragablemente que, a pesar del cambio operado en el sistema de registración, no se ha ganado nada, seguimos igual que antes, al regir solamente la ley 17.801.

Otra de las consecuencias de la falta de una ley de catastro de efectos civiles, es que el sistema de registración no es de folio real, sino de folio

presunto o ficticio, defecto que, podemos atribuir también al sistema registral español.

En ese sistema, en que la realidad física no es tutelada por la institución registral “la finca es como es, independiente de lo que en los libros constare, incluso pueden no existir, pues como entiende Roca Sastre, ni su existencia garantiza el que la misma la ficción de la misma esté inscripta”.

Igual ocurre entre nosotros. La matriculación del inmueble se efectúa en base a los mismos datos obrantes en el documento antelado al que se presenta a registración y da lugar a la apertura del folio. Por ende, la ubicación y descripción del inmueble objeto del derecho real y base del sistema, se efectúa con los mismos vicios que trata el sistema que se sustituye. Se traslada a este una descripción ficticia o plagada de inexactitudes de un inmueble presunto pues puede no existir.

Esto influye en la clasificación del sistema registral utilizado. Pues si se lo califica como de “folio real” cuando en él se matricula un inmueble comprobado, como ocurría en el antiguo sistema argentino u ocurre actualmente en el germánico, suizo, etc., cuando el folio sólo se abre en base a la ficción de un inmueble es obvio que debe denominárselo de folio presunto o ficticio.

Y también no cabe duda, que ese supuesto inmueble no reúne las características que demandaban los autores del anteproyecto que se convirtió en ley 17.801, pues algo presunto o ficticio, no es material ni duradero, ni fijo ni visible como estos solicitaban en los fundamentos como características de la base de imputación.

También sostenemos que el sistema de registración impuesto por la ley 17.801, sin una ley de catastro que dé fe de la existencia, ubicación y delimitación del inmueble, constituye un avasallamiento de las facultades reservadas por las provincias.

Porque una ley nacional puede dar normas de procedimiento para asegurar efectos civiles. Pero si esa ley impone procedimientos por la bondad del procedimiento en sí, constituye un avance más sobre nuestro ya vapuleado federalismo.

La ley 17.801 sola, por sí, no publicita el inmueble y por ende no son oponibles a terceros su existencia, ubicación ni delimitación y menos su posesión. Al imponer la registración por el sistema de folio real necesita de otra ley que instituya otro registro, el catastral, que de fe sobre esos datos. Pero si esa ley no existe o está suspendida, la imposición del sistema de registración por un método, que reconocemos que tiene muchas, muchísi-

mas ventajas prácticas sobre el causal, no debe ser hecha por una ley nacional pues ello es anticonstitucional.

Por último, conceptuamos que el sistema publicitario argentino, rigiendo únicamente la ley 17.801 sin el apoyo de una ley catastral que surta efectos civiles, no contempla ni las necesidades ni los antecedentes nacionales, no cumple las condiciones de un buen sistema publicitario inmobiliario y defrauda las expectativas que ha despertado.

El panorama inmobiliario argentino nos muestra una variada gama de deficiencias, incrementadas en las provincias interiores. Algunas de ellas, por ejemplo las originadas por la falta de instrumentación del derecho a poseer, no pueden ser solucionadas por las normas registrales, pues escapan a su ámbito. Pero sí, es materia de esas leyes solucionar las graves imperfecciones en la descripción del inmueble, su cabida, su ubicación y la certeza de que lo que se posee se corresponde con el título-instrumento. Además, la Verificación del estado posesorio permitirá paliar por un lado la dificultad en probar la existencia de, la cadena de tradiciones por la que se constituyó el derecho real y por el otro, la presencia de títulos portadores de derechos que se superponen parcial o totalmente con otro u otros. Esos beneficios no se logran cuando la ley 17.801 rige sola, aumentando con ello la “estrechez de miras” que Pérez Lasalla le atribuye en otros aspectos.

Y no solamente la ley 17.801 por sí, no da respuesta a los problemas nacionales, sino que tampoco responde a los antecedentes patrios sobre la materia. Cuando leemos análisis efectuados por autores españoles sobre el sistema vigente en su país, comprobamos que destacan la influencia que sobre el mismo han tenido los utilizados en el extranjero, pero reiteradamente, exaltan “que es una obra genuinamente nacional, hondamente española, con raíces tradicionales y creaciones autóctonas. Estableció un sistema “sui generis” que no es francés, ni el prusiano, ni el suizo ni el australiano” y aunque reconocen haber tomado principios registrales especialmente del sistema germánico, destacan que “conserva rasgos peculiares, propios de nuestro derecho tradicional”.

Los argentinos también debemos ejercer ese orgullo, patrio y borrar los pecados que hemos cometido por acción u omisión. El sistema publicitario argentino, anterior a la vigencia del Código Civil, era bueno, eficiente y cubría nuestras necesidades. Vélez Sársfield no tuvo fe en el futuro del país y no le dio sustento. Luego, cuando se advirtió el error de apreciación del Codificador y se buscaron soluciones en base a un modelo parecido al francés, pero en el

cual, al igual que en el país de origen y pasando por encima de la tradición patria, no se legisló sobre la identificación, ubicación y delimitación de la cosa inmueble originándose con ello la mayor parte de los problemas que padece el acervo inmobiliario argentino. Cuando se quiso normalizar esa situación, se descubra como panacea el sistema de folio real, pero los mismos que lo preconizaron, piden la suspensión de la ley de catastro que le da sustento y con ello, lo relegan al sistema de folio ficticio que al lado del antiguo sistema argentino es mezquino, estrecho de miras, porque no da soluciones a los problemas nacionales. En esa forma constreñimos, por falta de grandeza, nuestro sistema registral al utilizado en España. Y para solucionar nuestros problemas tendremos que esperar que algún país extranjero adopte un sistema similar al constituido por las leyes 17.801 y 20.440 como base, para la publicidad inmobiliaria y entonces copiarlo, como copiamos en 1879 y copiamos ahora.

Esperemos que no sigamos ese camino. Que los argentinos podamos tener un régimen de publicidad completa, donde no sólo esté amparada por la fe pública registral parte de la relación jurídica sino toda ella.

Además debemos tener presente que la gente, el hombre común atribuye virtudes que legalmente no tiene a su título-instrumento anotado en el registro general y en el catastro. Si seguimos con la situación vigente, en la cual la anotación en el registro de propiedades sólo sirve para oponer a terceros, pero no todos los terceros; que a pesar de ese título inscripto el titular no tiene seguridad ni siquiera de que se le transfirió dominio a pesar de que la ley 17.801 en el inciso “a” de su artículo 14 dice que se registraran “las posteriores transmisiones de dominio”, que a pesar de esa inscripción tendrá que defenderse cuando aparezca un título antiguo que se le superponga, como ocurrió hace un tiempo en San Pedro en las cercanías de Villa Dolores o puede ocurrir ahora en la ciudad de Córdoba de los alrededores del Observatorio ante la inscripción de uno sobre el cual se pleiteó por más de cincuenta años ¿no estamos contribuyendo a frustrar las expectativas del ciudadano común que no sabe distinguir sobre estos temas y recién descubre sus falencias cuando un problema lo lleva a consultar a un especialista?

Por todo lo expuesto, sostengo que debemos volver a las fuentes. Debemos publicitar con igual rango todos los elementos de la relación jurídica y por ello, debe darse a la Agrimensura la participación que le compete en la publicidad inmobiliaria y que la sociedad necesita.

Debemos recordar nuestro abandonado derecho patrio y aprovechar la experiencia extranjera que se compadezca con nuestras realidades y necesi-

dades, tener en cuenta que la lógica más elemental establece que no sólo hay que publicitar el sujeto y la causa del derecho sino primordialmente el objeto del derecho, el inmueble; que estos raciocinios son los que condujeron a decir a la OEA que el Catastro debe “probar” la existencia del inmueble y que “cuando no existe el Catastro la fe pública del Registro no tiene apoyo alguno”; que no sólo una ley sobre efectos civiles del Catastro fue pedido por los Sres. Directores de Registro, sino que el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral enfatizó en la llamada “Carta de Buenos Aires” sobre la necesidad de establecer normas legales que regulen la vinculación entre los Registros y los Catastros.

Quienes tienen en sus manos legislar, deberán hacerlo con grandeza, asentados en nuestro pasado y con visión de porvenir, dando a la Agrimensura la participación necesaria que debe tener en la publicidad inmobiliaria a través de dos de sus tareas específicas: el Catastro y la Mensura con efectos civiles.



Plano de la Demarcación de Límites entre las provincias de Córdoba y La Rioja, preparado por los Peritos de Córdoba (Agrim. Justo P. Balmaceda) y de La Rioja (Ing. Benjamín Rincón). Córdoba, Setiembre de 1900. Bol. Acad. Nac. de Ciencias, XVI, 3. 1900, Bs. As.

Geografía Física de la Provincia de Córdoba

1. Límites-Superficie-Puntos extremos

La Provincia de Córdoba limita al norte con la de Santiago del Estero; al noroeste con la de Catamarca; al oeste con las de La Rioja y San Luis; al sur con la de La Pampa; al sureste con la de Buenos Aires; y al este con la de Santa Fe.

Los instrumentos legales que establecen la demarcación de la Provincia, así como las alternativas que condujeron a lograrlos, se consideran en el capítulo siguiente. Aquí se enumerarán los elementos físicos que la deslindan de las provincias hermanas, indicando únicamente si tales límites son definitivos o provisionales.

1.1. Límites con Santiago del Estero

No existe instrumento legal que los establezca; en algunas zonas rige una línea divisoria de hecho, mientras que en otras, no sólo las pretensiones se superponen, sino que la jurisdicción se ejerce concurrentemente.

Desde las Salinas Grandes, hacia el este, la división entre ambas provincias, se establece por el deslinde entre los campos Los Molles y Las Mesillas, situados en jurisdicción cordobesa, con el campo Quebrachales, ubicado en Santiago. Pero al terminar este inmueble, la línea se introduce en el campo Los Molles, no existiendo ningún deslinde material, lo que origina una zona confusa, hasta la iniciación de un camino divisor de la propiedad de la Sucesión Alaide, instalada en Córdoba, con la Sucesión de Fidel Correa, bajo jurisdicción santiagueña.

El camino atraviesa el deslinde entre el campo Los Molles y el denominado Palos Secos, tomando la división de hecho por tal deslinde, y siguiendo cuando termina el campo Los Molles por una línea de mojones establecida por el Ing. Gordon, en las operaciones de mensura y división del campo Sariva y Oncán y arriba al esquinero suroeste del campo llamado La Calera, bajo dependencia de las autoridades santiagueñas. El deslinde sigue la división sur de este campo y llega al mojón Pozo Escondido, esquinero sureste de La Calera.

Desde este punto, hasta la iniciación del campo Las Barrancas, existe otra zona confusa, pues el campo La Carmencita ha sido deslindado en jurisdicción de Córdoba, formando una especie de *cul de sac* hacia el norte, pero las comprobaciones efectuadas en el terreno, permitieron establecer que Santiago del Estero ejerció jurisdicción sobre parte de dicho inmueble, sin que se pueda determinar hasta qué punto. Lo mismo ocurre con el campo Las Mercedes, deslindado y alambrado mediante operaciones que se realizaron ante la Justicia de Córdoba, pero con algunos títulos que indican la jurisdicción santiagueña de los inmuebles amparados, actuando hoy únicamente las autoridades cordobesas.

En cambio, desde el esquinero noroeste del campo Las Barrancas, empieza nuevamente un deslinde neto entre ambas provincias. Siguiendo la línea norte de este campo hasta el nacimiento del arroyo Las Barrancas, éste divide las jurisdicciones; continúa dicho arroyo ahora con el nombre de Ancasmayo, sirviendo también de límite. Al perderse este curso de agua, la frontera interprovincial corre por los mojones que separan el campo Monte Verde, ubicado en Santiago del Estero, del denominado Los Tigres, dependiente de las autoridades cordobesas. Luego la línea interprovincial prosigue por un camino trazado sobre el deslinde este del campo Los Tigres, norte y este del San Juan y norte del San Antonio, hasta llegar al extremo noreste de este último inmueble.

Desde aquí la división jurisdiccional sigue una línea alambrada que baja de norte a sur, divide San Antonio de parte de la Merced del Carmen, y luego dobla al este y nuevamente al sur; deslinda Isla Grande de un sector de la Merced del Carmen y de la Laguna del Suncho. La línea alambrada toma luego hacia el este y separa ambas provincias; llega al campo Monte del Águila, cuyo deslinde oeste, ubicado a tres leguas santiagueñas ⁽¹⁾ del río Dulce y

⁽¹⁾ La legua habitualmente usada en Santiago del Estero es de 4.330 m.

materializado antiguamente por un alambrado, hoy prácticamente destruido, sirve de división de hecho, hasta que termina.

A continuación sigue el deslinde de los campos Isla Verde, Tortugas y Mostazas, por una línea de mojones, pero la falta de una materialización visible, indica el comienzo de una zona de indeterminación jurisdiccional que se extiende hacia el este, atravesando el río Dulce y en donde se producen continuas fricciones entre propietarios y autoridades de las dos provincias.

Después de esta zona conflictiva, y ya prácticamente sobre el Bordo de los Altos, al norte de la Laguna de los Patos, nuevamente se tiene una división de hecho de la jurisdicción provincial, constituida por un alambrado que separa el campo de la Sucesión Cagnotto, parte de la suerte santiagueña N° 83, del ex sobrante Fiscal denunciado en Córdoba por Pedro Tofanelli. Al alcanzar a la jurisdicción santafesina, Córdoba y Santiago del Estero se dividen por el camino que separa la Colonia Mackinlay del lote ex Fiscal recién citado.

1.2. Límites con Santa Fe

Por Ley Nacional N° 18.620, se establecieron definitivamente los límites entre Córdoba y Santa Fe. Parte de esa delimitación está amojonada desde 1886, pero el tramo que comprende la zona al norte de la ciudad de Morteros, todavía no, pues debe esperarse la dilucidación de la cuestión de límites de Córdoba con Santiago del Estero.

En esa zona, el límite legal está suplido por una división de hecho, que comienza al norte, sobre la línea que separa el campo Monte Oscuridad, antigua propiedad de Lina Gavagnin en jurisdicción santafesina., del campo del mismo nombre, propiedad de los Sucesores Milesi. Tal línea está materializada por un camino prolongado hacia el sur hasta interceptar la trazada por orden del Gobierno de Santa Fe, por el Agrimensor Toribio Aguirre en 1886, línea que, a partir de ese punto, y hacia el sureste, constituye la división de hecho entre las dos provincias. En algunos lugares subsisten hitos colocados por dicho perito, en el centro de una calle de ancho variable que divide el campo Monte Oscuridad de jurisdicción santafesina, de la Colonia cordobesa denominada X de Julio.

Esta situación se mantiene hasta llegar a la calle que separa la Colonia Dos Hermanas, de Córdoba, de la Colonia Ripamonti; la división interprovincial continúa por ella hacia el este y llega a la línea del Ferrocarril Mitre, que une la ciudad cordobesa de Morteros con la localidad santafesina de Suardi. La

vía férrea constituye la división de hecho, y arriba a una calle que con rumbo oeste-este, divide las colonias santafesinas de Dos Rosas y La Legua, de la de Morteros. Esta calle se interrumpe al alcanzar a la Colonia Bossi, y la línea de hecho toma hacia el sur por la calle que deslinda la Colonia Bossi de la de Morteros. Cuando termina esta última, y empieza la de San Pedro, la línea hace una inflexión hacia el sureste y llega al lugar donde estuvo ubicada la columna Morteros, colocada por los peritos demarcadores de 1886, y que constituye ya punto definitivo de la divisoria de límites entre ambas provincias.

Esta zona, cuya división de hecho se ha descripto, al trazarse la línea definitiva sufrirá las consecuencias de los problemas que originará el cambio de jurisdicción de muchos de los inmuebles, molestias superables por una racional actuación administrativa. Pero lo que no podrá arreglar tal acción serán las originadas por la división que sufrirán muchas parcelas, al quedar parcialmente en una y otra jurisdicción, con las consiguientes dobles tramitaciones en las transmisiones de derechos, en la explotación, etc.

Una solución lógica, sería determinar qué superficie debe pasar de una a otra jurisdicción y tras las correspondientes compensaciones, la provincia que debe entregar más terreno, lo podría hacer con una superficie equivalente, pero limitada por calles. Esto dejaría a ambas provincias con la superficie que legalmente les corresponde, pero sin provocarles conflictos a los propietarios. Esta solución debe lograrse con un convenio legalmente aprobado y requerirá el abandono de posiciones teóricas, para pensar en el hombre que allí habita, verdadero motivo de todas las gestiones gubernativas.

Desde la columna Morteros, hacia el sur, la división interprovincial está definitivamente trazada. A partir de dicha columna ubicada en los $61^{\circ} 50'$ de longitud oeste y $30^{\circ} 44' 50''$ de latitud sur, el deslinde jurisdiccional es una recta, materializada por un camino, hasta otra columna ubicada a los $62^{\circ} 07' 20''$ de longitud oeste y $31^{\circ} 36' 20''$ de latitud sur. De aquí una línea de rumbo al sur $43^{\circ} 26'$ este, con una longitud de 15.235 m, llega a la columna XV, plantada a los $62^{\circ} 14' 30''$ de longitud oeste y $31^{\circ} 42'$ de latitud sur, de donde el deslinde sigue las inflexiones del centro de la cañada de San Antonio, amojonado desde el nacimiento del arroyo de las Tortugas. Este curso constituye la divisoria hasta su derrame en el río Carcarañá. Continúa una línea que alcanza la desembocadura de la cañada de las Mojarras, la cual juntamente con la laguna del mismo nombre determinan el límite interprovincial, que llega a una columna situada a los $61^{\circ} 55' 40''$ de longitud oeste y $33^{\circ} 07' 20''$ de latitud sur, en el extremo meridional de la laguna de las Mojarras. Desde aquí una línea de 165.445 m y con rumbo al sur $32^{\circ} 07'$ oeste, hasta la columna

ubicada a los $62^{\circ} 53'$ de longitud oeste y $34^{\circ} 23' 10''$ de latitud sur, completa la división interprovincial con Santa Fe y allí empieza la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires.

1.3. Límites con Buenos Aires

Parte de la columna trifinia con Santa Fe, cuya situación geográfica se cita ut supra y prosigue por el paralelo $34^{\circ} 23'$ de latitud sur, hasta el antiguo meridiano V de Buenos Aires, demarcado a los $63^{\circ} 23'$ de longitud oeste; baja al sur por este meridiano y alcanza el paralelo 35° de latitud sur, donde se estableció el punto trifinio con La Pampa.

Esta demarcación es definitiva.

1.4. Límites con La Pampa

Sigue teóricamente el paralelo de los 35° , pero una tarea efectuada con métodos que hoy serían poco precisos, hizo que la Ley Nacional N° 18.288 fijase por límite interprovincial un camino existente, como resultado de la operación efectuada en 1881 por el Agrimensor Estanislao Rojas.

Parte del límite común con Buenos Aires y llega al meridiano $65^{\circ} 07'$ de latitud oeste, límite de Córdoba con San Luis.

1.5. Límites con San Luis

Desde la intersección de la línea del paralelo de los 35° , límite con La Pampa, la división interprovincial hacia el norte sigue la demarcación del meridiano de los $65^{\circ} 07'$, realizada por una comisión mixta de las dos provincias, y cruza el río Quinto, a los $33^{\circ} 57' 08'' 7$, de latitud sur. De aquí continúa con rumbo al norte 105° oeste, alcanza una columna ubicada en Punta del Agua, toma luego el curso del arroyo de la Punilla hasta su nacimiento, y de ahí una línea recta arriba al Cerrito de la División. Posteriormente, por la divortia acuarum de la Sierra de los Comechingones, logra el Cerro de las Ovejas, de donde dobla al oeste por el arroyo de las Piedras Blancas, se prolonga por una

línea recta cuando este curso se pierde en los arenales y llega al río Conlara. El deslinde interprovincial sigue el cauce de este río hacia el norte y alcanza la limita de Montiel, desde donde continúa por una línea con rumbo al norte $61^{\circ} 31' 20''$ oeste y 33.656 m de longitud, hasta un punto en que la divisoria toma al norte $85^{\circ} 10' 04''$ oeste y 13.500 m de extensión y arriba al mojón del Cadillo. (Foto 1).

Esta línea es definitiva.

1.6. Límites con La Rioja

El mojón del Cadillo, ubicado a los $65^{\circ} 46' 53''$ de longitud oeste y $31^{\circ} 52' 59''$ 19 de latitud sur, sirve de origen a una línea que corre hacia el norte verdadero, con una distancia de 95.535 m; de aquí parte otro tramo que tiene rumbo al norte, $21^{\circ} 14'$ este, y arriba al mojón de La Piedrita Parada, situado a los $65^{\circ} 31' 42''$ 10 de longitud oeste y $30^{\circ} 28' 59''$ 8 de latitud sur. El último trazo está determinado por una línea de 41.400 m con rumbo al norte, $76^{\circ} 54' 40''$ este, donde empieza la Provincia de Catamarca.

También es una línea definitiva.

1.7. Límites con Catamarca

A partir del mojón trifinio con La Rioja, ubicado en la playa de los Chanchitos, parte una línea recta de 26.780 m de extensión con rumbo al norte $76^{\circ} 54' 40''$ este y alcanza el mojón del Monte Negro, aquí se inicia una línea hacia el norte $47^{\circ} 20'$ este, hasta interceptar la que corre desde el mojón de la Cruz Grande, con rumbo al sur $8^{\circ} 40'$ este, también de divisoria. De este mojón nace una línea que llega al situado al noroeste del campo Los Molles y Las Mesillas.

Esta divisoria está fijada por Ley Nacional N° 18.002, pero no ha sido demarcada en el terreno. Esta operación no podrá realizarse sino después de dilucidar la cuestión jurisdiccional entre Santiago del Estero y Catamarca. Como la mayor parte de la línea está dentro de las Salinas Grandes, no existen problemas.

Al este del mojón de la Cruz Grande, la línea de hecho sigue el límite norte de la merced Mamarás que la divide de la merced de Garribia, y llega a la

porción de las Salinas Grandes conocida con el nombre de Salinas de Ambargasta.

En síntesis, la demarcación importará el traspaso a jurisdicción cordobesa de una zona que hoy está bajo dependencia catamarqueña.

1.8. Superficie

La indeterminación jurisdiccional en el costado norte, determina que la superficie de la Provincia no se pueda establecer con precisión. En general se acepta la de 168.766 km², establecida por el Instituto Geográfico Militar en el Atlas de la República Argentina, superficie que muy posiblemente varíe al solucionarse la cuestión de límites con Santiago del Estero.

1.9. Puntos extremos

El punto más septentrional de la Provincia, es el mojón noroeste de Las Mesillas, sobre las Salinas de Ambargasta, ubicado en los 29° 26' de latitud sur y los 64° 16' de longitud oeste.

El más meridional está constituido por el mojón trifinio con La Pampa y San Luis, instalado en los 35° 01' de latitud sur y los 65° 07' de longitud oeste.

Sobre el arroyo de las Tortugas se encuentra el punto más oriental, a los 32° 54' de latitud sur y los 61° 46' de longitud oeste. El más occidental es la línea divisoria con La Rioja, que parte hacia el norte verdadero desde el mojón del Cadillo, situado en los 31° 53' de latitud sur y los 65° 47' de longitud oeste.

2. Historia y alternativas de la delimitación

Trece de las catorce provincias que formaron originariamente la República Argentina, ingresaron a la nacionalidad con el territorio en el cual ejercían jurisdicción los Cabildos de las ciudades que luego fueron las capitales de esas Provincias. Entre Ríos lo hizo con un ámbito territorial segregado del que correspondía al Cabildo de Santa Fe.

Las nuevas provincias, creadas por el Congreso en el territorio nacional, tienen su substrato territorial delimitado en la misma ley de la creación.

Esto indicaría que no podrían existir cuestiones de límites entre las Provincias Argentinas. Pero desgraciadamente las hay en una cantidad que asombra al profano: en la Comisión Nacional de Límites creada por Ley Nacional N° 17.324, se sustancian 44 causas. Ello ha sido originado en unos casos por las enunciaciones poco claras de los instrumentos en los que se efectuaba la delimitación, y en otros por superposición con jurisdicciones otorgadas a ciudades vecinas, produciéndose conflictos que en algunas ocasiones derivaron en serios incidentes, y han llegado hasta el presente, constituyendo un factor de rémora para el desarrollo de las zonas en litigio.

Los esfuerzos para solucionar este grave inconveniente han sido numerosos. Desde la época constitucional, en que la atribución de fijar los límites interprovinciales fue conferida al Congreso de la Nación (art. 67 inc. 14 de la Constitución Nacional), se solicitaron muchos informes, se dictaron leyes dando plazos, se constituyeron Comisiones de Límites, pero nada de eso fructificó. Salvo las leyes por las que se fijaron los límites de los territorios nacionales entre sí y con las provincias colindantes, y una ley que aprueba un convenio de límites suscripto entre Santa Fe y Santiago del Estero en 1886, el Congreso no se ha expedido en ninguna de las cuestiones litigiosas de las Provincias Argentinas.

Esta evaluación de hechos indica, a pesar de que por uno de los pactos preexistentes a nuestra Constitución se fijó que esa atribución debía residir en el Congreso, debe buscarse una forma más hábil e idónea para obtener resultados concretos.

En 1967, por Ley N° 17.324, se creó la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales que obligaba a las Provincias a efectuar reuniones de conciliación y en caso de no lograrla, a presentar sus pretensiones y producir las pruebas que avalaban sus derechos. Bajo ese régimen, en unos casos se han concertado varios acuerdos y en otros, producida la litis, se ha dictado el instrumento legal por el cual se delimitó la línea divisoria entre algunas Provincias. La cantidad de conflictos y la complejidad de ellos hicieron que los resultados no se hayan obtenido con la rapidez prevista. Posteriormente, la Comisión se desintegró y durante el período 1973 a 1976, el Gobierno no tomó medidas. Actualmente, por Ley, se ha puesto nuevamente en marcha el proceso instituido por ley 17.324, por lo que, posiblemente, se ponga término a estas cuestiones.

2.1. Córdoba y la determinación de sus límites

Dentro del marco general de conflictos jurisdiccionales entre las provincias argentinas, Córdoba no fue la excepción. Colinda con seis de las provincias fundadoras de la nacionalidad y con una de las nuevas y ha tenido que dilucidar con cada una de ellas sus límites.

Sus términos jurisdiccionales fueron establecidos por Jerónimo Luis de Cabrera en actas por las que delimitó el ámbito donde ejercería su autoridad el Cabildo de Córdoba, pero sus enunciaciones, por superposiciones o por ambigüedad, no han podido utilizarse para deslindar el territorio provincial.

Ello se logró tras laboriosas gestiones, quedando al presente sólo por resolver las cuestiones con Santiago del Estero.

En este capítulo se reseñará la forma en que se establecieron los actuales límites de la Provincia, y se dará una idea de la cuestión pendiente.

2.2. Límites con Catamarca

La línea divisoria entre Córdoba y Catamarca, ha sido establecida oficialmente hace poco tiempo. A pesar de ello, no se produjeron incidentes de importancia entre ambas Provincias, pues las Salinas Grandes constituyeron el límite natural que las separa.

Pero debía establecerse una delimitación, la que fue propuesta tanto por la Comisión Técnica Nacional de Límites creada por ley nacional 12.251, como por el Instituto Geográfico Militar al que en 1943 se encomendó la dilucidación de los problemas de límites, en sendos dictámenes que no llegaron al Congreso de la Nación.

Llamadas ambas Provincias por la Comisión Nacional de Límites, sobre la base de esos dictámenes se llegó a un acuerdo que fue suscripto el 6 de Noviembre de 1967 en la ciudad de Córdoba, por el Gral. Guillermo Brizuela, Gobernador de Catamarca y el Dr. Carlos Caballero, Gobernador de Córdoba.

Pocos días después, el 12 de diciembre de 1967, Catamarca arregló sus límites con La Rioja mudando el límite trifinio por lo que debió ampliarse la delimitación entre Córdoba y Catamarca, lo cual se logró el 10 de Febrero de 1968 mediante un convenio celebrado en Catamarca, firmado en representación del Gobierno de Córdoba por el Ministro de Gobierno Dr. Luis E. Martínez

Goletti, el Fiscal de Estado Dr. Jesús L. Abad y el Secretario de la Comisión de Límites Agrim. Héctor B. Oddone y por la Provincia de Catamarca, el Ministro de Gobierno Coronel Rodolfo González Ruiz y el Fiscal de Estado, Dr. Rodolfo Niéderle.

Ambas Provincias, dictaron Leyes que aprobaban lo actuado, que llevan el N° 5204 de Córdoba y N° 2280 de Catamarca.

La Provincia de Santiago del Estero, por intermedio de su Comisión de Límites, impugnó este convenio el 12 de agosto de 1968, por tener pretensiones en la zona que quedaba bajo jurisdicción de Catamarca. La Comisión Nacional de Límites, desestimó esa impugnación y el 16 de diciembre de 1968, se dicta la ley Nacional N° 18.002, por la cual se establecen los límites de Córdoba y Catamarca tal como se había acordado, quedando fijados en esta forma:

- a) Tramo Z. desde el mojón X, punto tripartito entre Catamarca, Córdoba y La Rioja, una línea recta de 26.780 m, con rumbo astronómico norte $76^{\circ} 54' 40''$ este, hasta encontrar el mojón del Monte Negro.
- b) Tramo A. desde el mojón de Monte Negro una línea recta con rumbo astronómico norte $47^{\circ} 20'$ este, hasta la línea que se indica en el inciso c.
- c) Tramo B. desde el mojón de la Cruz Grande una línea recta con rumbo astronómico sur $8^{\circ} 40'$ este, hasta interceptar la línea descrita en el inciso b.
- d) Tramo C. desde el mojón de la Cruz Grande una línea recta, cuyo rumbo se determina por la unión de este mojón con el que corresponde al esquinero noroeste del campo denominado "Los Molles y Las Mesillas" y cuyo extremo Este será la intersección de la línea que se establezca como límite entre Catamarca y Santiago del Estero.

La demarcación no se ha realizado, pues debe esperarse la solución del problema de límites pendiente entre Catamarca y Santiago del Estero.

2.3. Límites con La Rioja

Tanto Córdoba como La Rioja tenían su jurisdicción establecida por sus fundadores. Pero existían superposiciones entre ambas, por lo cual la delimitación se logró mediante un acuerdo firmado el 25 de marzo de 1889 en la ciudad de Córdoba, entre el comisionado Dr. Santos Núñez, en representa-

ción del Gobierno de Córdoba, y el Sr. Guillermo San Román, por el Gobierno de La Rioja. El límite fue establecido en la siguiente forma: "...partiendo del lindero sud-oeste de la Estancia Balde del Cadillo según la mensura judicial practicada por el Agrimensor D. Antenor Galíndez en 1886, el cual dista como ochocientos metros más o menos de las actuales casas de dicha estancia, hacia el oriente, se trazará una línea Sud-Norte verdadero o meridiano hasta enfrentar el mojón Nor-Oeste de la mensura judicial de la estancia de Pinas, practicada por los Agrimensores Garzón y Soria y desde este punto se cambiará de rumbo, trazando otra línea hasta encontrar con el principio y centro de las Salinas Blancas, y de ahí en adelante el promedio de las citadas Salinas".

Este convenio fue ratificado por la Legislatura de Córdoba el 12 de setiembre de 1894, y por la de La Rioja el 5 de agosto de 1889.

Para realizar la demarcación, el gobierno de Córdoba designó al Agrimensor Justo P. Balmaceda y el de La Rioja al Agrimensor Agustín Contreras, encomendando ambos gobiernos al Dr. Oscar Doering, catedrático de la Universidad Nacional de Córdoba, las observaciones para efectuar las determinaciones astronómicas.

Las operaciones previas se efectuaron en la ciudad de Villa Dolores, por contar la misma con oficina telegráfica; y mediante poligonales se llegó al punto de arranque en El Cadillo, que según las determinaciones efectuadas está en el meridiano $65^{\circ} 46' 53''$ oeste de Greenwich y en el paralelo $31^{\circ} 52' 59''$ 19 de latitud sur.

En ese lugar, el 15 de junio de 1897, se colocó una columna de hierro cuadrangular de veinte centímetros de base y tres metros de altura, de la que hoy sólo queda un trozo que asoma cuarenta centímetros sobre el nivel del suelo (foto 1).

Los peritos designados iniciaron el trazado de la línea divisoria prolongando al norte el meridiano que se había determinado y midieron 93.535 m hasta enfrentar el mojón noroeste de la Estancia de Pinas, que quedó a 5.888 m al oeste, colocando mojones circulares de hierro cada cinco mil metros. Con ello habían amojonado el primer tramo del convenio del 25 de marzo de 1889.

Procedieron a efectuar un reconocimiento del terreno para determinar el principio y centro de las Salinas Blancas, no llegándose a un acuerdo sobre el punto de arranque, pues el Agrimensor Balmaceda estimaba que debía tomarse como tal el lugar denominado "Piedrita Parada", mientras que el Agrim. Contreras, lo solicitaba mucho más al este. Esto sucedió en agosto de 1897,

paralizándose los trabajos y ambos peritos elevaron los planos y conclusiones a sus respectivos Gobiernos.

El de Córdoba, comisionó al Agrim. Benjamín Domínguez para tratar de solucionar el problema, el cual llegó a un acuerdo, firmando en La Rioja el 12 de junio de 1899 con el Ministro de Gobierno de esa Provincia, doctor Nicolás Vera Barros, un convenio ad-referendum en el que se establecía que la disidencia sería resuelta por un tercer perito elegido por el Gobierno de Córdoba, entre una terna propuesta por la Provincia de La Rioja y cuyo fallo sería inapelable. Por decreto del 11 de agosto de 1899, el Gobierno de Córdoba aprobó el convenio suscripto por su Comisionado Domínguez y seleccionó como tercer perito al Agrimensor Valentín Virasoro. Esta designación fue aprobada por decreto dictado el 19 de agosto de 1899 por el P.E. de La Rioja.

El árbitro Virasoro, previa inspección al terreno, se expidió el 23 de abril de 1900, estableciendo que debía unirse el punto donde terminaba el primer tramo, con la Piedrita Parada.

La demarcación se reinició el 4 de junio de 1900, actuando el mismo Agrim. Balmaceda por Córdoba, mientras que por La Rioja lo hizo el Agrim. Benjamín Rincón, por haber fallecido el Agrim. Contreras.

Unieron el punto terminal del primer tramo con la Piedrita Parada, con una línea recta de 66.258 m y rumbo norte $21^{\circ} 14'$ este y determinaron que este último punto estaba a los $65^{\circ} 31' 42'' 10$ de longitud oeste de Greenwich y $30^{\circ} 28' 59'' 8$ de latitud sur.

A continuación, levantaron un plano de Las Salinas y “renunciando a trazar la media de la figura resultante” en vista de la aridez del terreno y de la imposibilidad de su utilización, proyectaron una división que “aproximándose todo lo posible a la verdadera media de la superficie encerrada, se reduzca al menor número de líneas, sin que por una ni otra parte resulten fuertes diferencias...”. Para ello establecieron como límite una línea desde la Piedrita Parada, con rumbo norte $16^{\circ} 22'$ este y una longitud de 41.400 m, conviniendo que esta longitud será invariable. Desde este punto, otra línea, con rumbo norte $76^{\circ} 54' 40''$ este, y una longitud de 26.780 m, longitud que podrá variar en uno u otro sentido, una vez que se determinen los límites entre la Rioja y Catamarca. Como se ha visto, esta última línea, es el límite fijado entre Córdoba y Catamarca.

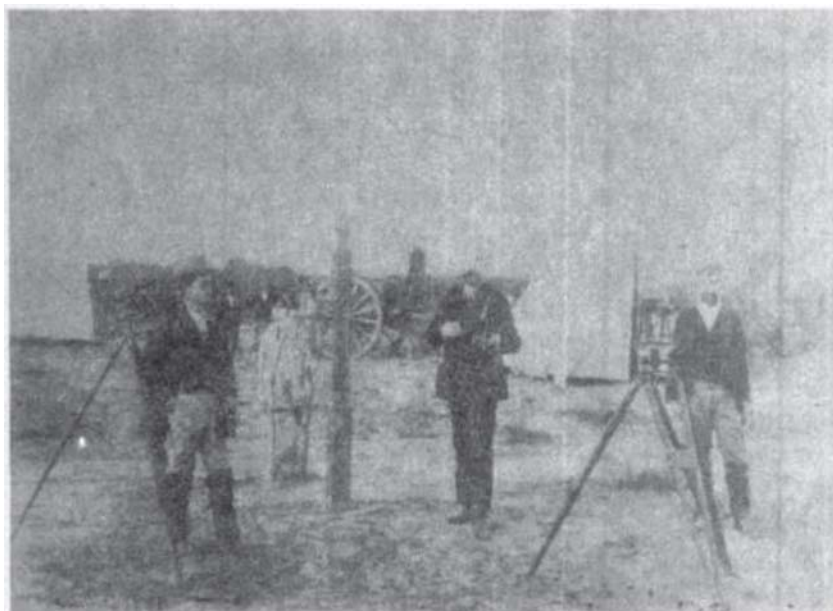


Foto 1. Mojón entre Córdoba y La Rioja, en El Cadillo.

Los peritos demarcadores, labraron el acta final en la ciudad de Córdoba el 16 de agosto de 1900, y sus operaciones fueron aprobadas por Decreto del 15 de octubre de 1900, suscripto por el Gobernador Campillo y el ministro Berrotarán.

2.4. Límites con San Luis

La jurisdicción de Córdoba al oeste establecida por su fundador, alcanzaba a las cincuenta leguas, con lo que se superponía a la asignada a la Capitanía de Chile de la cual dependía Cuyo, y por consiguiente con la de San Luis.

Pero a pesar de esa superposición, durante la época colonial no se produjeron conflictos graves entre ambas, pues el Arroyo de la Piedra Blanca y la Sierra Grande de Córdoba, dividían las jurisdicciones. Desde las últimas estribaciones de esta Sierra al sur, el territorio estaba dominado por los indios.

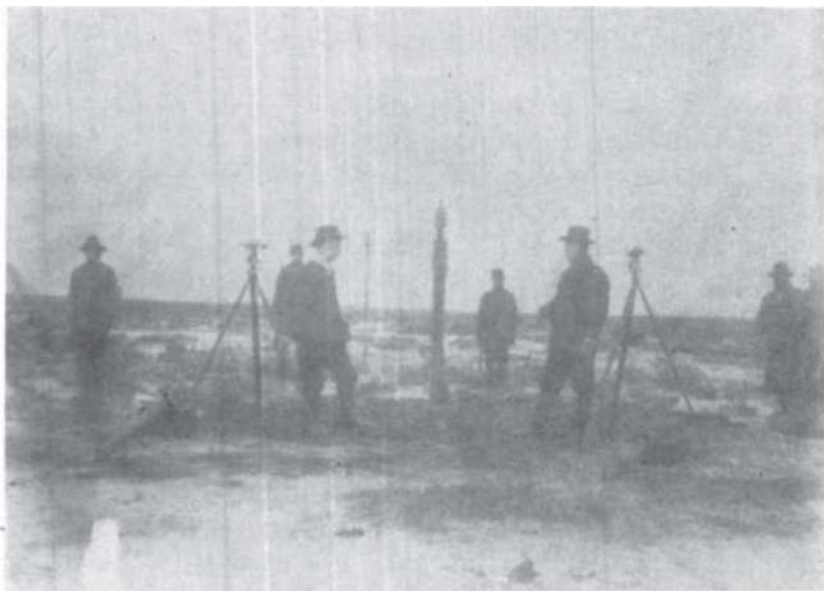


Foto 2. Límite con La Rioja: columna en Piedrita Parada.

La conquista del desierto, dio lugar en 1874 a los primeros problemas, que se reiteraron en 1879 con mayor gravedad. Se establecieron contactos, que culminaron el 9 de abril de 1881, al designar el Poder Ejecutivo de Córdoba al Dr. Gerónimo Cortés, para que, juntamente con el comisionado de San Luis Dr. Juan Llerena, formularan un arreglo *ad referendum*, lo que lograron el 20 de mayo de 1881, celebrando un convenio estableciendo los límites, que fue aprobado el 5 de junio del mismo año por el Gobierno de Córdoba, pero fue rechazado por el de San Luis.

En este convenio la línea demarcatoria estaba descripta en varios tramos. En el primero de ellos, se establecía la línea norte-sur que partía desde donde nace “el Arroyo de Piedra Blanca, por las cumbres que determinan el ‘*divertía aquarum*’ hasta donde empieza el Arroyo de la Punilla desde allí, el mismo arroyo en toda su extensión y agrega: “debiendo continuar enseguida de manera que pasando por las últimas aristas de dicha Sierra, a la parte Sur, atravesase el río Quinto y siguiendo después rumbo recto al Sur en la dirección del meridiano, termine en el paralelo del grado 35, donde empieza el territorio nacional”. También determinaba el convenio, que no obstante las enunciaciones recién transcritas, la línea no podía pasar a menor distancia al poniente

del Fuerte 3 de Febrero que “legua y media ni distanciarse más de dos leguas sobre el mismo rumbo”.

En la parte norte, deslindaban ambas provincias por el Arroyo de la Piedra Blanca en todo su curso hasta reunirse con el Río Conlara o de la Cruz; desde allí este mismo Río hasta donde se junta con el de San Pedro o de los Sauces y todavía para adelante el expresado Río Conlara continuado por una recta al poniente, hasta encontrar la prolongación de la línea norte sur que separa las provincias de Córdoba y La Rioja.

El convenio fue rechazado por el gobierno de San Luis porque de acuerdo a una tradición local, el Valle de Tras la Sierra habría sido adjudicado a San Luis por el Gobernador Intendente Marqués de Sobremonte y además, porque pretendía en el sur más tierras de las que el Gobierno de la Nación se había desprendido por ley 947 dictada en 1878.

Al no solucionarse el problema se produjeron nuevos incidentes, que motivaron la nota del 2 de febrero de 1882 dirigida por el Gobierno de Córdoba al de San Luis, reanudándose las negociaciones que culminaron en un convenio por el cual se designó árbitro al entonces Presidente de la Nación, Brigadier General Julio A. Roca, convenio que fue ratificado por leyes sancionadas el 25 de setiembre de 1882 y 14 de octubre del mismo año por las Legislaturas de Córdoba y San Luis respectivamente.

El Dr. Onésimo Leguizamón, que representaba a San Luis, solicitó del árbitro una línea, que siguiendo la cumbre de la Sierra Grande, hasta la puerta de los Hornillos, al Norte del Cerro Champaquí, doblase allí hasta la Sierrita de Altautina, al sur de la Sierra de Pocho, y desde ese punto, una línea recta en dirección al Portezuelo de los Arces, en la Sierra de Ulapes, hasta encontrar una línea que dividía Córdoba y La Rioja. Con ello pretendía la totalidad del actual Departamento San Javier, y parte de las pedanías San Pedro y Toscas del Departamento San Alberto. Al sur, siguiendo por las cumbres de las Sierras de Comechingones, hasta la Cruz de San Antonio, desde donde se dirigía la línea a San Francisco de Sampacho, y al Talar de los Púntanos, llegando hasta la margen izquierda del Río Quinto, cuyo curso seguía aguas abajo, hasta la Laguna La Amarga, desde donde se tiraría una línea al sur hasta el paralelo 35°. Con esto pretendía parte de las actuales pedanías Achiras y 3 de Febrero del Departamento Río Cuarto y más de la mitad del Departamento Gral. Roca.

El Dr. Cortés, comisionado de Córdoba, solicitó como línea este-oeste, la enunciada en el convenio firmado por el Dr. Llerena, y la norte-sur, constituida por la Sierra de Comechingones, desde el Arroyo de la Piedra Blanca,

hasta el nacimiento del Arroyo de la Punilla, y siguiendo el curso de este Arroyo, se continuaría por Médanos y Vizcacheras, hasta el Río Quinto, de donde se prolongaría al sur verdadero hasta el paralelo 35°.

El árbitro Gral. Roca, se expidió el 26 de noviembre de 1883, desautorizando las pretensiones puntanas al Departamento San Javier, adoptando en su laudo en la zona las líneas establecidas en el convenio

Llerena-Cortés. En la línea norte-sur, siguió la Sierra de Comechingones desde el nacimiento del Arroyo de la Punilla, cuyo curso se seguiría hasta la Punta del Agua, uniéndose este punto con el Río Quinto en el lugar ubicado a los 65° 07' de longitud oeste de Greenwich y por este meridiano, hasta el paralelo 35° sur.

Para efectuar la demarcación, se reunieron el 16 de diciembre de 1886 en Villa Mercedes, San Luis, las comisiones designadas por ambos Gobiernos. Representaban a San Luis el Sr. Angel Silva, Inspector de Geodesia de la Dirección de Tierras de la Nación, el Ingeniero Duclout y el Agrimensor Abel Gutiérrez, mientras que Córdoba designó al Presidente de su Departamento Topográfico Dr. Santos Núñez, al Dr. Pablo Cottenot y al Agrimensor Justo P. Balmaceda.

Divididos en comisiones, una relevó la Sierra de Comechingones y el Arroyo de la Punilla, mientras que la otra efectuaba en Justo Daract las determinaciones astronómicas. Posteriormente ubicaron sobre el Río Quinto una columna a los 65° 07' de longitud oeste de Greenwich cuya latitud resultó 33° 57' 08" 7.

Desde ahí tiraron una recta a la Punta del Agua, donde ubicaron otra columna resultando esa línea con rumbo norte 10 57' oeste y una longitud de 83.850 m y colocaron mojones cada 5.000 m.

Idéntica operación efectuaron hacia el sur sobre el mismo meridiano 65° 07', midiendo sobre él 118.088 m hasta el paralelo 35° de latitud sur.

Desde la columna de Punta del Agua el límite sigue por el Arroyo de la Punilla, y desde el nacimiento de éste una línea recta hasta el "Cerrito de la División" y por la división de las aguas de la mencionada Sierra de Comechingones, hasta el cerro de las Ovejas. Desde este cerro, la línea divisoria siguió por el Arroyo de la Piedra Blanca y desde donde este curso de agua se pierde, una línea recta al Río Conlara, por el cual siguieron al norte hasta la Lomita de Montiel.

Pero al tratar de ubicar el lugar donde el citado río Conlara se juntaba con el de San Pedro o Los Sauces, encontraron que no eran confluentes, o sea que

no podían cumplir las condiciones dadas en el laudo. Al no lograr acuerdo los peritos, suspendieron las operaciones de demarcación el 20 de mayo de 1887.

Recién por convenio del 28 de junio de 1896 suscripto por el Agrim. Benjamín Domínguez en representación de Córdoba y el Agrim. Abel Gutiérrez por San Luis, ratificado por Ley de Córdoba dictada el 13 de diciembre de 1896 y de San Luis dada el 7 de diciembre de 1897, se estableció la demarcación definitiva, que fue amojonada por los Agrim. Gutiérrez de San Luis y Balmaceda de Córdoba, en 1898.

Conforme lo dispuesto en este convenio, materializaron una línea que partía del mojón del Cadillo, establecido en la demarcación entre La Rioja y Córdoba, con rumbo sur $85^{\circ} 10' 04''$ este y midieron 13.500 m y desde aquí, al punto donde muere el río Conlara en la Lomita de Montiel, una línea de 33.656 m, cuyo rumbo resultó sur $61^{\circ} 31' 20''$ este.

Las operaciones fueron aprobadas por decreto del Gobierno de Córdoba del 14 de junio de 1898.

2.5. Límites con La Pampa

La Ley Nacional N° 947, sancionada el 4 de octubre de 1878 fijó como límite Norte de los Territorios Nacionales, el paralelo 35° de Latitud Sur. Con ello, Córdoba, que siempre había considerado que su territorio llegaba únicamente al río Quinto, recibió una gran extensión hacia el sur, la cual constituye el actual Departamento Gral. Roca.

Como la ley no estableció cómo se repartirían los territorios que quedaban al N y E de la línea que delimitaba los territorios nacionales, se originaron cuestiones con San Luis, Santa Fe y Buenos Aires que se estudian en los párrafos respectivos.

La Provincia de Córdoba, por ley del 17 de octubre de 1878, transfirió al Gobierno de la Nación, el valor de las tierras comprendidas entre el paralelo 35° y el río Quinto, sin afectar su jurisdicción. La Nación, en virtud de esa Ley subdividió estas tierras, encomendando las tareas al Agrimensor Estanislao Rojas, quien debía, al mismo tiempo, trazar el arco del paralelo 35° sur que dividiría Córdoba del territorio nacional. Esa demarcación fue aprobada por el Poder Ejecutivo Nacional el 9 de abril de 1881, y constituyó desde entonces la línea divisoria entre La Pampa y Córdoba.

En 1904, el Gobierno de la Nación, encomendó al Ing. Norberto Cobos el trazado y amojonamiento del Meridiano $65^{\circ} 07'$ entre el paralelo 35° y el paralelo 36° y el de este paralelo, desde el meridiano recién citado, hasta el meridiano 10° de Buenos Aires. Este profesional, efectuó determinaciones geográficas en San Rafael, Mendoza, y amojonó las líneas que le habían sido encomendadas. En la memoria que presentó, expresaba que la columna ubicada conjuntamente con los peritos de Córdoba y San Luis en la intersección del paralelo 35° con el meridiano $65^{\circ} 07'$ oeste de Greenwich estaba en el meridiano $65^{\circ} 05' 41'' 2$ o sea 1.997,35 m al este de donde correspondía, o sea que Córdoba resultaría perjudicada. Pero también determinó que la columna estaba ubicada en el paralelo $35^{\circ} 01' 02'' 68$, es decir 1.931,35 m al sur, con lo que se introduciría en La Pampa.

La Nación, ante estas comprobaciones, no efectuó ninguna diligencia, subsistiendo tal situación aún después de provincializado el territorio de La Pampa, hasta la creación de la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales, en el año 1967, ante la cual la Provincia de La Pampa, solicitó la nueva demarcación del paralelo 35° de latitud sur. Esta llamó a audiencia de conciliación y no habiéndose logrado avenimiento, se sustanció la causa, en la cual Córdoba sostuvo que cuando un instrumento legal indica una delimitación por líneas geográficas, la demarcación se efectúa estableciendo un mojón dentro de una determinada tolerancia, mojón que en adelante servirá de límite, aunque operaciones posteriores demuestren que podría haberse ubicado con mayor precisión. En este caso, el Agrimensor Rojas lo hizo mediante operaciones que debían juzgarse con las tolerancias que le habían sido impuestas, por lo que, estando los errores dentro de las mismas, debía subsistir como demarcación la línea trazada que está materializada por un camino a todo lo largo de la frontera común.

Para fundamentar tal criterio, presentó tanto la opinión de varios tratadistas, como la posición de la República Argentina en distintos problemas suscitados con países vecinos, donde el nuestro, avalado por todas las normas del derecho internacional, sostuvo que cuando un Organismo o Comisión Mixta establece un mojón, su decisión es definitiva e irrevocable, salvo que se demuestre que hubo dolo u error grosero, situación que no se daba en el caso planteado con La Pampa.

Esa posición de Córdoba, era congruente con la que mantenía respecto a la misma columna como divisoria con San Luis, pues a pesar de la aseveración del Ing. Cobos no cuestionó su ubicación. La Comisión Nacional de Límites Interprovinciales, expidió un meduloso dictamen, en el que confirmó la

posición de Córdoba, y el Gobierno Nacional, dictó el 21 de julio de 1969 la Ley 18.288, estableciendo que el límite de ambas Provincias, es el paralelo 35° de latitud sur, trazado por el Agrimensor Estanislao Rojas en 1881.

Con ello quedó definitivamente sentado que el límite entre ambas Provincias, es el camino que actualmente las separa a todo lo largo de la frontera común.

2.6. Límites con Buenos Aires

Los problemas jurisdiccionales que arrastraban Córdoba y Buenos Aires desde la época colonial, se agravaron al sancionarse la Ley 947 del 17 de octubre de 1878, al pretender ambas provincias jurisdicción sobre las tierras cuyo dominio les dejaba la Nación.

Designado por decreto el 7 de enero de 1880 para lograr un acuerdo, el Doctor Gerónimo Cortés, convocó a una reunión conjunta a los comisionados de Santa Fe y Buenos Aires, reunión que no pudo realizarse. En tanto se produjeron graves incidentes entre propietarios cuyos títulos emanaban de las distintas Provincias.

El Dr. Cortés renunció a su cargo por razones de salud, y el 25 de enero de 1881 fue reemplazado por el Dr. Santiago Cáceres quien, el 5 de marzo de 1881, firmó con los Dres. Aristóbulo del Valle y Diego de Alvear, que representaban a Buenos Aires, y Santa Fe, respectivamente, un convenio ad-referendum, por el cual se designaba a la Corte Suprema de Justicia Nacional árbitro para solucionar la cuestión jurisdiccional. Ratificado el convenio por las Legislaturas, y aceptada la misión por la Corte Suprema, se sustanció el juicio arbitral cuya sentencia, dictada el 18 de marzo de 1882, estableció que “son límites entre las Provincias de Buenos Aires con las de Santa Fe y Córdoba, el Arroyo del Medio en todo su curso, hasta el centro de la Laguna de Cardozo. Una línea recta desde la Laguna de Cardozo pasando por el centro de la laguna del Chañar y que termine en el paralelo treinta y cuatro grados veinte y tres minutos de latitud; este mismo paralelo hasta el meridiano quinto de Buenos Aires y este meridiano hasta «encontrar el límite de los territorios nacionales”.

En el mismo laudo, se establecieron los límites entre Santa Fe y Córdoba, como se verá en el apartado correspondiente.

La demarcación del límite jurisdiccional, fue realizada entre 1884 y 1885 por una comisión compuesta por los señores Jorge Coquet y José María Muñiz que representaban a Buenos Aires; el Sr. Enrique Foster que actuaba por Santa Fe y el Agrim. Parmenio Ferrer, por Córdoba; y el Sr. Carlos Glade, Astrónomo, los que dieron cuenta de su cometido en actas fechadas en Buenos Aires el 16 de junio de 1885.

Desde la intersección del paralelo 35° sur con el meridiano 5° de Buenos Aires (63° 23' oeste de Greenwich) amojonaron hacia el norte verdadero cada 5 kilómetros, hasta los 68.394 m donde llegaron a la intersección con el paralelo 34° 23' sur. Luego amojonaron este paralelo, también cada 5 kilómetros, hasta los 45.794 m. Llegando así al meridiano 40 30' de Buenos Aires, donde establecieron el mojón trifinio entre Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires, que según las cartas del Instituto Geográfico Militar está a los 62° 53' de longitud Oeste de Greenwich y 34° 23' 10" de latitud sur.

2.7. Límites con Santa Fe

La Gobernación del Tucumán, carecía de salida al mar. Para lograrla, Jerónimo Luis de Cabrera, una vez fundada Córdoba, siguió al este en búsqueda del océano o un río navegable. Llegó hasta el Paraná y para asegurar su objetivo, fundó el puesto de San Luis de Córdoba, en las ruinas del destruido fuerte de Sancti Spiritu. Legalizó esta fundación, en acta levantada por el Escribano Mayor de Gobierno y fijó la jurisdicción de Córdoba hasta dicho lugar sobre el río Paraná, le dio veinticinco leguas al Norte y veinte al sur.

Los regidores y el procurador del Cabildo, ante el Alcalde Ordinario y conforme a los usos de la época, “con las espadas desnudas... cortaron ramas... arrancaron yerbas... hicieron un mojón de tierra al pie de un algarrobo... con lo que dejaron establecido la toma de “posesión corporal, real, actual vel quasi de los dichos términos y jurisdicción”.

Cabrera y la mayor parte de sus acompañantes, regresaron a Córdoba. En tanto, Juan de Garay, que se había encontrado con ellos antes de que estableciesen el Puerto de San Luis, permaneció en esos parajes, y el 15 de noviembre de 1573, funda la ciudad de Santa Fe, a la que asigna una jurisdicción de cincuenta leguas hacia el oeste. Quedan así planteados dos conflictos: uno, sobre la dependencia de Santa Fe disputada por las Gobernaciones del Río de la Plata y la de Tucumán; y otro, por la superposición de juris-

dicciones de Santa Fe y Córdoba. Se sabe que la cuestión fue llevada a la Audiencia de Charcas, pero no se pudo establecer hasta el presente si el pleito versó sobre los dos problemas o sobre uno solo y tampoco cuál fue la resolución, si la hubo.

El hecho es que Santa Fe siguió dependiendo de los Adelantados del Río de la Plata y su jurisdicción quedó superpuesta con la de Córdoba.

Esta superposición planteó problemas, originados generalmente por las “vaquerías o borreadas”, expediciones efectuadas a los campos abiertos para obtener cueros y sebo de los vacunos que poblaban esos parajes, las que se realizaban previa concesión onerosa otorgada por los distintos Cabildos.

Los concesionarios al encontrar los provenientes de otras ciudades recurrían en quejas a sus autoridades, produciéndose detenciones que culminaron en litis en las cuales nunca hubo definición sobre la cuestión jurisdiccional.

Durante el período de la Independencia y las Guerras Civiles, no se plantearon problemas, pero ellos reaparecieron con posterioridad a 1860.

Sancionada la Constitución de 1853, e iniciada la colonización del país, se produjo una gran apetencia por la tierra fiscal, que servía para financiar las obras públicas, o para enjugar los déficit presupuestarios.

Y esas ventas o concesiones que llegaban hasta los términos provinciales, y en algunos casos más allá, plantearon con toda intensidad el problema de límites.

En 1865, las provincias de Santa Fe y Córdoba, estaban empeñadas en lograr recursos para pagar las expropiaciones de los terrenos que se destinaron a la Empresa del Ferrocarril Central que uniría las ciudades de Córdoba y Rosario, que, como es conocido, alcanzaban a una legua a cada costado de la vía que se construía.

La comisión santafesina encargada de medir las tierras destinadas a ser vendidas para solventar esas expropiaciones, solicitó de su Gobierno se notificara al de Córdoba la realización de operaciones topográficas sobre la frontera. Con tal motivo, el Gobernador Oroño invitó a su colega cordobés a un arreglo de límites el 2 de diciembre de 1865, aceptando éste de inmediato, pero una serie de sucesos políticos desarrollados en Córdoba demoraron la realización de tal anhelo hasta el 14 de setiembre de 1866, fecha en la cual los comisionados cordobeses Mariano Fragueiro, Gerónimo Cortés y Félix de la Peña firmaron con el Dr. Emilio García, Ministro de Gobierno de Santa Fe, un convenio *ad-referendum*, por el que se fijaban “las bases que podían servir para establecer un convenio de límites entre ambas

Provincias”. A tal efecto convinieron las siguientes líneas: en el artículo 1º, confirmaban “como límite natural y verdadero el arroyo Tortugas desde su confluencia con el río Carcarañá hasta sus nacientes de la cañada de San Antonio”. Luego, en el artículo 2º tomaban “desde el centro de la cañada de San Antonio, entre el Quebracho Herrado y Quebrachitos, una línea hacia el Norte hasta un punto que diste dos leguas al Este del fuerte denominado Los Morteros, y desde aquí otra que tocando el límite de Los Altos vaya a terminar en el centro de la laguna de Los Porongos, lugar en que se tocan los territorios de Córdoba, Santa Fe y Santiago del Estero”.

Por último, al sur del Río Tercero o Carcarañá tomaba como límite “el arroyo denominado de Las Mojarras, situado entre los pueblos de Cruz Alta y San José de la Esquina, debiendo asimismo considerarse como límite una recta que se tirará desde las cabeceras de dicho arroyo de las Mojarras, rumbo sud magnético hasta encontrar con la línea divisoria de la Provincia de Buenos Aires, o su continuación desde el arroyo del Medio al Sud”.

El Gobierno de Córdoba, en nota del 10 de diciembre de 1866, comunicó al de Santa Fe que no aceptaba ese convenio y propuso modificaciones, solicitando que la línea del norte, desde el mismo punto de arranque, o entre Quebracho Herrado y Quebrachitos, fuese a un punto ubicado dos leguas al este del Fortín Tacurales, y terminase en el río Salado; mientras que al sur, pedía la línea por el arroyo de Las Mojarras, “la laguna del mismo nombre y la cañada de Jayme, y de donde termina ésta que es un poco más de una legua al Sud Este de dicha laguna de Las Mojarras, se seguirá una línea al Sud verdadero hasta encontrar con la línea divisoria de la Provincia de Buenos Aires o su continuación desde el Arroyo del Medio al Sud”.

Santa Fe no aceptó esta propuesta, y las gestiones quedaron paralizadas, pero ninguna de las dos provincias dejó de vender inmuebles fiscales. Al norte de Quebracho Herrado, una línea establecida por el Agrim. Carlos de Chapeaurouge, al subdividir tierras en la provincia de Santa Fe, fue respetada por el Agrim. Eleazar Garzón que realizaba idéntica tarea en la Provincia de Córdoba, por lo cual no hubo controversias notables. Pero al sur del Carcarañá se produjeron ventas superpuestas, en algunos casos solucionadas por la buena voluntad de alguno de los dos Gobiernos, mientras que otros dieron lugar a ruidosos pleitos e incidentes cruentos entre pobladores.

Este panorama se agravó, como ya se dijo, al sancionarse la ley nacional N° 947 y ante la seriedad de alguno de los hechos, se llegó al convenio del 5 de marzo de 1881, entre Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires, en el que se designó Juez árbitro a la Corte Suprema de Justicia Nacional.

El 18 de marzo de 1882, ésta dio a conocer su laudo, en el cual actuando como “árbitro arbitrador”, resolvió que los límites entre Santa Fe y Córdoba, estarían determinados por “una recta que partiendo de la cabecera del arroyo de las Mojarras corte el paralelo de treinta y cuatro grados veinte y tres minutos divisorio con Buenos Aires, medio grado antes del meridiano quinto de esta ciudad; desde las cabeceras del arroyo de las Mojarras, siguiendo su curso hasta la confluencia con el río Tercero; este río hasta la embocadura del arroyo de las Tortugas; el arroyo de las Tortugas y la cañada de San Antonio y desde el centro de esta cañada entre el Quebracho Herrado y el Quebrachito, una línea recta hacia el Norte hasta un punto distante dos leguas al Este del fuerte de los Morteros y en seguida otra línea, que tocando el límite de los Altos vaya a terminar al centro de la Laguna de los Porongos. Y teniendo presente que en esta última línea está interesada la provincia de Santiago del Estero que no ha sido parte en este juicio, se declara que lo resuelto es sin perjuicio de los derechos de dicha Provincia de Santiago”.

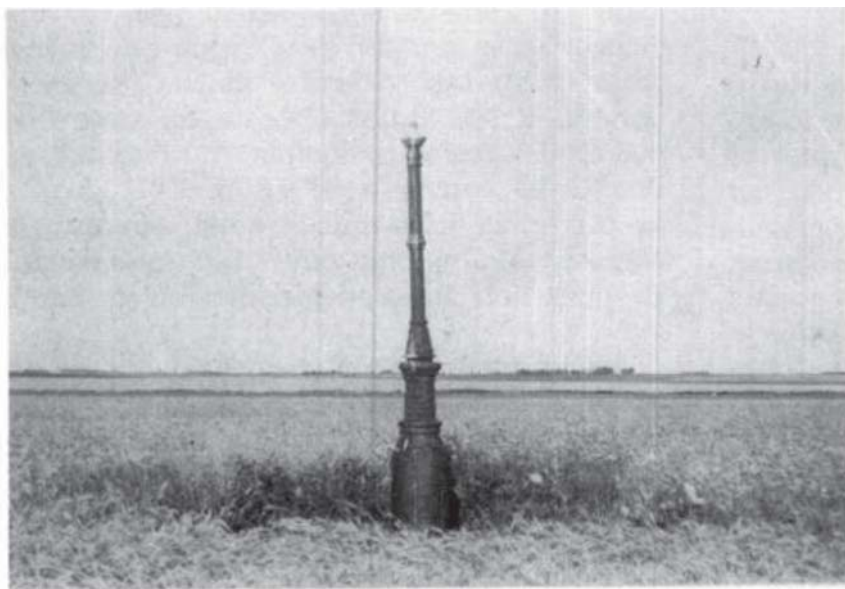


Foto 3. Mojón en la Laguna de Jayme, límite con Santa Fe. Inscripción del lado de Santa Fe: “Provincia de Santa Fe - Zaballa Gobernador Año 1884”. Lado de Córdoba: “Provincia de Córdoba - C. J. Gavier Gobernador - Año 1884”. Atención del Agrim. Caggiano.

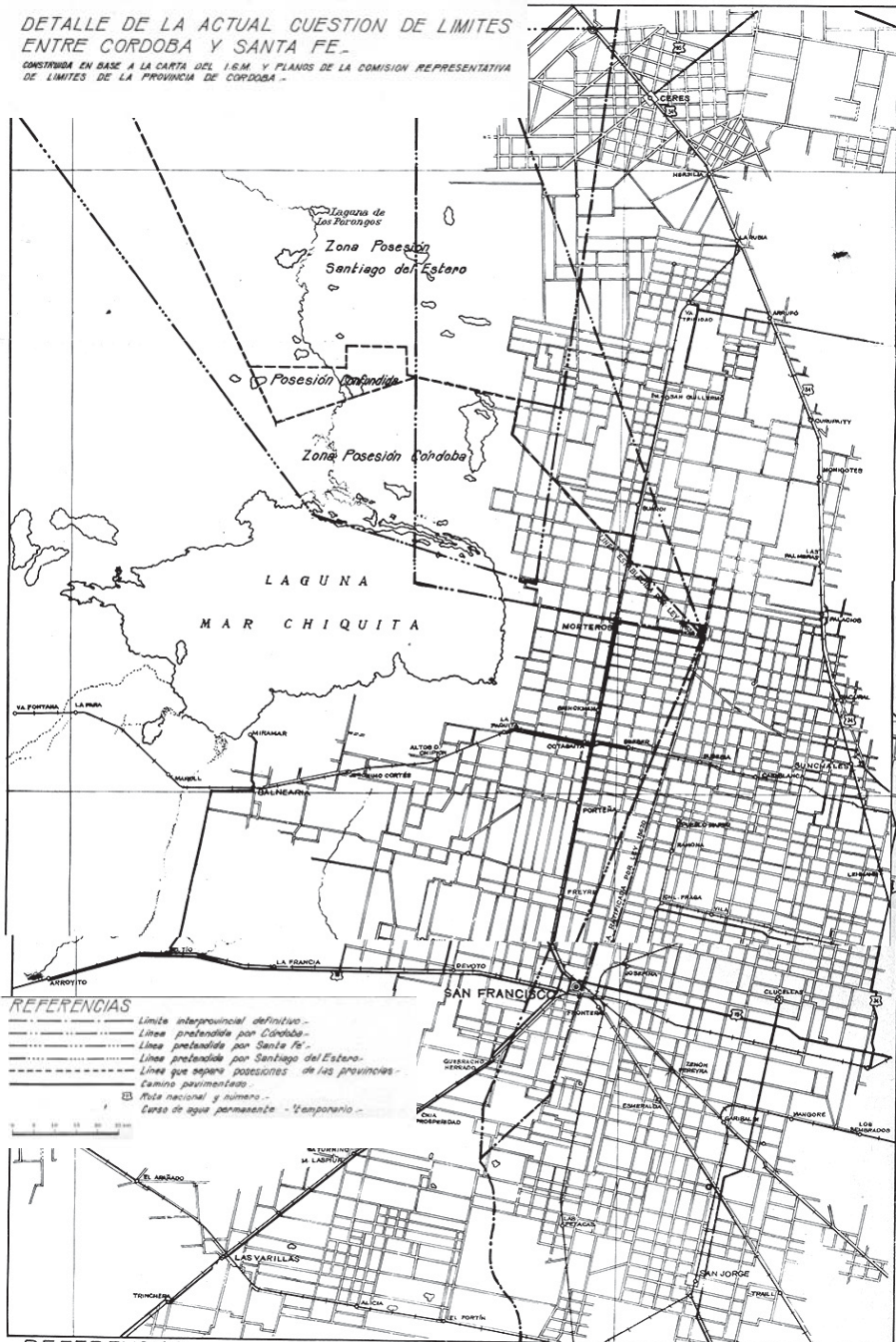
Este fallo arbitral, adoptó las líneas del convenio de 1866 en la parte central y norte del límite. Pero en la parte sur, delimitó una línea convencional, con rumbo al suroeste, a pesar de que reconocía en los considerandos que todas las líneas propuestas en esa zona, aún la de la Constitución de Santa Fe, partían de la cañada de las Mojarras o de la de Jaime al sur, hasta encontrar la línea del arroyo del Medio. Para justificar esta determinación, en el considerando octavo del laudo dijo la Corte: “Que con estos antecedentes, sería fácil establecer el límite que en justicia correspondería, si la ley del Congreso de 1878 no hubiera producido en la situación anterior de las cosas una modificación que no puede dejarse de tener en cuenta”. Y por ello, segregó del territorio cordobés una porción muy valiosa donde están ubicadas las ciudades de Rufino, Venado Tuerto, etc. pasándola a Santa Fe.

Confirma esto aquello de “más vale un mal arreglo que un buen pleito”. El convenio de 1866 dejaba fuera de las fronteras cordobesas a Tacurales, fortín establecido en 1862 y resguardado por sus milicias. La intención de Córdoba de incorporar a su territorio ese pedazo de suelo ganado a los indios a costa de sangre de sus hijos, fue el principal motivo del rechazo del convenio de 1866. Ello costó a la provincia una valiosa zona, sin que se lograra el objetivo, pues Tacurales siguió después del laudo en jurisdicción de Santa Fe.

La importancia del territorio que se segregó al Sur, así como la arbitrariedad del laudo motivaron la reacción del Gobierno de Córdoba, que presentó recursos de nulidad y revisión, recusando además a todos los miembros de la Corte por haber emitido opinión. Pero esos recursos fueron desestimados, confirmando la misma su laudo, “en sentencia del 13 de junio de 1882, lo que fue acatado por el Gobierno de Córdoba.

La demarcación del límite, empezó por el establecido con la Provincia de Buenos Aires, pero mientras se efectuaba esta operación, nuevamente se presentaron problemas entre Santa Fe y Córdoba. Los terrenos que debían pasar a jurisdicción santafesina, a pesar de que el convenio del 5 de marzo de 1881 establecía que el fallo de la Corte “no alterará en ningún caso los derechos de los particulares subsistentes en la fecha de este convenio, siempre que hayan sido legítimamente adquiridos”, fueron vendidos por Santa Fe, protestando sus ocupantes y el Gobierno de Córdoba. Nuevamente se sustanciaron numerosos pleitos, que fueron fallados en su totalidad reconociendo la legitimidad de las ventas efectuadas por Córdoba, en sentencias que en algún caso fueron resistidas por Santa Fe, la cual fue notificada por la Suprema Corte, que la amenazó que si no cumplimentaba lo dictaminado, solicitaría al Poder Ejecutivo Nacional el auxilio de la fuerza.

DETALLE DE LA ACTUAL CUESTION DE LIMITES ENTRE CORDOBA Y SANTA FE.
 CONSTITUIDA EN BASE A LA CARTA DEL 1.6.M. Y PLANOS DE LA COMISION REPRESENTATIVA DE LIMITES DE LA PROVINCIA DE CORDOBA.



Todos estos hechos, y la enfermedad del perito santafesino Sr. Foster, fueron demorando la materialización de la línea divisoria entre ambas provincias, operación que se llevó a cabo recién a fines de 1885 y principios de 1886, actuando como peritos demarcadores los Agrim. Eleazar Garzón y Manuel Recarey por Córdoba y Toribio Aguirre por Santa Fe.

Partieron desde el punto trifinio ya establecido con Buenos Aires y colocaron una columna al sur de la Laguna de Las Mojarras en el centro de la distancia entre la desembocadura de esa laguna de las cañadas de Jaime y del Jume. Esta columna, que según las cartas del Instituto Geográfico Militar está a los $61^{\circ} 55' 40''$ de longitud oeste de Greenwich y $33^{\circ} 07' 20''$ de latitud sur, fue unida por una recta de 165.445 m y rumbo sur $32^{\circ} 07'$ oeste al punto trifinio con Buenos Aires. Vueltos a Las Mojarras siguieron por la laguna y cañada del mismo nombre hasta el río Carcarañá, y por ende hasta la embocadura del arroyo de las Tortugas, cuyo curso siguieron hasta su nacimiento. En todo este trayecto, no colocaron ninguna columna, por ser límites naturales perfectamente definidos.

Desde el nacimiento del arroyo de Las Tortugas, siguieron por la cañada de San Antonio, colocando columnas en su centro, siendo la última la N° XV, que está a los $62^{\circ} 14' 30''$ de longitud y $31^{\circ} 42'$ de latitud. Aquí, ante la comprobación de que la cañada de San Antonio no pasaba entre Quebracho Herrado y Quebrachito como establecía el laudo, tomaron una línea convencional para llegar al punto ubicado al este del fortín Morteros. Para ello, amojonaron una línea de 15.325 m y rumbo norte $43^{\circ} 16'$ este, donde colocaron una columna, que según las cartas del Instituto Geográfico Militar está a los $62^{\circ} 07' 20''$ oeste de Greenwich y $31^{\circ} 36' 20''$ sur; y luego trazaron una recta con rumbo norte $15^{\circ} 48' 30''$ este y una longitud de 98.184 m, hasta el punto ubicado a 10.404 m al este del fortín Morteros, lugar donde colocaron una columna, que según las cartas están a los $61^{\circ} 50'$ oeste de Greenwich y $30^{\circ} 44' 50''$ de latitud sur.

Aquí paralizaron sus operaciones porque “las lagunas de los Porongos, lejos de estar inscriptas en un solo estanque eran por el contrario múltiples y por la falta de un representante de la parte de Santiago, que podría en justicia invalidar un hecho en el cual aquella provincia no había tenido parte”.

Las operaciones y actuación de los peritos fue aprobada por decretos del 3 de abril de 1886 y 25 de agosto de 1887, dictados por los Gobernadores de Córdoba y Santa Fe respectivamente.

En 1886, la provincia de Santa Fe convino sus límites con Santiago del Estero, y encomendó al Agrim. Aguirre, la demarcación, extendiendo su cometido al tramo que había quedado pendiente con Córdoba. Este perito, colocó una línea de mojones en dirección a una laguna que en los mapas de esa época se denominaba “La Barrosa” y que en los planos actuales se llama “de los Porongos”. Córdoba rechazó esa demarcación unilateral.

En 1899, fue enviado el Agrim. Domínguez a Santa Fe, para lograr un arreglo, misión que no obtuvo éxito. En 1908, el Dr. Julio Rodríguez de la Torre, comisionado de Córdoba, firmó con el Gobernador de Santa Fe, Dr. Pedro Antonio Echagüe, un convenio para “trazar la línea divisoria entre las dos Provincias en la parte que aún no lo ha sido”, determinando que cada provincia nombraría un perito y en caso de discrepancia, la cuestión sería llevada nuevamente a la Corte.

Designados los peritos no lograron acuerdo, y conforme lo previsto con el convenio, en 1910, ambas provincias presentaron sus memorias a la suprema autoridad judicial del país, solicitando Santa Fe, por intermedio del Agrim. Bernardo Vázquez, una línea que unía la columna Morteros con el Fortín de la Costa, mientras que el Agrim. Dídimo Posse que actuaba por Córdoba, pedía una que partía de la misma columna, con rumbo norte diez y ocho grados oeste. Pero la Corte se declaró incompetente. Y el problema subsistió, no ya con la virulencia de tiempos pasados, pues entre ambas provincias existía una frontera de hecho, que algunos autores -Cervera y Pera entre ellos-, afirman fue convenida por los Gobernadores Iturraspe y Campillo en 1900, línea de *statu quo* que es respetada hasta el presente.

En 1910, el Ing. Baltazar Ferrer, efectuó un estudio para la ubicación del centro de la laguna de los Porongos conforme la conocían los firmantes del convenio de 1866, y estableció que la línea divisoria debía tener rumbo norte catorce grados oeste, a partir de la columna Morteros, estudios que fueron avalados posteriormente por una comisión formada por los Ing. Garlot, Pagliari y Casas. Esta línea, aprobada por el Gobierno fue la que se tomó en el mapa oficial de Córdoba, realizado en 1915 por el Agrim. Francisco Silva, cuya última edición se imprimió en 1924; desde entonces constituyó la posición oficial de Córdoba. Fue sostenida ante la Comisión Técnica Nacional de Límites en 1935, ante el Instituto Geográfico Militar en 1943, y en la pretensión ante la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales (ley nacional 17324).

En cambio Santa Fe pretendió ante esa Comisión, que la línea debe tirarse hasta el centro del tercio oriental de la Laguna de Mar Chiquita, cambiando la posición anteriormente sostenida, incluyendo en sus pretensio-

nes a la ciudad de Morteros. Fundamentó tal cambio en que, a su criterio, la actual Mar Chiquita ha sido formada después de la salinización de las aguas del río Dulce, por la unión de tres lagunas, de las cuales la oriental habría sido la de los Porongos, y pretende probar tal hecho, con las islas existentes en Mar Chiquita.

También anteriormente, Santa Fe, pretendía que su jurisdicción llegase hasta el límite que había trazado con Santiago del Estero, mientras que en esa causa, alegando que le quedan derechos al oeste de la misma, solicitó que la línea, desde el punto ubicado en el tercio oriental de Mar Chiquita, con rumbo norte verdadero llegue hasta el que se establezca entre Córdoba y Santiago, límite que luego se prolongaría al este, hasta alcanzar el convenio entre Santiago y Santa Fe.

La Representación de Córdoba ante estas nuevas pretensiones adujo ante la Comisión Nacional de Límites, que las islas existentes en Mar Chiquita, no indican la existencia de un albardón destruido pues no siguen ninguna secuencia que así lo demuestre, y sostuvo que Porongos y Mar Chiquita, son y han sido accidentes geográficos distintos, que sólo se han confundido en algunos mapas por desconocimiento de la zona, y presentó documentos anteriores al convenio de 1866, que las nombra separadamente. En cuanto a la pretensión de jurisdicción al norte de Mar Chiquita, expresa que la zona es litigiosa entre Córdoba y Santiago, por haber renunciado Santa Fe a sus derechos en el convenio que firmó con Santiago en 1886.

Santa Fe, aparte de estos cambios de posición, planteó un nuevo problema de demarcación, expresando que los peritos se equivocaron en la línea que trazaron entre Quebracho Herrado y Quebrachito hasta la columna Morteros, imputándoles que lo hicieron intencionalmente para lograr que San Francisco “que ya se insinuaba como importante centro ferroviario” quedase en jurisdicción cordobesa.

Córdoba, ante este nuevo problema presentó una frondosa documentación demostrativa que no existió tal error, y que la ciudad de San Francisco, así como las líneas ferroviarias que a ella llegan fueron establecidas y aún proyectadas, después de la demarcación; y que los peritos, a pesar de que no habían podido ajustarse a las enunciaciones del laudo, al haber dado cuenta de su actuación en actas que reflejan correctamente los hechos, no incurrieron en dolo ni en fraude, como se les imputaba. Esto, unido al hecho de que su gestión fue aprobada por los respectivos gobiernos indicaba que no cabía la revisión.

Además alegó que el pedido era extemporáneo pues los hechos en que se fundamentaba, eran conocidos por Santa Fe desde la misma realización de los trabajos, por lo que no podía pretenderse después de más de 80 años, cambiar el criterio utilizado.

En febrero de 1970, la Comisión Nacional de Límites se expidió al respecto. Rechazó la revisión solicitada por Santa Fe entre la cañada de San Antonio y Morteros, por haber existido un error geográfico en el laudo de la Corte, error que fue advertido y solucionado por los peritos, cuya actuación fue aprobada. Rechazó como infundadas las imputaciones de fraude, dolo y extralimitación, y en consecuencia aconsejó mantener la línea amojonada en 1886.

Con respecto a la demarcación al norte de la columna Morteros dijo que la laguna de los Porongos de la que hablaba el laudo, debía ser establecida con los elementos obrantes en el juicio arbitral que se tramitó en 1882 ante la Corte Suprema, y en base a ello, rechazó tanto la pretensión de Córdoba como la de Santa Fe y estableció que debía trazarse en dirección a la Laguna de los Porongos existente en un campo que fue del Sr. Perea, la misma tomada por el Agrimensor Aguirre en 1887 y rechazada por ambas Provincias. La Comisión en su dictamen, no limita el extremo oeste de dicha línea, hasta la solución del entredicho jurisdiccional entre Córdoba y Santiago.

El criterio de la Comisión fue instrumentado por la Ley Nacional N° 18.620, que confirmó como límite la línea demarcada por los Agrimensores Garzón, Recarey y Aguirre en 1886, con lo cual se avaló que la ciudad de San Francisco, y su próspera zona aldeaña pertenece a Córdoba en pleno derecho. También esa ley, confirmó que la línea desde la columna Morteros debe trazarse en dirección a la Laguna de Los Porongos, con lo cual Morteros, también seguirá siendo cordobesa. En cuanto a Mar Chiquita, han sido desechadas las pretensiones santafesinas, pero como se verá en los párrafos siguientes, también es pretendida por Santiago, por lo que deberá esperarse la dilucidación de esa cuestión antes de expresar que seguirá siendo íntegramente cordobesa.

2.8. Límites con Santiago del Estero

La jurisdicción de Córdoba hacia el norte fue fijada por su fundador, en acta del 9 de diciembre de 1573, en estos términos: “hacia la ciudad de Santiago del Estero, hasta el pueblo de Ysacat encomendado en Hernán Mejía Villa

Lobos, vecino de la dicha ciudad de Santiago del Estero y hasta el pueblo que llaman ‘Quilloamira’ encomendado en Alonzo de Contreras vecino de la dicha ciudad de Santiago del Estero, corriendo por esta dicha travesía de Levante a Poniente y de Poniente a Levante que será de esta ciudad treinta y seis leguas poco más o menos”.

Santiago del Estero, al no tener acta jurisdiccional, debía ajustarse a estos términos, pero, posiblemente porque los pueblos designados hayan sido de poca monta, o porque la toponimia o la grafía de Cabrera haya estado equivocada, al poco tiempo de fundada Córdoba, ya se produjeron problemas jurisdiccionales entre los Cabildos de ambas ciudades, problemas a los que trató de poner fin el Gobernador del Tucumán D. Esteban de Urizar en 1707, ordenando el deslinde de ambas jurisdicciones, deslinde, que, aparentemente, no fue realizado.

Al dividirse el Obispado del Tucumán, creándose uno nuevo cuya sede sería Salta, y establecerse que sus límites territoriales debían coincidir con los de la Intendencia de Salta del Tucumán, se encomendó al Obispo electo de Salta, doctor Nicolás Videla del Pino, la demarcación de la nueva diócesis, tarea en la que debía dar participación a las autoridades civiles, tanto de Córdoba como de Salta.

Ante la consulta formulada por el Obispo Videla, el Cabildo de Santiago del Estero expresó que la “raya” con Córdoba, debía trazarse por el arroyo de San Miguel, mientras que el de Córdoba sostuvo que pasaba por el arroyo de Ancasmayo, Cachisito, Las Islas y Aguada del Monte. Es de destacar que esta línea coincide con la posesión y pretensión actual de la Provincia de Córdoba.

Al producirse la gesta del 25 de Mayo de 1810, se paralizó el expediente iniciado por el Obispo Videla, que está en el Archivo Histórico de Córdoba. Pero a pesar de que esta demarcación no se realizó, desde las Salinas Grandes hasta San Roque y Candelaria, existía en general una frontera de hecho, que ha llegado hasta el presente.

En cambio, desde esos lugares hacia el este, no existió ninguna línea y esa indefinición abarca una extensa región, comprendida entre la desaparecida reducción de Abipones y la laguna Mar Chiquita; y desde el camino denominado “de los puestos”, hasta el fortín Sunchales.

Esta zona fue asolada por los indios hasta mediados del siglo pasado, y era muy nombrada pues estaba atravesada por el camino más directo entre Santa Fe y Santiago, al que se denominaba camino de los Porongos o de Sunchales. Este camino tuvo su época floreciente desde 1790, cuando se establecieron

fuertes en Súnchales y en Porongos, pero languideció cuando este último, alrededor de 1800, fue trasladado a Taco Punco, mucho más al Norte. Luego en 1818, fue retirada la guarnición de Súnchales y el camino sólo fue transitado por algunas fuerzas que intervinieron en las guerras civiles. Pero era tanta su importancia, que después de Caseros, su rehabilitación fue un objetivo sostenido no sólo por Santa Fe y Santiago, sino por el Gobernador de Córdoba, don Alejo Guzmán.

Al dictar su primera Constitución, la Provincia de Santiago tomó ese camino como límite suroeste, y basada en esa enunciación, empezó a vender tierras sobre el mismo y sobre el curso del río Salado.

El gobernador de Córdoba, invitó el 26 de diciembre de 1865 al de Santiago a efectuar el deslinde de los territorios de las provincias de sus respectivos mandos, a lo que contestó el Gobernador Ybarra el 4 de enero de 1866 diciendo que si lo que se quería delimitar eran los límites del sur, ellos eran “bien conocidos y no puestos en duda ni contradichos por esas ni estas autoridades”. Y luego agregaba: “si la fijación de límites a que V.E. desea tome parte la Provincia de Santiago se refiere a la parte limítrofe al Chaco, es esa ya una demarcación consignada en la Constitución de esta Provincia y aceptada por el Congreso de la Nación por lo que no se cree el Gobierno de Santiago con bastante autorización para entrar en arreglos”.

Pero las ventas efectuadas por el Gobierno de Santiago, no sólo se habían extendido a lo largo del camino de los Súnchales, sino que lo sobrepasaron al suroeste, llegando hasta la laguna del Toro, pocos kilómetros al norte de Mar Chiquita. No se produjeron incidentes, pues Córdoba no había prestado atención a esas tierras, y las ventas santiagueñas fueron clandestinas, pues si bien se realizaron entre 1859 y 1870, los actos posesorios, en especial las mensuras para el deslinde de los terrenos se efectuaron desde 1875 en adelante.

Cuando Córdoba tomó conocimiento de estos hechos, encomendó al Agrim. Eleazar Garzón la mensura de las tierras fiscales y el establecimiento de una línea con Santiago del Estero. Estas operaciones fueron ejecutadas sin dificultad durante los años 1882/83, vendiéndose los inmuebles a distintas personas.

En 1897 Córdoba nuevamente invitó a Santiago a definir las fronteras, llegándose a un acuerdo sobre el nombre del árbitro -el Dr. Bernardo de Yrigoyen- pero no lo lograron en cuanto al carácter que debía darse a su actuación, pues mientras Santiago solicitaba que actuase como árbitro-arbitrador, o sea como amigable componedor, Córdoba, que había tenido un triste resultado en su cuestión con Santa Fe al adoptar la Suprema Corte de

Justicia Nacional tal carácter, no lo aceptó, exigiendo que actuase como árbitro de derecho, con lo que quedaron truncas las negociaciones y sin solución el problema.

Pero la superposición de ventas originó pleitos entre los adquirentes que fueron dilucidadas ante la Suprema Corte, la cual, basándose en la posesión de los compradores santiagueños, dio razón a éstos, especificándose en las sentencias que no se dilucidaba el problema jurisdiccional.

Y a través de una larga secuela de pleitos e incidentes, la indefinición llegó hasta nuestra época.

En 1966, ambos Gobiernos trataron de dar fin al problema, nombrando una Comisión Mixta que realizó un estudio de casi toda la frontera común, fijando líneas para la mayor parte de ella, pero sin llegar a acuerdos sobre la zona del Río Dulce.

Llevada la cuestión a la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales, se sustanció ante ella el expediente “Córdoba- Santiago del Estero”.

En esa causa, Córdoba solicita la línea dada por su mapa oficial, que se describe en la siguiente forma: Desde el mojón noroeste de Los Molles y Las Mesillas, hasta el mojón sureste de Quebrachales, y desde este esquinero, una línea recta hasta el mojón noreste de Palos Secos, y desde donde partirá otra recta que lo una con el mojón sureste de Los Molles y Las Mesillas. Desde este último mojón, por el deslinde trazado por el Ingeniero Lucas Vázquez González al mensurar Savira y Oncán, hasta el mojón de Savira, y desde este punto, una línea recta hasta el Mojón del Cerro de la Cueva y de allí al mojón de la Puerta. Desde el mojón de la Puerta, hasta el mojón noroeste de Las Barrancas, y por el deslinde de este inmueble, hasta el nacimiento del Arroyo de Ancasmayo. Por el curso de este Arroyo, hasta el lugar donde dividen los inmuebles denominados Los Tigres y Alta Gracia desde donde parte una línea hasta el esquinero noreste de San Antonio, y luego, siguiendo el deslinde entre San Antonio y El Barrial, hasta el esquinero noreste del campo que fue de Severiano Patiño. Desde aquí una línea al este verdadero, hasta la intersección con la línea que partiendo desde el mojón ubicado dos leguas al este del fortín Morteros, tenga rumbo norte catorce grados oeste. Esta última línea será límite entre Córdoba y Santiago del Estero, desde este último punto, hasta la intersección con la línea establecida como límite entre Santiago del Estero y Santa Fe. Además, estando controvertido entre Catamarca y Santiago del Estero el territorio al norte del límite establecido con Catamarca, solicita las mismas líneas convenidas con esta provincia.

En cambio, Santiago del Estero solicita sus límites conforme lo demarca un plano catastral confeccionado en 1927, que sólo tiene pequeñas discrepancias con la pretensión de Córdoba desde el Arroyo de Ancasmayo al oeste. Pero desde dicho punto hacia el este, las diferencias son muy notables, pues Santiago solicita una línea que llega hasta la Mar Chiquita, produciéndose una superposición que involucra más de 800.000 hectáreas.

En esa zona litigiosa existe una parte poseída por Córdoba; otra está en poder de Santiago del Estero; y una tercera, donde actúan ambas provincias. Esta situación crea, naturalmente, una serie de problemas a quienes la habitan.

La importancia de la región cuestionada, está dada tanto por la cantidad de hectáreas en disputa, como por los accidentes geográficos que encierra. Mar Chiquita y las lagunas del derrame del río Dulce, tales como Yacumisqui, Los Patos, La Florida, Los Porongos, del Toro, las Mostazas, etc., representan un gran potencial económico para el futuro, especialmente ahora, cuando el río Dulce está embalsado por el dique construido en Termas de Río Hondo. Su caudal, regulado por un convenio interprovincial, no provoca las periódicas avenidas y salidas de madre del río, que impedían el establecimiento de explotaciones racionales.

Lamentablemente, el aporte de pruebas y los estudios realizados, han quedado paralizados. El Gobierno de Córdoba ha dado a publicidad recientemente el alegato que presentó en 1972 ante la Comisión Nacional de Límites, lo que permite que la opinión pública conozca las razones en que se fundamenta su petición. Además, consciente del abandono en que estaba sumida la zona litigiosa, ha prestado preferente atención a sus problemas, erradicando las escuelas rancho, reemplazándolas por edificios dignos, estableciendo dispensarios con médicos permanentes y elementos para evacuar enfermos; realiza acciones tendientes a estabilizar la población tales como trazado de una red vial eficiente, servicios de ómnibus, saneamiento de títulos, etc.

Pero todo ello tiene que ser complementado por la solución al problema de límites que debe llegar por la actuación de las autoridades nacionales, y así cesará definitivamente la inestabilidad jurisdiccional que frustra los esfuerzos de los particulares.

Como argentinos y cordobeses, hacemos votos para que esa solución llegue cuanto antes, poniendo fin a un litigio cuya vigencia no se justifica a esta altura de nuestra vida institucional.

2.9. Conclusión

La dilucidación de las líneas fronterizas de la Provincia de Córdoba se ha ido logrando, como se ha visto, a través de estas páginas, por los esfuerzos y estudios de muchas personalidades. No todas han sido nombradas, no por olvido, sino para no extender en demasía este estudio. Todos contribuyeron a defender y conservar el patrimonio de Córdoba, poniendo en ello una sana pasión localista, que nunca les hizo olvidar que dilucidaban problemas con otros estados provinciales, que juntamente con ella, forman una unión que se llama República Argentina.

A todos esos hombres brindamos el testimonio de nuestro agradecimiento, pero no podemos terminar sin rendir un homenaje especial al ingeniero civil D. Ernesto Piotti, que representó ad honorem a Córdoba desde 1935 hasta 1961, momento en que minadas sus fuerzas por los años y la enfermedad, entregó a la Dirección General de Catastro el Archivo de Límites, donde se encuentra la mayor parte de los documentos citados en este escrito. La provincia de Córdoba debe aún su homenaje a quien en vida dedicó tantos desvelos y energías a la defensa y esclarecimiento de sus límites jurisdiccionales.



Foto 4. Hito al este del Fortín Quebracho Herrado.
Tomada en 1977 por el Dr. Julio Fabry.

Delimitación del Dominio Público

1. Importancia del tema

En nuestro país, desde fines del siglo pasado se ha producido un desuetudo respecto, a las normas que rigen tanto el ordenamiento territorial como a las que reglan la constitución de derechos sobre inmuebles especialmente en lo que hace a la descripción, delimitación y ubicación del inmueble objeto de los derechos reales, situación que atenta contra la seguridad y estabilidad del acervo inmobiliario argentino.

Esta situación no sólo alcanza a los bienes del dominio privado sino que se ha extendido a los del dominio publico, respecto al cual los propietarios o poseedores no solicitan la correspondiente línea cuando cercan o edifican sobre el deslinde de sus inmuebles con los dominicales y las autoridades no sólo no controlan eficazmente a quienes lo hacen, sino que han instituido tantos pasos en los trámites para otorgarla, que tornan imposible obtenerla en tiempo adecuado.

No fue esa la actitud de nuestros ancestros que no sólo dictaron disposiciones sobre; obligatoriedad de la solicitud de línea antes de edificar o cercar sino que emplearon la coerción cuando no se cumplió. Podemos comprobar que a poco de fundada la ciudad de Buenos Aires, su Cabildo en sesión del 9 de julio de 1590, preceptuó que “nadie sea osado a edificar en solar suyo sin primero ser medido por medidores y amojonadores” disponiendo que quien por no haber cumplido invadiese la calle, seria multado y su construcción demolida, lo que se hizo poco después con la que levantó sin cumplir con el

requisito Hernando de Mendoza en lo que hoy es esquina de Florida y Rivadavia de nuestra metrópoli ⁽¹⁾.

En las demás ciudades coloniales se dictaron disposiciones similares que fueron ratificadas por los Gobiernos Provinciales formados después del 25 de Mayo de 1810, y así por Decreto del 9 de agosto de 1826 el de Entre Ríos designó delineadores en Pueblos y Villas y preceptuó que nadie podía edificar sin darles Intervención ⁽²⁾ y en Catamarca, por decreto del 27 de diciembre de 1849 se dispuso que “ningún propietario ni contratante con él, podrá levantar edificios ni simples cercas de tapias cuyas paredes lindan con la calle publica, sin el previo conocimiento de la Intendencia de Policía de cuyo deber y competencia es delinear el arranque de cimientos, dando a la calle la correspondiente anchura y recta dirección” agregando que “al que no cumpla se le demolerá si ocupa calle”. Además se ordenaba liberar la traza de los caminos de campaña, llevándolos a 7 Varas de ancho ⁽³⁾.

Estas normas surtieron efecto, pues puede comprobarse en históricos de nuestras antiguas ciudades una más que aceptable alineación que contrasta con la deficiente de sus ampliaciones posteriores.

Sancionada la Constitución Nacional que garantizaba la inviolabilidad de la propiedad, siguió vigente la obligación de pedir línea para edificar demoliéndose lo construido sin permiso fuera de línea, actividad de policía que fue cuestionada en su legitimidad ante las Supremas Cortes de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires por propietarios que solicitaban indemnización por edificios que les habían sido demolidos, la que les fue denegada por haber construido sin haber solicitado permiso municipal ⁽⁴⁾ pero también los Tribunales establecieron en otros fallos que no solo existe obligación del administrado de solicitar línea, sino también una correlativa de la Administración Pública de otorgarla, expresándose en una sentencia de la Corte Suprema de Justicia de

⁽¹⁾ Actas del Cabildo de Buenos Aires, Edición Academia Nacional de Historia, Tomo I.

⁽²⁾ Ángel SCHEONE, “Entre Ríos, origen y evolución de la tenencia de la tierra”, El Agrimensor, Primer bosquejo de ordenamiento territorial, Edic. Direc. Gral. de Catastro de Entre Ríos, 1983, pág. 9.

⁽³⁾ Archivo Histórico de Catamarca, Serie autógrafos, Tomo I, años 1830/1850, Documento 142.

⁽⁴⁾ S.C.N., Tomo 23, págs. 316 y 323/325, tomado de Miguel Marienhoff (nota nº 9 - pág. 492) y S.C. Pcia. Bs. As.. 2/7/1901, Tomo 2, pág. 450 tomada de Antonio Bueno Ruiz (op. citado en Nº 38, pág. 211).

la Nación que “la negativa municipal de indicar la línea de edificación, su otorgamiento condicionado o su prolongado silencio, puede dar por el impedimento que de ello importa al legítimo ejercicio de los derechos inherentes al dominio, a una acción judicial por indemnización de perjuicios o a una acción de expropiación”⁽⁵⁾.

Pero diversas circunstancias hicieron que la práctica fuese abandonada. Una de ellas, la explosiva expansión urbana que dio lugar a los fraccionamientos “en papel” confeccionados sin cumplir ningún requisitos que agregada a la falta de estabilidad y perdurabilidad en los amojonamientos practicados en los pocos que complican con la presentación de planos confeccionados por profesionales habilitados, y a la lentitud de los tramites burocráticos, hicieron que aquellos que estaban urgidos por la necesidad de techo, y aun los que no lo estaban, edificaran sin pedir permiso ni línea, y se ubicaran donde les aconsejo un albañil o vecino y a veces donde quisieron. Y por ello las calles no siguen líneas ni niveles, y padecen una serie de problemas que no solo encarecen las obras que hacen al equipamiento urbano sino que muchas veces las tornan de imposible realización.

Y esa situación que en muchos casos linda con el caos, no es patrimonio solamente de lo urbano, pues en las zonas rurales los propietarios y poseedores cercaron (o alambraron) estrechando la traza de los caminos. Y si esto fuese poco, la Administración Pública, con total desaprensión, primero construye la obra pública y sólo a veces regulariza la situación jurídica-instrumental de los inmuebles que ocupó gravando con su mora las ya crónicas falencias que padece nuestro acervo inmobiliario. En los más de los casos, fueron construidas en base a un proyecto en el que se fijaban las condiciones técnicas, pero no se hicieron estudios previos de la realidad jurídico-territorial, dando lugar a indemnizaciones sustanciosas, que actuando legalmente conforme establecen las normas sobre expropiación pues cuando se inicia una obra, el público es proclive a facilitar su construcción. No se hizo así, la supuesta urgencia de obra llevo a que unos recibieron los aplausos por su inauguración y otros padeciesen los apremios económicos de pagar imprevistos; así conocemos en Córdoba de una alta indemnización que tuvo que ser abonada por un

⁽⁵⁾ Fallo S.C.N. Tomo 191, pág. 424, 1941, tomada de Ricardo Lloveras Cossio en “Naturaleza jurídica, alcance y objetivo de la legislación municipal sobre división de la tierra” – Edic. Centro Agrim. de Córdoba, 1983, pág. 6.

electroducto construido sin permiso sobre un terreno que aparentemente estaba destinado a la explotación agropecuaria que tenía vigente un antiguo plano de loteo, que sirvió de base para reclamar indemnización como urbano, lo que se consiguió. Otra también por construcción de un electroducto que paso por encima de una mina concedida pero prácticamente abandonada, en la cual se tuvo que abonar lucro cesante. Y hemos oído aquí en Catamarca de un juicio en trámite por la ocupación que habría efectuado un camino nacional de una cantera de granito que daría lugar a una indemnización varias veces millonaria que superaría el valor constructivo de toda la obra. A los señores jueces no les cabe más que aplicar las leyes, no es su culpa las imprevisiones y omisiones de los responsables administrativos que, con un correcto estudio y evaluación de las circunstancias práctico-jurídicas del territorio, podrían haber evitado a la sociedad tener que afrontar costos impredecibles.

Esas previsiones se facilitan cuando existe un buen catastro territorial, que se obtiene por la excelencia de los instrumentos que en él se registran, o sea con planos de mensura en los que se ha aplicado idóneamente el título al terreno y como en los mas de los casos los inmuebles privados colindan con el dominio público, que este quede correctamente delimitado dando estabilidad y seguridad al ejercicio de los derechos reales, al par que se evitara desmedro al administrado que no deberá retirar mejoras y al Estado, que no tendrá que abonar indemnizaciones que con planificación adecuada pueden disminuir.

Es por ello que el tema es importante para el Agrimensor que es el encargado de traducir en hechos las enunciaciones de los títulos, sean de derecho privado, sean de derecho público, y para que realice su operación con eficiencia es que actualizaremos los conceptos que necesita para delimitar los bienes dominicales.

2. Origen y evolución del dominio público

El hombre en el período paleolítico, vivía de la naturaleza que proveía espontáneamente a sus necesidades, pero al advenir el neolítico se produjeron cambios ecológicos que le obligaron a ayudar al medio ambiente en la producción de alimentos para lo cual tuvo que asentarse junto a otros hombres, para cultivar el terreno o apacentar sus reses. Esa actividad gregaria cambió sus hábitos, dejó de vivir individualmente y pasó a convivir, se relacionó con sus congéneres mediante lazos que conformaron las primeras formas de organización socio-política, antes que ejercían un señorío sobre un territorio que a su

vez fue repartido en parcelas que se entregaban unas en usufructo a un individuo o familia y otras que, destinadas al tránsito, la irrigación o la defensa, pertenecían a la comunidad, podían ser utilizadas por todos conforme su fin específico y eran tuteladas por quien ejercía la autoridad ⁽⁶⁾.

Esta convivencia humana originó las formas primigenias del derecho tanto público, como privado, y con justo orgullo lo decimos, las primeras manifestaciones de nuestra profesión, pues nuestro antepasado agrimensor, reconoció, delimitó y separó con señales el territorio que la comunidad consideraba suyo, demarcó las parcelas dedicadas al usufructo privado y las públicas, dedujo las reglas de la geometría práctica para distribuir equitativamente el terreno y reponer los linderos destruidos o cambiados, y para guiar a otros a lugares donde existían productos que no tenían en el propio, aprendió a orientarse y a medir el tiempo, desarrollando la astronomía; y la cartografía para representar tanto lo propio como lo ajeno, sea en su realidad material como jurídica ⁽⁷⁾.

Aquellas parcelas destinadas al uso de todos, tuteladas por la autoridad pero que pertenecían a la comunidad, fueron los primeros objetos del dominio público cuyo número se incrementó al producirse los asentamientos urbanos que generaron otras necesidades comunes y así se agregaron a las originales las plazas, mercados, fuentes de agua, etc. Al avanzar la civilización, el derecho romano dio normas sobre su deslinde y al par que el derecho privado, las normas que lo reglan fueron evolucionando hasta llegar a nuestra época, a veces cambiándole de nombre -en la Edad Media se las llamaba “cosas del príncipe”- pero siempre con las mismas características jurídicas: propiedad de todos y tutela de la autoridad.

3. Concepto y elementos del dominio público

A pesar de la antigüedad del instituto, su sistematización y estudio recién empezó el siglo pasado, subsistiendo al presente algunas divergencias doctrinarias que no hacen al motivo de este trabajo.

⁽⁶⁾ A. LAPIEZA ELLI - “Temas de historia de la civilización y de las instituciones” - 2ª Ed. Coop. de Derecho y Ciencias Sociales, Bs.As., 1972, pág. 15.

⁽⁷⁾ Héctor B. ODDONE, “Introducción a la Agrimensura”, en notas de Cátedra de Agrimensura y Minería Legal para uso de los alumnos del Departamento de Agrimensura de la Universidad Nacional de Córdoba.

En nuestro Derecho Positivo, el Código Civil distingue, entre bienes privados y bienes públicos del Estado ⁽⁸⁾, preceptuando que las personas particulares “tienen el uso y goce de los públicos del Estado” (art. 2341 C.C) y califica a estos reglando que tendrían ese carácter, aquellos que estén destinados a la utilidad o comodidad común” (Inc. 7º, art. 2340 C.C), o sea que caracteriza al dominio público pero no lo define, lo que si hace a la doctrina, que dice que dominio publico es “el conjunto de bienes, que de acuerdo al ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política pueblo, hallándose destinados al uso público -directo o indirecto- de los habitantes” ⁽⁹⁾.

Esta definición nos indica que para que exista dominio público deben darse cuatro elementos necesarios que son: un elemento subjetivo, o sea un titular, un elemento objetivo, o sea un bien; un elemento teleológico o finalista, que fije el destino del bien; un elemento normativo, que asigne al bien esa calidad ⁽¹⁰⁾.

Explicitaremos a continuación esos elementos:

a) *Elemento subjetivo*: El dominio público implica un poder sobre objetos, es una relación jurídica real, que requiere se explicita quien es su titular, quien es su sujeto. En la definición se dice que “pertenecen a la comunidad política pueblo”, concordando en ello con Vélez Sarsfield que en la nota que insertó al pie del art. 2644 del C.C. los reconoce como el “dominio común”. Pero como el pueblo en nuestra organización no tiene personalidad jurídica propia, sino que se manifiesta a través del Estado, que es la comunidad política organizada, este, según lo regla el art. 2339 del C.C., es quien tiene la titularidad sea como Nación, como Provincia o Municipalidad, y también como persona jurídica con fines estatales, caso de organismos autárquicos como la Dirección Nacional de Vialidad, o de Sociedades del Estado, como lo es Agua y Energía Eléctrica de la Nación. En cambio no son bienes del dominio público aquellos cuya titularidad la tiene la Iglesia Católica o una Sociedad de Economía Mixta, pues si bien son personas jurídicas públicas, no tienen fines estatales.

El solo hecho de que un bien esté afectado a un servicio público, no lo torna dominical si su titularidad no la tiene el Estado lato sensu, y es lo que ocurre con aquellos inmuebles locados por la Administración Pública para la

⁽⁸⁾ Arts. 2339 a 2342 del Código Civil Argentino.

⁽⁹⁾ Miguel MARIENHOFF, *Tratado del dominio público*, TEA, Bs.As., 1960, pág. 140.

⁽¹⁰⁾ Op. citada en 9, pág. 50.

prestación de un servicio por ejemplo de Correos⁽¹¹⁾, sólo son bienes particulares sin los caracteres de los públicos.

b) *Elemento subjetivo*: Dice la definición que expusimos, que el dominio público es “un conjunto de bienes”, en consecuencia pueden ser su objeto tanto los propiamente dichos como las cosas. Pero esos objetos para pertenecer a ese sustituto deben tener cualidades y calidades que son estudiadas por la doctrina específica y que nosotros sólo destacaremos en lo que hace a cosas inmuebles, tanto por razones de profesión de quien efectúa este trabajo como la de sus destinatarios.

Al implicar la dominicalidad sobre inmuebles el ejercicio de un poder jurídico real, para que sea efectivo, requiere que la cosa exista, que tenga las mismas cualidades y calidades que para ser objeto del derecho real de dominio; y por ende ser actual, cierta y determinada, y por ello así como no existe derecho real de dominio sobre inmuebles inciertos, indeterminados o futuros, tampoco puede existir dominicalidad sobre los que no sean ciertos y reales.

Ese poder jurídico real genera hechos territoriales discretos, que abarcan la extensión superficial que resulta de su título, y alcanza a toda su profundidad y al espacio aéreo siguiendo líneas, perpendiculares, todo ello por analogía con lo dispuesto por los arts. 2314, 2411 y 2518 del Código Civil.

Pero también sabemos que en el dominio civil cuando cosas muebles acceden física o moralmente a Inmuebles, adquieren ese carácter (Arts.2327 y s.s del Código Civil) lo que ocurre igual con las de dominio la aplicación no es tan estricta pues solo lo hacen aquellos en forma directa, inmediata y permanente a que el principal satisfaga el motivo de su institución. Por ejemplo, las flores de una plaza y los peces de un acuario público, son dominicales por accesión pues contribuyen a que estos cumplan con el destino para el que fueron instituidos; mientras que las flores de un camino o los peces de un río no lo son, pues no hacen a la finalidad de la asignación de esos bienes al dominio público⁽¹²⁾.

c) *Elemento teológico o finalista*: No todo bien que pertenezca al Estado y tenga cualidades y calidades para ser objeto del dominio público, forma parte de este, se requiere que esté destinado, consagrado al uso o comodidad común.

⁽¹¹⁾ Manuel María Diez, *Manual de Derecho Administrativo*, Plus Ultra, Bs. As., 1981, Tomo II, págs. 316/317.

⁽¹²⁾ Op. citada en 9 págs. 89/92.

Ese destino puede ser para el uso público *directo* que; ocurre cuando el usuario lo hace por sí, inmediatamente, es lo que realizamos en calles y caminos; o al *indirecto* que se da cuando el público no utiliza el bien, sino un servicio público instalado sobre el mismo, caso de ferrocarriles, aeródromos, etc.

Existe otra categorización del uso público: es *colectivo* cuando lo puede ejercer cualquiera, anónimamente, es el que hacemos en calles, plazas, parques; es *privativo* cuando lo hacen personas individualizadas, caso de puestos de mercados, concesionarios de playas, etc.

d) *Elemento normativo o legal*: Hemos dicho que originariamente el dominio público alcanzaba a vías de comunicación, obras de irrigación y defensa, y que luego al aumentar las necesidades comunes, se extendió a plazas, mercados, fuentes, etc. Quiere decir que los objetos no son del dominio público por sí, por derecho natural, sino que lo son en tanto existan necesidades sociales que los requieran, las que sólo, pueden ser evaluados por el legislador teniendo en cuenta los intereses vitales de la sociedad o el valor económico o la peligrosidad del objeto. O sea que el dominio público es un concepto jurídico, que toma entidad en tanto y en cuanto el legislador le asigne tal carácter, caso contrario no lo son, aunque pensemos que deban serlo.

Esa *asignación* de dominicalidad puede ser efectuada específicamente por la ley, que es lo que ocurre en nuestro derecho con los mares territoriales e interiores, ríos, calles, etc.; genéricamente cuando la ley la asigna a objetos que cumplen con una condición que los caracteriza como dominicales, como hace la segunda parte del inciso 7 del art. 2340 del Código Civil con respecto a toda obra construida “para utilidad o comodidad común”. También se asigna por *analogía* y por ello se la reconoce a glaciares y ventisqueros; y por la *teoría de lo principal y lo accesorio*, como hemos explicado con anterioridad.

Esta asignación sólo puede ser efectuada por el Congreso de la Nación, pues conforme preceptúa la Constitución Nacional, a este le corresponde dictar el Código Civil y el establecer la distinción básica en la condición jurídica de los bienes, es una cuestión civil, y por consiguiente sólo puede hacerse por una ley dictada por el Poder Legislativo Nacional ⁽¹³⁾.

⁽¹³⁾ Id. anterior, págs. 1122/123; op. citada en 11, pág. 232.

Conviene incursionar en un tema que no es agrimensural, pero que es necesario conocer: que ocurre cuando una categoría de bienes que eran susceptibles de propiedad privada pasan a integrar el dominio público porque una nueva ley nacional los incluye en esa categoría? Marienhoff expone que para algunos autores no corresponde indemnizar al desposeído pues el interés particular debe ceder al general, posición que no comparte pues se trata de “una” privación total del derecho de propiedad, cosa que constitucionalmente entre nosotros sólo puede ocurrir mediante expropiación, único procedimiento jurídico mediante el cual los habitantes del país pueden ser privados de su propiedad”⁽¹⁴⁾. Nos parece que este es el criterio correcto.

4. Régimen del dominio público

Como ya adelantamos, nuestro Código Civil distingue entre bienes privados y públicos del Estado. Los primeros son bienes instrumentales cuyo régimen jurídico si bien está constituido por algunas normas administrativas, es perfectamente identificable con el dominio civil ejercido por particulares.

En cambio, a pesar de que como hemos expuesto los bienes que integran el dominio público, deben ser determinados por el Código Civil, el poder jurídico que sobre ellos ejerce el pueblo a través del Estado, no deviene de normas expresas de ese Código sino que son una manifestación del poder público del Estado y por ende de su soberanía interna⁽¹⁵⁾ y por ello se rige por un sistema jurídico distinto del dominio privado, están sometidos al Derecho Administrativo y sólo supletoriamente se le aplican las reglas del Derecho Civil⁽¹⁶⁾.

Tal régimen especial de derecho público se caracteriza por la inalienabilidad y la imprescriptibilidad de sus objetos, y por hallarse sujetos a un régimen de policía, de modalidades propias y específicas⁽¹⁷⁾.

⁽¹⁴⁾ Op. citada en 9, pág. 132.

⁽¹⁵⁾ Edmundo GATTI, *Teoría General de los Derechos Reales*, Abeledo Perrot, Bs. As., 1980, 1ª edic., pág. 161.

⁽¹⁶⁾ Op. citada en 9, págs. 122/123. Concordante op. citada en 11, pág. 323.

⁽¹⁷⁾ Op. citada en 11, pág. 327 que a la vez se remite a Fallo S.C.N. Tomo 146, págs. 289 y s.; concordante op. citada en 9, pág. 216 que también se remite a fallo recién indicado y agrega págs. 297, 304 y 315 del Tomo 147 de Fallos S.C.N.

La *inalienabilidad* es el medio jurídico a través del cual se protegen los bienes dominicales para que cumplan con el fin que motivó su afectación. Ese carácter no resulta de norma expresa de nuestro derecho sólo puede llegarse a él por la aplicación analógica de distintos textos del Código Civil en cuanto establecen que el objeto de los actos jurídicos deben ser “cosas que están en el comercio” (Art.953), que están en el comercio todas, “las cosas cuya enajenación no fuera expresamente prohibida o dependiente de una autorización, pública” (art. 2336) y que el derecho, de propiedad se extingue de manera absoluta cuando, “la cosa fuera puesta fuera del comercio” (art. 2604) ⁽¹⁸⁾.

La inalienabilidad de estos bienes, reconocida por la jurisprudencia, resulta de la necesidad social que requiere mantener afectados los bienes públicos al uso de la comunidad, lo que sólo se logra si no salen del dominio del Estado ⁽¹⁹⁾.

Este carácter no es absoluto pues los objetos del dominio público pueden sujetarse a derechos especiales de uso otorgados mediante formas reconocidas por el Derecho Administrativo, por ejemplo concesiones o permisos y hasta excepcionalmente a cargas reales ⁽²⁰⁾ y durará en tanto el bien se encuentre afectado al uso y comodidad común.

Como corolario de la inalienabilidad se dan distintas consecuencias jurídicas, así los bienes dominicales son inembargables, no son hipotecables, no pueden ser objeto de servidumbres privadas (art. 3002 C.C) no son reivindicables salvo que hayan sido incorporados por título vicioso o inhabilitado por un procedimiento carente de idoneidad ⁽²¹⁾.

Produce situaciones jurídicas que inciden en el ejercicio de la Agrimensura, por ejemplo en el *régimen de la medianería* pues, según la doctrina, cuando el muro existente forma parte de un edificio público, el particular colindante no puede adquirirla, sólo puede adosar el suyo. En cambio, si es de un particular, la Administración Pública puede adquirir la medianería y cuando el edificio que se construirá sea afectado al uso público, se producirá una dicotomía en el derecho porque la pared quedará sujeta al régimen del derecho privado mien-

⁽¹⁸⁾ Op. citada en 11, págs. 327/328.

⁽¹⁹⁾ Op. citada en 11, págs. 328; op citada en 9, pág. 225.

⁽²⁰⁾ Op. citada en 11, págs. 329/331.

⁽²¹⁾ Op. citada en 9, págs. 227/228 y op. citada en 11, pág. 331

tras que el resto del edificio lo será al régimen de la dominicalidad y por ende al Derecho Administrativo ⁽²²⁾. Aceptamos lo enunciado no, sólo por la autoridad de quien lo expone, Marienhoff, sino porque la avala con opiniones de otros autores, pero nos parece que la solución no es equitativa ni lógica por la distinta situación en que coloca al particular y a la Administración Pública y porque se pueden dar algunas situaciones fácticas que aparentemente no quedan resueltas, por ejemplo, el particular que no la pudo adquirir porque el edificio colindante pertenecía al dominio público, y por ello adosó el suyo, deberá pagar la medianería cuando este sea desafectado? O cuando la Administración la adquirió de un particular, y levantó por encima del techo de este, si el vecino decide elevar su construcción, podrá adquirir esta medianería o sólo adosará, y entonces no sólo habrá dicotomía en el derecho entre el muro y el edificio, sino en la misma pared pues la parte inferior estará sujeta al derecho privado y la superior al derecho público? Esperamos que algún especialista en derecho administrativo arrime una solución, en tanto deberemos aceptar el criterio doctrinario.

Cuando efectuamos mensuras y se nos presenta esta situación, debemos actuar en esta forma: si el derecho sobre ambos inmuebles está instrumentado, en base a los procedimientos que indica la Agrimensura Legal debemos, investigar la ubicación del límite y, compararlo con los hechos; si coincide con el eje del muro y comprobamos que este fue construido por el particular, lo tomaremos como delimitación. Pero si la precedencia la tiene el Estado, debemos confeccionar una parcela posesoria respecto a la porción del muro asentada en el terreno vecino, pues nos parece que la atribución que otorga el art. 2725 del C.C. de tomar la mitad del ancho del muro en el terreno vecino al que primero edifica, está condicionada a que el propietario de este pueda ejercer la facultad que el otorga el mismo Código de adquirir la medianería (art. 2736 C.C.), y como no lo puede hacer, la ocupación que hizo la Administración Pública implica una desposesión que deberá regularizarse.

En caso de que uno de los inmuebles tenga título y el otro no, el límite legal resultará de la investigación del título, y actuaremos conformes a los criterios expuestos precedentemente y si ambos no lo tienen, tomaremos como límite el eje del muro si el edificio fue construido por el particular, y el parámetro exter-

⁽²²⁾ Op. citada en 9, págs. 247/251. Concordante Primo PERSEGANI, *Tratado de Medianería Urbana*, EBA, Bs. As., 1945, pág. 381.

no de la pared del público, si este fue primero. Si no se puede establecer la prioridad, tomaremos el eje, pues cuando muros dividen edificios, la medianería se presume (art. 2719 C.C.).

Lo expuesto es válido para los casos que sobre la pared existan edificios de ambos lados. Pero si es de carga para uno de ellos y cerramiento para el otro, si el que tiene edificio es el inmueble privado, deberemos tomar el eje del muro; y el paramento externo si el existente es el público, graficando el avance posesorio si se produjo.

También la inalienabilidad influye sobre el *régimen de vistas y luces*, debiendo distinguirse entre las que se ejercen sobre inmuebles cuyo destino específico entre otros objetivos, tienen el de facilitarlas a los colindantes de derecho privado, por ejemplo calles, plazas o espacios verdes, en cuyo caso los frentistas pueden ejercer su interés legítimo o derecho subjetivo -existe disenso en la doctrina sobre su calificación- sujetándose a los reglamentos municipales; pero si se trata de inmuebles dominicales cuyo fin no es soportarlas, sólo excepcionalmente puede otorgarse, siempre que no resulten incompatibles con el fin a que responden, por ejemplo no se las puede permitir en absoluto sobre cuarteles, arsenales, etc. ⁽²³⁾. Cuando en nuestra actuación comprobamos la existencia de vistas o luces sobre inmuebles del dominio público que no tienen específicamente el destino de facilitarlas, deberemos, consignarlas en el plano para que se pueda obtener la autorización pertinente.

Una situación que se da en los últimos tiempos, es la de oficinas pertenecientes al Estado en edificios sometidos al régimen de la ley 13.512 (Propiedad Horizontal), que no hemos encontrado dilucidado por la doctrina, ante lo cual, y por analogía a lo que esta dice respecto a la medianería, conceptuamos que se dará dicotomía en el derecho, el cubo de aire exclusivo y sus accesorios, estarán sometidos al Derecho Administrativo; mientras que, las relaciones con el resto de los copropietarios, el derecho a las cosas comunes, etc. lo serán por el Privado. Sólo puede influir en nuestra profesión si se proyecta una modificación al reglamento que implique variaciones en la materialidad del dominio exclusivo estatal, en cuyo caso si este va a ser disminuido, antes de labrarse el instrumento de modificación del reglamento, deberá precederse a la desafectación formal.

⁽²³⁾ Op. citada en 9, págs. 251.

Entraremos a analizar la *imprescriptibilidad*, que es un carácter del dominio público necesario para conservar la integridad de la dominicalidad frente a las posibles usurpaciones de terceros que dura en tanto los bienes sigan afectados al uso y goce de la comunidad, y cesa cuando estos son desafectados ⁽²⁴⁾.

Esta cualidad no resulta de norma expresa de nuestro derecho positivo, sólo puede deducirse por la aplicación coordinada de varias disposiciones del Código Civil, así, al preceptuar el artículo 2400 que las cosas que están en el comercio son susceptibles de posesión, a contrario sensu permite inferir que no lo son los que están fuera del comercio, y por ende a estos no se los puede prescribir pues la posesión es esencial en la prescripción adquisitiva. También al reglar el art. 3951 del C.C. que los bienes privados del Estado están sometidos a las mismas prescripciones que los de los particulares, excluye tácitamente a los bienes del dominio público.

En cuanto a la consecuencia, de este carácter en la casuística de Agrimensura, la explicitaremos más adelante.

El tercer carácter del dominio público, es la *tutela* que sobre el mismo ejerce la Administración, sea por acciones propias, o por las que interpone ante la justicia. En el primer caso, utiliza la fuerza contra los ataques, perturbaciones, obstáculos, etc. que los amenace en su funcionamiento, y ejerce medidas de policía para conservar su integridad, atribuciones que conllevan la responsabilidad de cuidar y mantener esos bienes tanto en condiciones de eficiencia como en su materialidad, por lo cual debe delimitarlos para evitar los avances de terceros.

5. Creación y extinción del dominio público

Hemos dicho precedentemente que los bienes del dominio público no lo son ni por sí ni porque convenga que lo sean, sino que tienen ese carácter cuando el legislador se lo asigna teniendo en cuenta intereses vitales de la sociedad. Pero la sola norma legal no los convierte en dominicales, se requie-

⁽²⁴⁾ Op. citada en 11, págs. 333/335.

re otro acto que realizado por la Administración pública los incorpore al uso directo o indirecto de la comunidad, el que se denomina afectación, mientras que él inverso, el que lo sustrae de esa utilización, se llama desafectación.

Estudiaremos esas acciones, que varían según que la estructura de los objetos resulte de fenómenos naturales, o sea que no intervenga el hombre en la misma, o que su creación o existencia dependa de un acto humano denominándose a los primeros objetos del *dominio público natural* y a los segundos del *dominio público artificial*.

Cuando se trata de bienes del dominio público natural, la sola, asignación por ley, implica la afectación automática, sin necesidad de una manifestación de voluntad del poder administrador, lo que no empecé, como destacamos más atrás, que si esos bienes estaban hasta ese entonces en el patrimonio de un particular, éste no pueda solicitar indemnización.

En cambio cuando se trata de un objeto del dominio público artificial, no sólo se requiere que la ley le asigne ese carácter, sino la *afectación*, que es una manifestación de voluntad del poder administrador por la cual la cosa queda incorporada al uso y goce de la comunidad. Esa acción, que castizamente debería denominarse *consagración*, para surtir efectos debe ser actual para lo cual, debe ejecutarse mediante un acto real sobre una cosa real, por ello la sola declaración de que en un inmueble se realizará una obra destinada al uso público, no lo convierte del dominio público pues la afectación debe ser efectiva, debe estar él bien en tal situación que los habitantes puedan usarlo ya mismo, que su aspecto exterior sea idóneo para el destino que se le atribuye; de ahí que si se tratara de un camino, para que la afectación surta efecto, no sólo debe ser librado al tránsito sino que debe apto para la circulación ⁽²⁵⁾.

Esos actos de afectación, sólo pueden ser producidos por la Administración Pública, careciendo de habilidad los de particulares ⁽²⁶⁾ que aunque construyan a su costo y costa una obra para uso de la comunidad, esta no pasa al dominio público sin la aquiescencia del poder administrador.

⁽²⁵⁾ Id. anterior, págs. 339/345.

⁽²⁶⁾ Id. anterior, pag. 343, que trae en su apoyo Fallos S.C.N., Tomo 146, pág. 314, y op. citada en 9, pág. 489 que se basa en Fallos S.C.J. - Bs. As en J.A., Tomo 5, pág. 447 y de la C.C. 1ª La Plata en J.A., Tomo 18, pág. 1308.

La Administración Pública no está sujeta a formas especiales ni sacramentales para afectar bienes, por lo cual puede hacerlo por ley, o acto administrativo fundado en ley, o acto administrativo autónomo y aún por hecho administrativo. Pero sólo puede ejecutarlos sobre bienes cuya titularidad la tenga el Estado; si lo hace sobre los de personas de carácter privado o de Carácter público no estatales, sin el consentimiento de estas o sin iniciar los trámites expropiatorios pertinentes, incurre en desviación o abuso del poder y por tanto en responsabilidades patrimoniales, administrativas y aún penales.

Los títulos jurídicos por los cuales puede adquirir el Estado, pueden ser indistintamente de *derecho público* como es la expropiación; de *derecho privado* como son la compraventa, la cesión, la permuta, la donación etc., o *establecidos por ley*, por ejemplo las disposiciones obrantes en normas sobre fraccionamientos que preceptúan el traspaso automático del dominio de calles, plazas, espacios verdes, etc. al aprobarse o registrarse el plano en los que se los forma. La prueba de esa adquisición resultará del juicio de expropiación de las escrituras públicas que se labren, o de las constancias administrativas en caso de donación (art. 1810 del C.C.) o de la registración del fraccionamiento. Pero también puede haberse operado por *prescripción o uso inmemorial*, casos en los que la instrumentación debe resultar de la declaración jurada administrativa de haberse producido.

Analizaremos los diversos modos de afectación que puede utilizar la Administración Pública iniciándolo por aquellos que realizada por ley o por acto administrativo. A pesar de la categoría del instrumento, ello no obsta a que también sea real y efectiva y por ello por más que expresen que los inmuebles pasan al dominio público, si el mismo no tiene cualidades y calidades para ser consagrado al uso público a que está destinado, la afectación no se produce, sólo ingresará al dominio privado del Estado. Es por ello que los lotes destinados a fraccionamientos a edificios públicos hasta que éstos no estén finalizados y habilitados, no son dominicales.

La afectación por hechos puede ser *expresa*, considerándose que ello ocurre cuando la Administración Pública deja librada la cosa al uso público o permite su utilización para su fin específico, v. gr. admite la primera inhumación en un cementerio; o retira los obstáculos que impiden el acceso al público o utiliza una construcción como edificio administrativo. Pero también puede ser *tácita*, situación que se da cuando existe un uso público con el asentimiento de la autoridad expresado con disposiciones tendientes a regularizar esa utilización.

Cuando el bien no pertenece al Estado, pero es objeto de un uso público realizado con el consentimiento o expreso o tácito de la administración, puede

dar lugar a la adquisición del bien por prescripción o por uso público inmemorial. La prescripción procede cuando el propietario por negligencia o inacción permitió el uso público convalidado por la Administración Pública sin efectuar el reclamo administrativo o judicial pertinente durante el tiempo que la ley prescribe para que se pierda el dominio (arts. 2520 y 4015 del C.C.). Y por su uso público inmemorial cuando la situación de hecho es tan antigua que nadie recuerde o tenga memoria del momento en que se inició. En ambos casos no sólo se adquiere el dominio del terreno sino que se produce la afectación válida ⁽²⁷⁾. De más está decir que estas situaciones, adquisición y afectación por prescripción o por uso público inmemorial, no deben ser evaluadas ni calificadas por el Agrimensor, que sólo conformará la parcela en la que ello puede haber ocurrido, y aportará en su plano y memoria los hechos que comprobó y dejará la decisión a quien tenga competencia funcional para hacerlo.

Estudiaremos a continuación la *desafectación* que al cambiar la situación jurídica del bien hará que generalmente pase al dominio privado del Estado y excepcionalmente al de un particular.

Se distingue entre *desafectación formal* que es realizada por un acto expreso de la Administración Pública, con *desafectación tácita* que es producida por un hecho natural o humano.

Estudiaremos las distintas situaciones que puedan darse. Un objeto natural puede desafectarse sin que se altere su naturaleza física manteniendo su individualidad, por ejemplo una isla sigue siendo isla aunque pase del dominio público al privado. En este caso sólo puede ser realizada, por una ley del Congreso Nacional, pues si a este le corresponde asignar que objetos pueden pertenecer a la dominicalidad, por contrario imperio puede retirarlos; si se efectúa de otro modo el acto es ilegal y los derechos privados que pudieran haberse adquirido son no existentes, es lo que ocurría con muchas islas vendidas con posterioridad a la sanción del Código Civil por las Provincias, situación que ha sido regularizada por la modificación introducida por Ley 17.711 al inciso 6° del art. 2340 del mismo.

Ahora, si un hecho natural produce el cambio de la individualidad de un bien dominical, caso de desecamiento o cambio de curso de un río, la desafectación se produce automáticamente, por propia autoridad de la naturaleza que no puede ser sujeta a las reglas que norman la convivencia y los

⁽²⁷⁾ Op. citada en 9, pág. 172.

intereses humanos y la propiedad pasará por accesión al colindante, sea el Estado o un particular, pues, se trata “de un caso de aluvión más serio”⁽²⁸⁾.

También la individualidad del bien puede ser cambiada por hecho humano en cuyo caso la desafectación sólo es válida si es precedida por una ley que la autoriza, caso de rectificación de curso de ríos. La norma debe ser emitida por el órgano legislativo de la jurisdicción a la que pertenezca el bien dominical que se desafecta, pero si es interprovincial debe lograrse el consentimiento de la o las Provincias en cuyo territorio esta situada el cauce inferior, lo que se concreta mediante tratado o convenio del que se debe dar conocimiento al Congreso Nacional (art. 107 de la Constitución Nacional); y si el río es navegable, debe otorgarlo la Nación por la competencia concurrente que tiene. Los bienes desafectados pasan al dominio privado del Estado, que a su vez deberá adquirir los necesarios para el nuevo curso.

Si el cambio de la individualidad del bien público natural se produce por hecho de la Administración Pública o de particulares sin que exista norma que lo autorice, quien lo haya ejecutado deberá a su costa volver las cosas a su antiguo estado, y responderá por los daños, perjuicios y lucro, cesante que se haya originado.

Hasta el momento nos hemos referido a la desafectación del dominio público natural, entraremos en el artificial, en el cual, como es obvio, si se produce por hecho natural, produce por sí mismo la consecuencia jurídica de pasarlo al dominio privado del Estado.

Cuando la desafectación es realizada por acto formal, este debe emanar de autoridad competente tanto territorial como funcionalmente y en los más de los casos hace ingresar al bien al dominio privado del Estado que produjo el acto y excepcionalmente al de un particular.

Pero como la descalificación al igual que la afectación no está circunscrita a formas sacramentales, puede ser realizada por hechos, que si emanan de particulares carecen, en absoluto de valor y sólo originan responsabilidades a quien lo efectuó.

La Administración puede realizarla por hechos explícitos considerándose como tales, por ejemplo, el traslado de un cementerio a otro lugar, el cambio de destino de un edificio que en lo sucesivo, es sustraído al uso público, el

⁽²⁸⁾ Elena HIGHTON, *Dominio y usucapión*, Hammurabi, Bs As., 1983, Tomo 2, pág. 64.

cierre definitivo de un camino, o su reemplazo por uno nuevo en mejores condiciones, la siembra o cultivo de un inmueble que servía de plaza, etc. ⁽²⁹⁾.

Pero también la desafectación puede ser efectuada por hechos tácitos o implícitos, considerándose que ello ocurre cuando el bien dominical, por abandono, descuido o deterioro no puede ser utilizado para su destino específico. Es una situación que debe ser juzgada restrictivamente, pues como dijo Mayer “una mala administración continúa siendo una administración” ⁽³⁰⁾ y así, no puede considerarse desafectación tácita el abandono de la conservación y cuidado de un bien para atender otras prioridades o producida por negligencia de un agente o concesionario de obra pública, por lo cual la cuestión de hecho que debe dilucidarse teniendo en cuenta las particularidades del caso, en especial manera del grado de abandono o deterioro en que se halla la cosa y la duración de ese estado ⁽³¹⁾.

Otro supuesto de desafectación tácita es el que se produce por “no uso inmemorial” ’ que se da cuando la falta de ejercicio de la dominicalidad se ha operado en un larguísimo tiempo, tanto que no quede memoria de su iniciación, modo de desafectación que sólo es válido para bienes del dominio publico artificial y no para el natural ⁽³²⁾.

La desafectación tácita, sea por abandono, sea por no uso inmemorial, causa algunos problemas en la actuación del Agrimensor al ejecutar mensuras para acompañar a juicios declarativos de prescripción adquisitiva pues cuando se presentan a registración y se consigna que afectan inmuebles que fueron del dominio público y aún privado del Estado, son motivo de trámites e intervenciones administrativas especiales, recaudos que no se toman cuando lo gravado es dominio de particulares, llegándose en algunas municipalidades al extremo de negarla. Hemos dicho y seguiremos haciéndolo, que la función del Agrimensor, en estos casos es doble: por un lado levantar los hechos materiales que conforma el límite y los actos posesorios que existen en su interior y por otro determinar que títulos se aplican a la porción de terreno mensurado, con esos elementos el juez podrá lograr que él juicio se entable contra quien corresponde, y mediante la prueba que se sustancie evaluará si los actos

⁽²⁹⁾ Op. citada en 9, pág. 161.

⁽³⁰⁾ Obtenido en op. citada en 9, pág. 200.

⁽³¹⁾ Op. citada en 11, pág. 349.

⁽³²⁾ Op. citada en 9, pág. 201 y op. citada en 11, págs.. 203/204.

posesorios efectuados por el usucapiente o sus antecesores generaron los límites y el corpus posesorio de ese y sobre ese inmueble y consecuentemente si corresponde, declarará que se ha adquirido por posesión y que el titular afectado ha perdido su derecho. Hasta ese entonces, nuestro plano es una pretensión de derecho y no el derecho, y por ende cuando lo presentamos a las autoridades administrativas es sólo para su control técnico-geométrico y en aquellas jurisdicciones donde corresponde, dará lugar a la formación de la parcela tributaria, pero nada más, esa intervención no es la oportunidad de defender el derecho del Estado, lo que debe hacerse en los estrados judiciales y no imponiendo trabas administrativas que sólo son desviaciones de poder ⁽³³⁾.

Por último, nos referiremos a la situación de los frentistas colindantes con fracciones que serán desafectados y cuyo destino específico entre otros, lo tenía de facilitar el acceso a los inmuebles particulares y las vistas y luces, situación que se da cuando planes urbanísticos prevén cierres de calles o cambios de nivel. La doctrina no es pacífica en cuanto a la calificación del interés que les cabe a los titulares afectados, unos dicen que tienen un interés simple, otros un interés legítimo, unos terceros un derecho subjetivo administrativo y otros que se les vulnera en su derecho de propiedad ⁽³⁴⁾. Bajo nuestra óptica, lo real es que cuando se cambian trazas o se modifican niveles de calles, el administrado frentista, cualquiera sea la denominación de su derecho, sufre una sensible pérdida en el valor económico de su bien, que debe ser indemnizada.

6. Utilización del dominio público

Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos directa o indirectamente, colectiva o privativamente. Analizaremos a continuación las distintas modalidades de uso.

⁽³³⁾ Héctor B. ODDONE, “El plano de mensura en el juicio de usucapición” - Separata de la Memoria del V Congreso Nacional de Agrimensura, La Rioja, 1980, pág. 9.

⁽³⁴⁾ Miguel Ángel BERCAITZ, “Problemas jurídicos del urbanismo”, Abeledo Perrot, año 1972, nota 131 al pie de la pág. 65.

Existen bienes dominicales que son utilizados directamente por la Administración Pública, caso que no plantea requerimientos especiales a nuestra profesión.

En cuanto al *uso común* que es el que se realiza colectivamente en forma anónima, tiene las características de que puede ser ejercido libremente, sin necesidad de ninguna autorización previa, en condiciones de igualdad y sin limitación de término en cuanto existe el bien dominical y generalmente es gratuito y en caso que sea oneroso (peaje, entrada a un museo, etc.) debe ser impuesto por un texto legal o autorizado por este. En lo que hace a la Agrimensura plantea problemas respecto a la delimitación de su objeto y no de su utilización.

El uso *privativo o especial* importa la reserva exclusiva de una porción del dominio público a un usuario identificado que ha adquirido la respectiva facultad. Esta requiere una autorización administrativa que se concreta en dos formas: permiso de uso o concesión de uso y puede otorgar un uso especial, normal, o un uso privativo anormal. Generalmente es onerosa, tiene carácter patrimonial, está sujeta a revocación por razones de interés público y siempre es privativa y requiere la determinación precisa del bien que se ocupará.

El *permiso de uso* es un acto unilateral de la administración pública que ante la solicitud de un administrado le otorga precariamente una utilización anormal de una porción o zona del dominio público, quedando sujetos a disposiciones de policía de circulación y a las normas de conservación de la integridad de la dominicalidad. A pesar de su precariedad, sólo puede ser revocado cuando exista un interés público que obligue a la Administración a su extinción ⁽³⁵⁾.

La *concesión de uso* es un acuerdo entre la Administración y un particular en vista de una ocupación normal o anormal de porciones del dominio público que se concreta en un acto bilateral en el cual se fijan expresa y claramente los derechos y obligaciones del concesionario. Puede ser perpetua o temporal, pero siempre está sujeta a revocación si lo requiere el interés público.

Dado que tanto las concesiones como los permisos deben otorgarse sobre porciones especialmente identificadas y determinadas es necesaria la intervención previa de Agrimensor, pues la mensura es el único medio idóneo para

⁽³⁵⁾ Op. citada en 11, págs. 359/363.

fijar límites y dar seguridad y estabilidad a los derechos de concesionarios, administrados y de la Administración Pública.

7. Delimitación del dominio público

El hombre necesita conocer la realidad territorial para estudiar los fenómenos que en ella existen o se producen y para utilizar racionalmente los recursos que produce, y modificarla para mejorar el nivel de vida. Lo logra a través de los relevamientos que, ejecutados por la Agrimensura, identifican, delimitan, y miden los *contornos* de los objetos naturales y artificiales y los representa en cartas y mapas.

Pero, también sobre el territorio se dan distintas relaciones jurídicas que implican poder otorgado por el derecho a antes sobre objetos generando hechos jurídicos territoriales, en los cuales la normatividad caracteriza el contenido de las facultades del sujeto activo y las obligaciones del pasivo, del contenido positivo del poder emana su extensión objetiva que se concreta en *límites*, que al igual que el Derecho que los origina, son objetos culturales, o sea creados por el hombre con un sentido o valor.

Esos límites que enmarcan el hecho territorial jurídico, deben ser conocidos para que el titular del poder pueda ejercerlo legalmente donde corresponde; para que el sujeto pasivo, la sociedad, sepa donde respetarlo; para que el Estado pueda por un lado hacerlos acatar y por otro, hacerles cumplir su fin social estableciendo el ordenamiento territorial.

El conocimiento se adquiere mediante la mensura que, según Alsina, “*es el modo de averiguar los límites*”⁽³⁶⁾ y según la definición emitida en junio de 1987 por los profesionales de Agrimensura pertenecientes a las Universidades Argentinas es “el 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 los originan y a relacionarlos con los signos de la posesión”⁽³⁷⁾, publicitándolos en el terreno mediante el amojonamiento y los Registros Catastrales mediante la inscripción del plano.

⁽³⁶⁾ Hugo ALSINA, *Tratado de derecho Procesal*, Tomo III, pág. 551.

⁽³⁷⁾ Documento producido por profesores e integrantes agrimensores de las Universidades Nacionales y Privadas y representantes del FADA en Buenos Aires durante los días 15/17 de

El dominio público ejercido sobre inmuebles, también es un hecho territorial jurídico y para que sea efectivo, requiere que su objeto, sea cierto y determinado y para que ello ocurra debe ser delimitado por mensura. Esta debe ser ejecutada por la Administración Pública, pues a ella le compete la tutela del dominio público y por ende es de su obligación delimitar, demarcar y publicitar los inmuebles sobre el cual se ejerce, interpretación que también hace la jurisprudencia que, como dijimos con anterioridad, ha reconocido la obligación del administrado de pedir la delimitación y de la Administración de otorgarla sin condicionamientos y en tiempo oportuno⁽³⁸⁾.

La operación que se ejecuta para delimitar el dominio público se denomina *mensura administrativa* y es a la única a la que le cabe esa designación. Efectuamos esta aclaración pues suele denominarse con este nombre a las que, por mandamiento administrativo, se realizan de, inmuebles del dominio privado declarados de utilidad, pública que serán afectados a la construcción de una obra pública, las cuales son sólo de derecho privado, no administrativas, y por ello no corresponde que en sus honorarios se calcule el incremento que preceptúan algunas leyes de aranceles⁽³⁹⁾. En la mesa redonda que siguió a nuestra conferencia en Catamarca, un distinguido Agrimensor que ejerce en esa ciudad, presentó objeciones al criterio expuesto, pero lo aceptó cuando le hicimos notar que el dominio público se constituía cuando la obra fuera afectada al uso público, en tanto la mensura era preparatoria de esa consagración, tan preparatoria como cuando por mandato privado se ejecuta un loteo cuyas calles pasarán al dominio público al registrárselo, si no fuese así, ésta debería ser considerada “administrativa”, lo que es un absurdo.

En esas mensuras administrativas, que deben ser realizadas por la Administración ya sea por sí, o por contratación con terceros, a pesar de que se rigen por el Derecho Administrativo y por ende el régimen es de subordinación del administrado, deben utilizarse para delinear las reglas de la Agrimensura Legal, ciencia que estudia la determinación y ubicación de los lími-

junio de 1987, reproducido por Colegios de Agrimensores de Córdoba y Provincia de Buenos Aires; en impresión por Facultad de Tecnología de la Universidad Nacional de Catamarca, organismo convocante de la reunión.

⁽³⁸⁾ Ver citas en notas 4 y 5 de este trabajo.

⁽³⁹⁾ Antonio BUENO RUIZ, *Agrimensura Legal Aplicada*, Edic. del Autor, La Plata, 1982, págs. 183/191, que trae en su apoyo resolución concordante del Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.

tes ⁽⁴⁰⁾ pues, como todo acto administrativo, debe ser racional y fundado lógica, técnica y legalmente.

El efecto de la delimitación es declarativo de propiedad, no confiere derechos sobre el terreno mensurado que no emanen del título, lo que resulta tanto de la jurisprudencia como de la doctrina en general ⁽⁴¹⁾ pero Marienhoff y Diez expresan que cuando la delimitación se hace del dominio público artificial en oportunidades “tiene efectos constitutivos o atributivos y traslativos de propiedad” ⁽⁴²⁾. Consideramos que a pesar de la entidad intelectual que demuestran estos autores a través de sus obras, en esta afirmación no han estado felices, pues como ya dijimos en otro trabajo, “la mensura no es el octavo modo de adquirir” ⁽⁴³⁾, su realización como lo preceptúan los Códigos de Procedimientos vigentes en muchas jurisdicciones, no afectan los derechos de dominio o a la posesión del inmueble y lo mismo resulta de analizar el art. 2753 del Código Civil pues este, al reglar el deslinde convencional, establece que aprobado el acuerdo por el Juez “la escritura... y la mensura practicada, servirán en adelante de título de propiedad” o sea requiere una escritura junto a la mensura para ser título, y por ende, analógicamente, en la mensura administrativa también se requiere el título. Podrá decirse que la jurisprudencia ha dicho que la “conformidad prestada a una mensura y división de un campo atravesado por

⁽⁴⁰⁾ Carlos A. BIANCO, “Teoría General de Límites”, escrito inédito, Rosario, 1985, pág. 25.

⁽⁴¹⁾ José María MORENO, “Obras jurídicas”, Tomo I, pág. 307 y s.s.; Guillermo CAROL, Horacio BIBILONI y Antonio BUENO RUIZ, *Agrimensura y Derecho*, Planez, La Plata, 1971, pág. 434; Juan Segundo FERNANDES, “Del modo como se determina entre nosotros una propiedad territorial”, reeditada por FADA, 1980, pág. 44; Italo MERCOL, “Mensura y delinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, en Boletín Informativo de FADA N° 18, setiembre 1973, etc. Confirmado por fallos de la S.C.N., Tomo 53, pág. 5; “La mensura aprobada judicialmente... sirve de título declarativo de propiedad”, Tomo 82, pág. 372; “La mensura... es declaratoria de propiedad, una vez aprobada judicialmente”; Boletín Oficial 1579, trae fallo de la Cámara Civil de La Plata “la mensura es solo declarativa y no traslativa”; y la Suprema Corte de la Prov. de Buenos Aires “la mensura no da derechos, es sólo la expresión gráfica del título” en Serie VI, Tomo 12, págs. 31 y 319 y la misma Corte de Bs. As. que “La aprobación judicial de una mensura, no confiere derecho de dominio sobre la parte del terreno medido que no esté comprendido en los títulos”, (Serie IV - Tomo I, pág. 190).

⁽⁴²⁾ Op. citada en 9, pág. 491; op. citada en 11, pág. 381.

⁽⁴³⁾ Héctor B. ODDONE, “La mensura requisito indispensable para implementar la publicidad inmobiliaria”, en Revista La Ley Córdoba, N° 12, 1986, pág. 878.

un camino implica la afectación de uso público de esa calle”⁽⁴⁴⁾, pero a nuestro criterio, la constitución no devino de la mensura, sino de la conformidad, pues también ha dicho la jurisprudencia que “en lo concerniente a la adquisición de terrenos destinados a caminos los poderes públicos no se hallan en las mismas condiciones que los particulares en su transferencias privada sobre; inmuebles siendo suficiente que la transferencia conste por actos, oficiales”⁽⁴⁵⁾ o sea de acuerdo a este criterio jurisprudencial, la prueba de la transferencia resulta del expediente en el que se otorgó la conformidad y no de la mensura en sí.

También disentimos, con los mencionados autores cuando basándose en la doctrina francesa, expresan que debe denominarse alineación a la delimitación del dominio público artificial, y que delineación corresponde sólo a la del natural⁽⁴⁶⁾. Esto no se compadece con el sentido semántico y técnico de ambos términos en nuestro idioma, ni tampoco con el uso que efectúa tanto la legislación desde el inicio de nuestro derecho patrio cuanto al que realiza la jurisprudencia. En efecto, según los Diccionarios “delinear” es “trazar las líneas de una figura. Indicar, fijar, marcar, determinar” y es lo que hademos técnicamente tanto cuando delimitamos el dominio natural relevando las líneas que formó la naturaleza como cuando actuamos en el artificial, siguiendo las que trazó el hombre para superar pendientes y obstáculos, o por condicionamientos urbanísticos tanto de adecuación al paisaje como de regulación de velocidad de vehículos, en los que tenemos trazados curvas y aún rectos no alineados. En cambio, “alinear” es “poner en línea recta”, es lo que hacemos cuando prolongamos líneas del dominio público a fracciones privadas que serán urbanizadas, pero no cuando actuamos donde el dominio público ya está constituido, pues ahí determinamos la figura, la delineamos.

En cuanto al uso del término por la legislación patria para el dominio artificial, podemos aportar que el decreto del 26 de junio de 1826, se atribuye al Departamento Topográfico Nacional la “delineación de calles y caminos”⁽⁴⁷⁾

⁽⁴⁴⁾ Citada por Agrim. Bueno Ruiz en op. en nota 39, dando como origen Fallo S.C.N., Tomo 125, pág. 358, 16/6/1917.

⁽⁴⁵⁾ Fallos traídos por Agrim. Bueno Ruiz en op. en nota 39, dando como origen Fallos C.S.N., Tomo 102, pág. 77 y concordante Fallo C.S.N. 6.2.1904., Tomo 98, pág. 341.

⁽⁴⁶⁾ Op. citada en 9, pág. 491; op. citada en 11, pág. 381.

⁽⁴⁷⁾ Tomado de ALBERTO LLOVERA, *La Agrimensura*, Edit. U.N. de Córdoba, pág. 17 y de Ramiro MARTÍNEZ SIERRA, *El Mapa de las Pampas*, Tomo II, pág. 107.

e igual uso se efectúa en los decretos dictados en 1826 y 1849 en Entre Ríos y Catamarca que ya citamos ⁽⁴⁸⁾ y hemos comprobado en otras disposiciones dictadas en Catamarca su permanente utilización, así cuando por decreto del 26 de Octubre de 1859 se encomienda al Agrimensor Público Don Plácido Aymo ⁽⁴⁹⁾ la confección del plano de la ciudad de Catamarca, también se le encarga “la delineación de las calles” ⁽⁵⁰⁾; y en ley del 15 de Enero de 1869 por la que se crea la Municipalidad de Catamarca, se instituyen varias Reparticiones, una de las cuales, la denomina “3ª Repartición”, tendría a su cargo “todo lo relativo, a la delineación y mejor arreglo y ornato de las calles, veredas y calzadas” ⁽⁵¹⁾ y en la ley del 3 de Enero de 1870 por la que se organiza el régimen municipal en los departamentos de Tinogasta, Belén Andalgalá y Piedras Blancas, se encomienda a uno de los “municipales”-eran cuatro- el “practicar las delineaciones de calles y caminos con sujeción a los decretos vigentes e instrucciones del Departamento Topográfico” ⁽⁵²⁾. Esa utilización se traslada hasta nuestra época, pues la encontramos en una ley de la Provincia de Buenos Aires dictada en 1958, en la cual se atribuye a las Municipalidades el “delinear calles y caminos” ⁽⁵³⁾. En cuanto, a, su uso por parte de la jurisprudencia hay innumerables ejemplos, así, en el libro “Agrimensura Legal Aplicada” del Agrim. Antonio Bueno Ruiz, se exponen numerosos fallos judiciales, que si bien el autor los utiliza para probar otras posiciones demuestran la utilización del término “delinear” para calles y caminos ⁽⁵⁴⁾.

La ejecución de la delimitación puede ser normada por reglamentos de los denominados “subordinados” o “de ejecución” que se dictan para hacer posible la aplicación de la ley, complementándola y asegurando su cumplimiento ⁽⁵⁵⁾ y

⁽⁴⁸⁾ Ver notas 3 y 4.

⁽⁴⁹⁾ Designado por Decreto del 11 de abril de 1859, obra en Tomo 3, Años 1855/1860, fojas 297, Archivo Histórico de Catamarca.

⁽⁵⁰⁾ Obra en fojas 297, Tomo 3 años 1855/1860, Serie Autógrafos del A. H. de Catamarca.

⁽⁵¹⁾ Obra en fojas 4 del Tomo 6, 1869, Serie Autógrafos del A. H. de Catamarca.

⁽⁵²⁾ Obra en fojas 3 del Tomo 7, 1870, Serie Autógrafos del A. H. de Catamarca. Se hace notar que a pesar de haberse realizado las elecciones, no hemos encontrado hasta 1880 se hubiese convocado a elecciones de renovación, por lo que presumimos que si se constituyeron, se disolvieron de hecho.

⁽⁵³⁾ Citada por Agrim. Bueno Ruiz en op. en nota 39, pág. 234.

⁽⁵⁴⁾ Op. citada en 39, págs. 212/220.

⁽⁵⁵⁾ Manuel María Díez, *Manual de Derecho Administrativo*, Tomo 1, págs. 99/100.

están destinados fundamentalmente a que los agentes públicos sepan como proceder en los distintos casos ⁽⁵⁶⁾. Pero esas reglamentaciones no deben alterar el espíritu de la ley, así lo preceptúan el Inciso 2do. del art. 86 de la Constitución Nacional y los concordantes de las Constituciones Provinciales ⁽⁵⁷⁾, y por ello no deben trasladar a los administrados cargas que son propias de la Administración. Es por esto que consideramos sin valor la resolución de la Dirección Provincial de Hidráulica de la Córdoba que para otorgar con carácter “provisoria” línea de ribera para subdivisiones urbanas, requiere se acompañe perfiles transversales del río levantados cada cincuenta metros; para nosotros es írrita pues como dice la jurisprudencia el otorgamiento condicionado “importa un impedimento al legítimo ejercicio de los derechos inherentes al dominio” ⁽⁵⁸⁾, y nula, pues impone al administrado cargas que no le corresponden, lo que a su vez carece de racionalidad, pues el requisito no es útil para el solicitante que sigue sin seguridad ni estabilidad en cuanto a la línea que lo separa del dominio público, y tampoco lo es para la Administración, pues los perfiles exigidos no podrán ser utilizados cuando se trace definitivamente la línea de ribera, pues éstos relevan el estado actual del cauce que, por hechos naturales generalmente varía y deberán ser verificados en oportunidad de trazar la definitiva.

Cuando la Administración Pública a petición de parte o de oficio, delinea el dominio público, debe notificar al colindante privado, no siendo hábil para ello la publicación en el Boletín Oficial de la resolución administrativa que la aprueba, aunque en ella se enuncien datos identificatorios de, los predios privados colindantes. Esto es así, pues la *publicación* sólo es aplicable a los reglamentos, mientras que la notificación lo es a los actos administrativos, es un elemento que forma parte del mismo, y por ello éste carece de eficacia mientras no sea dado a conocer por medios idóneos al interesado ⁽⁵⁹⁾. En el caso que tratamos, el colindante puede ser afectado en sus derechos de dominio o de posesión por la determinación de la línea entre el dominio público y el privado, y por

⁽⁵⁶⁾ José Roberto DROMI, *Manual de Derecho Administrativo*, Astrea, Bs. As., 1987, Tomo I, págs. 223/224.

⁽⁵⁷⁾ Op. citada en 55, pág. 99.

⁽⁵⁸⁾ Ver referencia 4.

⁽⁵⁹⁾ Op. citada en 55, págs. 134/135.

ende si no se le da participación directa, se violaría la garantía constitucional que consagra expresamente el artículo 18 de la Constitución Nacional ⁽⁶⁰⁾.

Además de la notificación expresa al colindante privado, debe darse publicidad inmobiliaria a la determinación para asegurar la cognoscibilidad general. La misma no se logra por la publicación de la resolución en el Boletín Oficial sino por su inserción en los registros especialmente instituidos por la ley a esos fines, que son el Registro de documentos portadores de derechos, mal denominado “Registro de la Propiedad inmueble” por la ley 17801 ⁽⁶¹⁾ y por los Catastros Territoriales preconizados por los artículos vigentes de la Ley 20440 y por leyes provinciales denominadas de Catastro que rigen en todas las jurisdicciones del país. Esa inscripción o registración es necesaria pues de la delimitación del dominio público pueden resultar modificaciones en la extensión superficial del inmueble colindante, que no sólo deben ser conocidas por su titular sino por quien tenga interés legítimo.

8. Casuística

En nuestro quehacer profesional se presentarán gran cantidad de situaciones que deberemos resolver con un criterio racional. Incursionaremos en algunas de ellas que nos parecen más habituales, y también lo haremos en los casos de restricciones y servidumbres administrativas, por las confusiones que se dan en algunos ámbitos.

⁽⁶⁰⁾ Id. anterior, pág. 134, que trae en su apoyo Fallo C.N.CIV. Com. Fed., Sala III, 30.4.82, JA, 1983, IV, 455.

⁽⁶¹⁾ Nota del autor: en los mencionados Registros, se inscriben documentos portadores de derecho a la propiedad, y no la tradición, y por ende no publicitan derechos reales, ver al respecto Agustín RODRÍGUEZ *Los derechos reales y la inscripción*, Platense, 1986, pág. 85. Es más, al abrirse el folio con la descripción obrante en el título antecedente, sin comprobar ni si existe el inmueble ni como está poseído, tampoco es un sistema de folio real, sino de folio supuesto, como lo demostramos en nuestro trabajo “La publicidad inmobiliaria y la Agrimensura” y no es útil por si sólo para la oponibilidad respecto a terceros, tesis que exponemos en nuestra monografía “La mensura requisito indispensable para Implementar la publicidad inmobiliaria” (ver nota 43).

8.1. El caso que en mayor proporción encontraremos en nuestra actuación es el de la mensura de un inmueble privado que colinda con una vía de comunicación en el cual, así como los límites y ubicación del terreno que mensuramos los obtenemos mediante un estudio agrimensural de los títulos y antecedentes catastrales tanto del inmueble sobre el cual vamos a actuar como de los de sus colindantes, debemos obtener los de la traza legal del dominio público mediante investigación en la cual deberemos tener en cuenta que la instrumentación de este no sólo puede obrar en instrumentos públicos en sentido estricto, sino en expedientes administrativos en los que se excretaron donaciones, o se aprobó o registró un fraccionamiento en el que se formaron calles y aún en aquellos en los que se otorgó conformidad a una mensura en la que figura una calle existente, que, como ya hemos dicho, son idóneos para traspasar al dominio público pero que, generalmente, no se inscriben en el registro de documentos portadores de derechos y por ende no se marginan en el asiento dominial del cual provienen, dando lugar a diferencias entre unos y otros que debemos esclarecer y justificar en nuestro plano y memoria.

Dilucidando el límite legal entre el dominio público y el privado, lo debemos comparar con él existente en el terreno, pudiendo presentarse las situaciones que exponemos a continuación:

- A) Coincidencias entre el límite legal y el fáctico, con lo cual no tendremos problemas.
- B) El elemento fáctico toma parte del terreno que según el legal corresponde a nuestro comitente, lo que puede ocurrir porque:
 - B. 1.) Una ley u ordenanza, ha impuesto una restricción administrativa de no edificar hasta una determinada distancia de la línea legal. Recordemos que las *restricciones* que atenúan el carácter absoluto del dominio privado, son impuestas por el Código Civil en beneficio de la convivencia entre Vecinos, o por la autoridad administrativa para incrementar el bienestar general y asegurar la salubridad pública. Según el Derecho Administrativo las normas que las preceptúan deben ser generales, obligatorias, ejecutorias y no generan indemnización a quien la soporta, y están limitadas por la razonabilidad, legitimidad y el mantenimiento de la integridad de la propiedad privada, la que no puede ser degradada, desintegrada o desmembrada ⁽⁶²⁾. Esta última condición hace que

⁽⁶²⁾ Op. citada en 11, págs. 251 y 252.

en determinados casos, la restricción origine indemnización para quien la soporte, lo que se da cuando se amortigua el derecho del propietario en una proporción que afecte el destino natural del inmueble, por ejemplo si se impone una de no edificar hasta los cinco metros de la línea delimitadora entre el dominio público y el privado, y uno de los lotes que la soporta tiene veinte metros de frente, y seis de fondo, sólo le queda un metro para edificar, o sea queda prácticamente inutilizable, por lo cual su propietario deberá ser indemnizado, lo que no ocurriría si las dimensiones fuesen de seis metros de frente por veinte de fondo, pues le resta una superficie donde es posible concretar un proyecto aceptable ⁽⁶³⁾. Tal restricción de no edificar no implique a que se dedique lo afectado a otros usos, y por ello generalmente entre la edificación y la línea municipal existe un jardín separado de la acera por un muro o cerco de pequeña altura, caso que trataremos en el punto 8.5. Pero en otras oportunidades la restricción de no edificar implica sólo un retiro en planta baja para ampliar aceras o formar ochavas, pero no desde el primer piso, y es preceptuada por normas cuya aplicación originan el caso, que estamos analizando, en el cual debemos graficar con línea llena hasta donde llega el dominio de nuestro encomendante, y con línea de trazo, consignando sus dimensiones, la restricción de no edificar, explicitando además la altura hasta donde llega.

- B. 2.) Puede ser originado por una norma que disponga el ensanche o formación de una calle, que se concreta mediante *expropiación*, que es un instituto de derecho público mediante el cual el Estado, para cumplir un fin de utilidad pública, priva coactivamente la propiedad de un bien a su titular siguiendo un determinado procedimiento y pagando una indemnización previa, que debe ser justa, única y en dinero ⁽⁶⁴⁾. La Constitución preceptúa que la utilidad pública debe ser declarada por ley, acción que puede realizarse *específicamente* respecto a un bien determinado e individualizado, o *genéricamente* comprendiendo los necesarios para llevar a cabo

⁽⁶³⁾ Miguel A. BERCAITZ, "Problemas jurídicos del urbanismo", Abeledo Perrot, 1972, nota 131 al pie de la pág. 65.

⁽⁶⁴⁾ José Roberto DROMI, *Manual de Derecho Administrativo*, Tomo II, pág. 70.

una obra o para obtener un determinado objeto o finalidad, en cuyo caso la norma legal sólo caracteriza los bienes, y traslada al Poder Ejecutivo la determinación e individualización de los necesarios, y aún la oportunidad por lo cual la Administración Pública puede llevar, a cabo la expropiación de inmediato o diferirla de acuerdo a sus posibilidades económico-financieras, pero para evitar el incremento de costos, prohíbe construir o innovar en los terrenos destinados al ensanche. Cuando a un administrado se le deniega esa autorización, tiene derecho a iniciar el juicio de expropiación irregular, Ahora bien, en oportunidades la Administración Pública sin cumplir con los requisitos legales ocupa la fracción destinada al ensanche o en otras, el propietario cómo colaboración o ansioso de que se concrete la obra se coloca en la nueva línea casos en los que el límite fáctico no coincide con el legal y que en el plano de mensura debemos graficar como una parcela distinta, respecto a la cual el comitente quiere donarla.

B.3.) Que se haya producido fácticamente un desplazamiento en la ubicación de la calle, sea por un corrimiento general del loteo, sea por una variación de rumbo, con lo cual se dan diferencias con lo que legalmente corresponde. Ese evento puede haberse producido hace tanto tiempo que no se tendría memoria de cuando ocurrió o si se sabe, haber transcurrido el suficiente para que se produzca la prescripción, ante lo cual debemos formar un lote separado del resto sobre el que se mantiene el pleno uso y goce para que quien tenga competencia funcional declare la adquisición por uso inmemorial o por usucapión. También puede haber ocurrido antes que haya adquirido nuestro comitente y en ese caso, como la jurisprudencia ha establecido que “el adquirente de un inmueble no tiene derecho a reivindicar de la municipalidad, ni exigir de ésta el valor, ni daños y perjuicios por la parte de dicho inmueble que fue ocupada para calle pública, si esa fracción había estado afectada a ese destino con anterioridad a esa adquisición”⁽⁶⁵⁾ también debemos formar el lote para que, si es oportuno y procedente, el

⁽⁶⁵⁾ C. C. 2ª Cap. 13/3/29, Tomo 29, pág. 221, concordante Fallo, S.C.N 16/6/17, Tomo 25, pág. 358 y 16/12/19, Tomo 130, pág. 360, tomados de Bueno Ruiz, *Agrimensura Legal Aplicada*, pág. 216.

propietario pueda reclamar a su antecesor en el dominio la evicción y saneamiento y por otro, la Administración Pública pueda regularizar la situación instrumental de la fracción. Si el desplazamiento ocurrió después de la adquisición de nuestro comitente, también tendremos que formar una parcela distinta para que éste pueda concretar su reclamación y otorgar su consentimiento al traspaso al dominio estatal. De más está decir que además de delimitar y dimensionar la parcela afectada, deberemos consignar en plano y memoria las coyunturas fácticas que lo originaron, dejando su calificación y solución a quien compete.

8.2. En el párrafo anterior nos hemos referido a casos en los cuales existe un deslinde materializado entre el dominio privado y el público. Cuando no lo está, pueden darse estas situaciones:

- A) Que del estudio de títulos y antecedentes resulte un límite legal, coyuntura en la cual lo debemos llevar al terreno. Pero cabe aquí recordar que en la mayor parte de las jurisdicciones existen normas que establecen *anchos oficiales mínimos* para calles y caminos, por lo cual algunas oficinas exigen que se tome este que, generalmente es mayor que el legal. Esta pretensión no es pertinente, pues esas disposiciones rigen para las vías de comunicación nuevas, para las que se formen por ejemplo en un fraccionamiento, pero en cuanto a las existentes, sólo implican una declaración de utilidad pública dejándolas sujetas a *una expropiación diferida* que se concretara cuando la Administración Pública determine el costado o costados de los cuales se tomará el ensanche, identifique y delimite mediante mensura las fracciones necesarias, y efectúe los trámites de adquisición y afectación, en tanto esto no ocurra no existe dominio público, sólo una afectación potencial. Si esto no fuese así, mediante esas leyes y ordenanzas se desposeería al propietario sin el pago de una justa indemnización, lo que contraría tanto lo dispuesto por el artículo 2511 del Código Civil como a la garantía constitucional del derecho de propiedad. Este criterio lo expusimos en una pericia judicial que nos tocó realizar, y fue convalidado en la sentencia⁽⁶⁶⁾.

⁽⁶⁶⁾ Fallo del 30/7/87 del Sr. Juez de 1ª Instancia y 25º Nominación, Secretaría Gorrini, ciudad de Córdoba, en juicio “Rein Carlos E. Frain Marlame - Desalojo”.

- B) De las investigaciones realizadas no resulta un límite legal, en cuyo caso debemos tomar el que resulta de la afectación que efectuó la Administración Pública y exteriorizó mediante obras tales como desmontes, terraplenes, cunetas, etc. Consideramos que no debe llevarse al ancho oficial, pues por un lado las normas que los preconizan, generalmente dejan librada a la decisión administrativa la disminución de tal ancho en determinadas circunstancias, por lo cual debemos suponer que eso ocurrió, y por otro que no debemos suplir a la Administración Pública en la determinación y delimitación de las fracciones que requiera, para ampliar el camino, si decide hacerlo.

8.3. En aquellos casos en los que los títulos que aplicamos al terreno indiquen la existencia de una calle y la misma esté cerrada por los cercos del propietario, nuestro plano de mensura por aplicación del artículo 2411 del Código Civil deberá reflejar como amparado por el título sólo la extensión que resulta del mismo, y graficaremos y dimensionaremos las fracciones del dominio público, sobre las cuales, si nuestro comitente pretende haber ejercido posesión por haber sido desafectadas tácitamente, podrá iniciar el juicio declarativo de prescripción adquisitiva.

8.4. La calle que detectamos, comprendida por la extensión del título, puede haber sido construida a costo y costa del propietario, aunque permita el uso y goce de todos, caso en el cual sólo debemos gratificarla en nuestro plano como “particular”, pues esa es la situación que resulta del art. 2348 del Código Civil. El uso por parte de terceros no les otorga derechos ni tampoco a la Administración Pública, por lo cual el propietario puede impedirlo en la oportunidad que considere conveniente⁽⁶⁷⁾.

8.5. El Inmueble que mensuramos puede estar sujeto a restricciones administrativas, instituto cuyas características y efectos dimos en el punto B del párrafo 8.1. Estas restricciones además de la publicidad que se ópera en el Boletín Oficial, deben tenerla en los Registros Inmobiliarios, pues inciden en la utilización del inmueble, y por tanto en su valor y tan es así que en las moder-

⁽⁶⁷⁾ SALAS – TRIGO REPRESAS, *Código Civil Anotado*, Depalma, Bs. As., 1981, Tomo II, págs. 590 y 593.

nas técnicas de valuación, se las toma como elemento determinante ⁽⁶⁸⁾. En nuestro plano de mensura deben identificarse y delimitarse las porciones sujetas a restricciones de no edificar, sea sobre el frente o en el fondo de manzanas, en cambio, si la restricción es de no levantar los edificios a más de determinada altura, sólo la debemos consignar en “observaciones”.

En cuanto a la denominada “servidumbre ferroviaria”, impuesta por ley nacional N° 2873 modificada parcialmente por ley 18.374, a pesar de la denominación que les da la norma, al afectar el carácter absoluto del dominio y no el exclusivo, son restricciones al dominio ⁽⁶⁹⁾ y deben ser graficadas en nuestro plano tomando los veinte metros sobre los que la ley restringe el uso a partir del borde inferior de los terraplenes, o el superior de los desmontes y en caso de no existir estos, desde un metro cincuenta centímetros del riel más cercano al predio que se mensura ⁽⁷⁰⁾.

8.6. La *servidumbre* es un derecho real sobre inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad” y puede ser *real*, si se impone en beneficio de un inmueble o *personal* si lo es en el de una persona ⁽⁷¹⁾. Constituye una limitación al carácter exclusivo del derecho de dominio y hace que este sea menos pleno o imperfecto ⁽⁷²⁾. Es regida por el derecho civil cuando se constituye a favor de una persona o inmueble de dominio privado, o por el administrativo cuando es impuesta por el interés público. El inmueble sirviente, o sea aquel sobre el cual se ha constituido la servidumbre, puede ser afectado en toda su extensión superficial o solo en parte de ella, pudiéndose hacerlo también en parte de su altura o de su profundidad, por lo cual, para constituirla parcialmente debe confeccionarse plano de mensura en el que consten la ubicación y dimensiones lineales superficiales de altura y profundidad que comprenderá.

⁽⁶⁸⁾ Mario A. SCARANO, *Tasaciones*, Edit. Centro Ingenieros Prov. de Bs. As., La Plata, 1980, págs. 30 y ss.; Dante GUERRERO, *Manual de Tasaciones*, Alsina - Bs. As. 1984, pág. 52.

⁽⁶⁹⁾ Manuel M. Diez, *Manual de Derecho Administrativo*, Tomo II, pág. 263.

⁽⁷⁰⁾ Art. 62 de mencionada ley.

⁽⁷¹⁾ Arts. 2970, 2971 y 2972 del Código Civil.

⁽⁷²⁾ Art. 2507 del Código Civil.

Esas magnitudes deben también consignarse en los planos de mensura que con otra finalidad se confeccione del inmueble para publicitar la servidumbre y las fracciones; que la soportan.

Pero coincidiendo con el desapego que impera en nuestro país respecto al cumplimiento de las normas impuestas para la constitución de derechos reales sobre inmuebles muchas de las servidumbres, sean civiles, sean administrativas, están impuestas de hecho, lo que obliga al agrimensor, cuando son aparentes o sea, cuándo se anuncian por signos exteriores ⁽⁷³⁾ a consignarlas en su plano de mensura para darles publicidad a través del Catastro y para que el propietario o poseedor pueda reclamar si es oportuno, la indemnización que le corresponde.

Explicitaremos algunas de las servidumbres administrativas y la forma de actuar cuando afectan a un inmueble que mensuramos. Empezaremos por la de “*sirga*” que el artículo 2639 del Código Civil impone a los inmuebles colindantes con ríos, o canales navegables en los cuales se debe dejar una franja de treinta y cinco metros en la que no puede el propietario construir ni degradar el terreno. Esa franja, que en las zonas urbanas puede ser reducida por la Municipalidad a quince metros, debe ser tomada desde “la orilla” según el precepto citado, considerándose tal a la constructiva en caso de canales y a la línea de ribera cuando se trata de cursos naturales de agua. Debemos hacer notar que existen divergencias doctrinarias en cuanto a la calificación de esta carga, pues existen autores que consideran que esa franja pertenece al dominio publico ⁽⁷⁴⁾ tomándola nosotros como sujeta a servidumbre pues existe jurisprudencia que dice que es una limitación que afecta la exclusividad del dominio y por ende el propietario conserva su titularidad ⁽⁷⁵⁾. Es por ello que conceptuamos que en las mensuras debe ser delimitada y dimensionada pero no excluida de lo comprendido por la extensión superficial del derecho de dominio. En caso que exista en ella construcciones del propietario, debemos relevarlas, en cambio si pertenecen a la Administración Pública tendremos que formar un lote que las comprenda junto con sus accesorias pues se trata de un uso no previsto en el Código y por tanto el terreno debe ser adquirido por el Estado.

⁽⁷³⁾ Art. 2976 del Código Civil.

⁽⁷⁴⁾ Elena I. HIGHTON, *Dominio y usucapión*, 1ª Parte, Hamnurabi, Bs. As., 1983, pág. 111.

⁽⁷⁵⁾ Op. citada en 67, pág. 695, que trae en su apoyo fallos judiciales

La servidumbre *de acueducto* reglada por el art. 3082 del Código Civil, sólo será de derecho privado cuando esté impuesta a favor de un establecimiento industrial o para proveer, de agua de riego a inmuebles particularizados e individualizado; en cambio lo será por el Derecho Administrativo cuando se imponga para proveer de agua para uso doméstico a un pueblo o para un sistema de riego, construido y reglado por la Administración Pública. Tanto en uno como en otro caso, debemos comparar los límites, fácticos con los que resultan de los documentos por el cual se las ha constituido. Si la servidumbre es de hecho, relevaremos las orillas constructivas del canal, y el límite de la servidumbre lo determinaremos agregando un metro para zona de servicio, conforme dispone el artículo 3085 del C.C., siempre que las normas vigentes en la jurisdicción no reglen uno mayor. En caso de subdivisión, si se trata de un predio sirviente, debemos delimitarla en cada fracción que formemos la que seguirá soportando la servidumbre; y si se trata del dominante, debemos identificar los canales, acequias y canaletas que llevan el agua a cada lote que se forme, para que se constituyan las nuevas servidumbres.

La ley nacional 12.665 faculta al Poder Ejecutivo Nacional a imponer servidumbre de paso y vista a los lugares donde existan monumentos y lugares históricos. En caso que se hubiese instrumentado, debemos reflejarlo en el plano de mensura, pero si no se lo hizo, sólo debemos graficar la ubicación del lugar histórico pero no crear una servidumbre de paso, pues su lugar y oportunidad de constitución debe ser elegida por la Administración Pública. Igual criterio debemos utilizar cuando existan en el predio ruinas o yacimientos arqueológicos o paleontológicos, que conforme el inciso 9 del art. 2340 del C. C. son del dominio público, pero cuya calificación corresponde al poder administrador, y por ende si éste no actuó, sólo las identificaremos y ubicaremos.

Los inmuebles situados sobre las *fronteras internacionales*, según ley nacional 1402 están sujetos a una servidumbre de tránsito a favor de las fuerzas de seguridad y personal, aduanero, cuya existencia debe consignarse en “Observaciones” de nuestro plano. Pero también esa ley impone el soportar la instalación de edificios para vigilancia en pasos no habilitados al tránsito internacional, que en caso de existir en el inmueble que mensuramos, la lógica indica que deberíamos ubicarlos y graficarlos, pero generalmente son considerados “secretos” y por ende no lo debemos hacer. Consideramos que ante el progreso tecnológico operado en los últimos años en la obtención de fotogramas desde satélites y la facilidad de compra de los mismos, tales disposiciones son inútiles, pues la ubicación, características, etc. de las construcciones son conocidas por todo el mundo, amigo o enemigo, para usarla

legítima o ilegítimamente, lo que no se soluciona impidiendo que sean reflejadas por un plano.

La *servidumbre de seguridad en la navegación* preceptuada por la ley nacional N° 19.922 permite no sólo la utilización de los inmuebles colindantes con el mar para salvataje y para tránsito de las fuerzas de seguridad y personal de control, sino para instalar señales y objetos permanentes para seguridad en la navegación (faros, balizas, puntos fijos, etc.) Se trata de una servidumbre similar a la que imponen tanto la Ley de la Carta como las leyes de Catastro Provinciales para la colocación de puntos fijos y en uno y en otro caso, debemos identificarlos y graficarlos en el plano de mensura, y es aconsejable utilizarlos para referenciar y abalizar nuestros mojones.

La "*servidumbre telefónica o telegráfica*" es reglada por ley nacional N° 750 1/2 y actualmente solo excepcionalmente afecta inmuebles privados, pero en caso que encontremos esa situación, debemos ubicarla y graficarla en el plano, utilizando el signo que preceptúan los reglamentos cartográficos, sin asignarle ancho pues la poca carga eléctrica que portan no origina prevenciones de seguridad, imponiéndose sólo la servidumbre por la utilización del terreno por la línea.

La "*servidumbre aeronáutica*" reglada por el Código Aeronáutico que no permite edificar a mas de cierta altura en las inmediaciones del aeródromo, es similar a la restricción que se impone urbanísticamente en algunas zonas o calles, sólo que al ser en beneficio de un inmueble determinado no tiene ese carácter sino que es una servidumbre. Debemos dejar constancia de su existencia en "Observaciones".

Una servidumbre administrativa que ha proliferado en los últimos tiempos, es la de *electroducto*, reglada por ley nacional N° 19.552 y por algunas leyes provinciales. No sólo abarca el ancho del electroducto en sí, sino áreas adicionales denominadas "zonas de seguridad" pues la intensidad de la carga que transportan puede generar accidentes por la electricidad estática que provocan. Esos anchos surgen del instrumento por el constituido, pero como generalmente no se labraron, debemos hacer planos constructivos o requerirlo de la Empresa que los tiene a su cargo, pues si bien existen fórmulas para calcularlos, estas están afectadas por coeficientes cuyos valores varían no sólo entre las distintas empresas provinciales, sino entre las nacionales, pues no son iguales los de Hidronor con los de Agua y Energía. Estas servidumbres deben ser tenidas en cuenta muy especialmente cuando se fracciona para construir asentamientos humanos, pues al afectar las construcciones, deben tomarse los recaudos para alejarlas de su traza.

También el inmueble puede estar afectado por *servidumbre de gasoducto o poliducto* (Ley nacional 19.552) en cuyo caso el plano de mensura no solo debe Identificar y dimensionar el ancho de pista, sino la profundidad de tapada, que sí no surgen del documento por el que se las constituyó, las debemos obtener de Yacimientos Petrolíferos Fiscales o Gas del Estado y consignar en el plano pues su publicidad hace a la seguridad y prevención de accidentes. A este respecto los entes públicos a cuyo cargo están esos conductos deben mantener la traza permanentemente señalizada y amojonada, pues al estar las cañerías bajo tierra, la falta de publicidad, en el territorio hace responsable a las Empresas por los accidentes que puedan ocurrir por esa negligencia ⁽⁷⁶⁾.

Por último cabe recordar que siempre, se trate de las servidumbres que hemos explicitado, sean otras, en caso de subdivisión del inmueble sirviente debemos dar en cada lote las dimensiones de las fracciones que quedarán sujetas a la misma.

8.7. La *desafectación formal* de inmuebles del dominio público requiere la identificación, delimitación y ubicación del mismo mediante mensura, pues como pasarán al dominio privado, generalmente del Estado y excepcionalmente al del administrado, para que pueda anotarse el instrumento en el registro creado por ley 17.801, debe cumplirse con el principio de especialidad o determinación, o sea debe consignarse las dimensiones lineales, la superficie y los linderos ⁽⁷⁷⁾, lo que sólo puede obtenerse de un plano de mensura.

Pero también él agrimensor debe investigar y consignar los datos registrales, sea el del dominio público o el que tenía el inmueble cuando se convirtió en dominical, esto porque conforme el principio del tracto sucesivo que impone la ley 17.801, puede inmatricularse si existe ese antecedente, caso contrario sólo puede acceder mediante resolución judicial o administrativa que lo ordene. Estas resoluciones pueden fundarse en el uso inmemorial o en la prescripción adquisitiva, las que pueden ser declaradas por la justicia o administrativamente, esto último conforme de las leyes nacionales 20.396 y 21.477.

Estas leyes que han sustraído del conocimiento judicial determinados ca-

⁽⁷⁶⁾ Fallo de la S.C.N. en juicio “YPF c/Dirección de Hidráulica de Mendoza”, transcrito en diario La Razón del 22/11/74, pág. 12, según cita de Bueno Ruiz, *Agrimensura Legal Aplicada*, pág. 354.

⁽⁷⁷⁾ Art. 12 de la Ley 17.801.

sos, situación que no es aceptada de buen grado por los especialistas en “Derecho Civil, han rendido excelentes beneficios a la comunidad pues han permitido no sólo regularizar económica, rápida y seguramente la situación instrumental de numerosos inmuebles poseídos sin título por el Estado sin que hasta la fecha conozcamos un solo reclamo; sino también han facilitado la instrumentación del derecho de particulares a los que le habían sido asignados por la Administración Pública sin otorgarles el pertinente instrumento público. Esto se ha hecho en Córdoba en la localidad de Ballesteros Sud declarada en 1825 por el Gobernador Juan Bautista Bustos, en la que recientemente se terminó de entregar los títulos y se lo está haciendo en el pueblo Lucio V. Mansilla cercano a los límites con Catamarca donde ya se otorgaron cincuenta títulos. Lo que es de lamentar es que por una interpretación gramatical, sus beneficios no alcancen a las municipalidades, entes primigenios de nuestra organización político-institucional que no logran la regularización sino por el trámite judicial, mucho más oneroso y lento que el administrativo. A nuestro juicio, si bien es cierto que el artículo 2º de la Ley 21.477 preceptúa que es válida la posesión ejercida por la Administración Provincial o sus reparticiones descentralizadas o autárquicas y que las municipalidades no son “reparticiones” provinciales, nos parece que esa interpretación estrictamente literal no se compadece con la que debe primar, o sea la que surge del espíritu de la ley, de su fin jurídico, que a nuestro entender no es otro que permitir la instrumentación de los derechos sobre bienes del Estado “lato sensu” y por ende alcanzaría a las municipalidades; pero como conocemos de nuestra incapacidad intelectual y profesional para la hermenéutica jurídica, como solución proponemos que los derecho posesorios sean transferidos mediante convenio a los gobiernos provinciales, y estos los devuelvan saneados, con lo cual muchas poblaciones del interior podrán solucionar no sólo sus problemas de títulos sino los de sus cesionarios, a los que no puede entregar instrumentos a la propiedad por carencias económicas.

Volviendo a nuestro tema específico, con la declaración judicial o administrativa, también se podrán sanear los casos expuestos en el punto 8.1-C de este trabajo, confeccionándose los planos de subdivisión y labrándose las escrituras pertinentes.

En oportunidades, la *desafectación formal es solicitada por un administrado*, ocurriendo ello cuando ha fracasado un loteo o fraccionamiento. Es una acción que interesa a la sociedad puede con ella se adecúa el destino jurídico del inmueble al que fácticamente tiene; y al particular pues deja de soportar una carga impositiva que no se compadece con el real destino del

bien, y de estar sujeto a posibles solicitudes de apertura de calles que perturbarían su explotación. Cuando esta solicitud es formulada por el fraccionador originario o sus sucesores universales, previo cumplimiento de recaudos para que no se afecten derechos de terceros, se declara la desafectación y devolución de las fracciones del dominio público al loteador o a sus sucesores universales, requiriéndose para ello la presentación de un plano de mensura en el cual se identifiquen los inmuebles del dominio público que pasarán al dominio privado, y la posterior unificación con los que pertenecen al solicitante.

La cuestión no es tan simple cuando el que la pide es un sucesor particular, pues en unas jurisdicciones se conceptúa que deben devolverse al loteador originario (Provincia de Córdoba) y en otras que debe formarse un lote de igual superficie que lo descalificado, que quedará en el dominio privado del Estado (Provincia de Santa Fe). Donde se da esta segunda interpretación, se debe confeccionar un plano de mensura que refleje del dominio público y del privado y como quedará una vez efectuada la desafectación, quedando para el Estado un lote de igual superficie a la descalificada pero de forma racional y para el privado también una igual a la que tenía, pero sin estar atravesado por calles. En cambio la solución cordobesa origina inconvenientes casi insalvables para llegar a la solución pues quien la requirió cuando se declara la desafectación formal debe empezar a poseer y al cabo de veinte años solicitar la declaración judicial de usucapión, o sino debe adquirir los derechos y acciones al loteador originario o a sus sucesores universales y así completar el Inmueble, con los consiguientes problemas fácticos y económicos que pueden darse. Consideramos que la solución santafesina se compadece con el interés social y el privado, mientras que la cordobesa acuerda al fraccionador una preeminencia que nos parece no le corresponde, pues quien ha loteado planificó un negocio, en el cual una de las inversiones fue la tierra destinada a calles, y lo concretó, pues transfirió las manzanas a un tercero por lo cual, y por ello, a nuestro juicio no le quedan expectativas de derecho a las calles. Creemos que, sea atinada a no nuestra interpretación, las autoridades cordobesas deberán buscar una solución a este caso, pues repetimos no sólo existe un interés; particular sino uno social de que el destino jurídico de un inmueble se compadezca con el fáctico.

8.8. Nos hemos referido hasta ahora al dominio público artificial, entraremos en la casuística de la delimitación del natural. En estos casos el problema finca en determinar cual es el límite pues en todos los objetos que lo componen tiene participación primordial el agua, elemento que por ser fluido no tiene forma

propia sino que toma la de su continente que a su vez es interactuado por la misma al erosionarlo o depositar en sus orillas el material de arrastre por lo cual, tanto las playas del mar como los cauces de los ríos, sufren permanentes variaciones. Además por mareas e influencias meteorológicas el mar está en permanente movimiento y sus aguas cubren y descubren el terreno continental, mientras que los ríos también por fenómenos naturales varían continuamente en su caudal por lo cual ocupan y desocupan mayor o menor cantidad de suelo colindante. Esta variabilidad ha hecho que el legislador fije el criterio para determinar el límite. Nos referiremos en este parágrafo al del mar.

El inciso 4to. Del artículo 2340 del C.C., establece que pertenecen al dominio público “las playas del mar... entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas “normales”. Hasta la reforma introducida en 1968 por Ley 17.711, preceptuaba el mismo inciso que playa de mar era “la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan en las mas altas mareas y no en ocasiones extraordinarias de tempestades”. Ese límite, se denomina línea de ribera y su determinación es efectuada por la Nación por intermedio de la Dirección Nacional de Construcciones Portuarias ⁽⁷⁸⁾ que para llegar a ella ha instalado todo lo largo de nuestro litoral marítimo mareógrafos para obtener estadísticamente las costas que alcanza y en base a esas observaciones, establecer cual es la que puede considerarse normal. Advertimos que la línea de ribera no es estática pues se producen naturalmente variaciones que pueden originar cambios en lo que se considera “normal”.

Cuando ejecutamos mensuras de inmuebles colindantes con el dominio público marítimo que no este amojonado, deberemos solicitar al organismo responsable la cota vigente en ese momento, y partiendo desde un punto fijo de nivelación, trasladarla hasta el predio a mensurar, y la amojonaremos con las inflexiones que naturalmente existen.

8.9. Antes de modificarse el Código Civil en 1968, pertenecían al dominio publico “los ríos y sus cauces y todas las aguas que corren por cauces naturales” (inc. 3 del art. 2340, C.C) y “las playas de los ríos navegables en cuanto su uso sea necesario para la navegación” por lo cual, adoptando analógicamente lo dispuesto para las playas de mar y lo preceptuado por el art. 2577 del

⁽⁷⁸⁾ Según Agrim. BUENO RUIZ, *Agrimensura Legal Aplicada*, pág. 174.

Código respecto a que no se considera aluvión las “arenas y el fango que se encuentren comprendidas en los límites del lecho del río determinado por la línea a que llegan las más altas aguas en su estado normal”, el deslinde se establecía por aquel al que llegaban las mas altas crecientes normales, reduciéndose el problema a determinar cuales debían considerarse como tales, adoptándose generalmente el criterio que lo eran las que se producían con una recurrencia de veinte y cinco años. Pero la ley 17.711 modificó el inciso 4to. del artículo 2340, que ahora establece que son del dominio público “las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las crecidas medias ordinarias” o sea que el límite estaría fijado por las crecientes medias ordinarias, y decimos “estaría”, pues subsiste la redacción del artículo 2577, o sea que también lo sería el de las máximas crecientes normales.

La diferencia apuntada ha dado lugar a interpretaciones contradictorias. El Código de Aguas vigente en la Provincia de Córdoba, ha mantenido el anterior criterio, o sea el de las mas altas crecientes normales; el Vº Congreso Nacional de Cartografía en su resolución Nro. 25, ante la discrepancia entre ambos artículos y el estado de las cotas determinadas por los organismos competentes que responden a los valores “obtenidos de las mas altas aguas en su estado normal”, resolvió que debía adoptarse “el principio de “Plenissimun Flumen” que en forma indiscutible se encuentra preceptuado en el Código Civil como “las mas altas aguas en su estado normal”, artículo 2577”⁽⁷⁹⁾. En cambio, Elías Gustavino dice “esta contradicción es irreductible, y en estos casos debe prevalecer la postura dictada por la ley posterior, particularmente si existen razones de justicia” y el Dr. Julio Mattar Novelli expresa que esto significa que existe una derogación tácita del artículo 2577”⁽⁸⁰⁾.

No tenemos formado criterio firme, aunque nos inclinamos por el de quienes preconizan que debe prevalecer el establecido por la ley posterior. Fácticamente, tanto una como otra norma tienen sus virtudes que a la vez son defectos de la otra, así, no sólo por el estado de las observaciones hidrológicas en el país, sino por las dificultades de determinación que origina, y por la

⁽⁷⁹⁾ Op. citada en 39, pág. 207.

⁽⁸⁰⁾ Aguado, Guillermo D. y Quiroga Ramoio, Juan Pablo, “Determinación de la línea de Ribera en un tramo del río San Juan”, Trabajo final de Ingenieros Agrim. en la U.N. de San Juan, marzo de 1987, traen la cita en pág. 16.

facilidad que para el actuar del agrimensor tiene el seguir la “línea de resaca” cuando la definitiva no está fijada, aparece como conveniente el sistema de las más altas crecientes ordinarias. Pero en los ríos de baja competencia, o sea aquellos en los cuales la velocidad de la corriente es poca, y en los que tienen un régimen de estiaje, o sea crecientes originadas por el deshielo o licuación de la nieve, o por lluvias de primavera, el criterio de las crecientes medias hace que las tierras más fértiles que se encuentran a la orilla de los ríos, sean privadas y los ribereños podrán explotarlas para mejorar su estado económico en particular y el de la comunidad en general ⁽⁸¹⁾. En tanto la jurisprudencia no dilucide casos concretos, aconsejamos seguir el criterio vigente en cada jurisdicción.

Sea válida una u otra posición siempre la determinación de la línea de ribera debe surgir un criterio estadístico para establecer cual es el nivel que corresponde a la de las más altas crecientes ordinarias o el de las crecientes medias ordinarias. Pero las observaciones hidrológicas en nuestro país o no existen o son incompletas y por ende no se cuenta con datos suficientes para establecerlas científicamente. Esta situación es obviada en algunas jurisdicciones, Córdoba entre ellas, que determinan la cuenca de aporte del curso de agua, y en base a las precipitaciones pluviales medias que en ella se producen, aplicándole coeficientes de absorción por el suelo y de evaporación, establecen un caudal teórico que se lleva al terreno, levantando perfiles transversales al curso del río, y así se determinan los extremos que lo pueden contener en cada sección. Este método al ser empírico puede producir distorsiones, pues los coeficientes no han sido verificados con la realidad al carecerse de información hidrológica, lo que ha originado algunos dislates al no corresponderse los resultados con los hechos, así, en la que se estableció en el río Cruz del Eje, se tomó como del dominio público una parte importante de la ciudad del mismo nombre, a la que nunca llegó una creciente ni ordinaria ni extraordinaria, ni en estos tiempos ni antes que se construyese el dique que existe hoy aguas arriba, y así podríamos aportar otros casos que se dan con las determinadas en los ríos Tercero y Anizacate.

Nosotros conceptuamos que la línea de ribera resulta de un estudio estadístico que cuando no puede ser realizado con una cierta seguridad, puede ser

⁽⁸¹⁾ En trabajo final recién citado opinión obrante en pág. 16. Destacamos la entidad del trabajo realizado por estos noveles profesionales, que utilizaron el método estadístico, y expusieron sus conclusiones en un Informe de más de 150 páginas.

suplido por el método hidrológico aplicado restrictivamente y complementado por informaciones serias recogidas entre vecinos antiguos de la zona para evitar situaciones que hemos enunciado,

En cuanto a la actuación del Agrimensor cuando la línea no está fijada y amojonada oficialmente, debe establecerla provisoriamente siguiendo la línea de resaca, o sea los indicios que han dejado en el terreno las crecientes ordinarias, como preceptúan en general las Instrucciones para peritos Agrimensores y ha recomendado el V Congreso Nacional de Cartografía ⁽⁸²⁾.

8.10. Cuando en el inmueble que mensuramos existen vertientes que nacen y mueren dentro de la misma heredad, el Código Civil regla en su artículo 2350 que “pertenecen en propiedad, uso y goce, al dueño de la heredad y por consiguiente la debemos graficar en nuestro plano por la obligación que imponen las “Instrucciones para peritos Agrimensores” de consignar los accidentes topográficos que existan en el inmueble que mensuramos, pero, salvo que se subdivida el inmueble, no debemos separarla como perteneciente al dominio público, lo que si deberemos hacer si sus aguas corren por un cauce natural, pues en ese caso son dominiales según lo preceptúa el inciso 3^a del artículo 2340 del Código Civil. También debemos tener en cuenta que la jurisprudencia ha establecido que no puede considerarse que una vertiente “nace y muere en la misma heredad cuando si bien aflora y desaparece en ella, cuenta con trayectos en fundos superiores e inferiores a los cuales se une por cauces subálveos” ⁽⁸³⁾ por lo cual, si podemos comprobar directamente esta circunstancia, debemos delimitarla como de dominio público.

Si lo que surge es un manantial, el artículo 2637 del C.C. establece que pertenece al dueño del terreno, salvo cuando las aguas corran por un cauce natural, situación en la que pertenecen al dominio público. Si se trata de una fuente de agua mineral o termal, son dominicales, pues el inciso 3ro artículo 2340, asigna ese carácter a las aguas que “tengan o adquieran aptitud de satisfacer usos de interés general”, pero al respecto debe tenerse en cuenta que esto es así desde la reforma de 1968 al Código Civil, pues hasta entonces

⁽⁸²⁾ Reproducida por Agrim. BUENO RUIZ en *Agrimensura Legal Aplicada*, págs. 174/175.

⁽⁸³⁾ Op. citada en 67, pág. 594.

se aplicaba a las mismas lo dispuesto por el art. 2637 y por ello pertenecían al dueño del terreno ⁽⁸⁴⁾ que puede reclamar por su valor.

8.11. En las zonas áridas y semidesérticas de nuestro país, se plantea la cuestión de que cuando un cauce que sólo coyuntural y excepcionalmente lanza agua, debe ser considerado del dominio público. Es un tema que no hemos encontrado tratado por ningún autor, pero que preocupa a los agrimensores especialmente de Catamarca.

Consideramos que la dominicalidad del agua ha sido asignada en nuestro derecho positivo teniendo en cuenta su carácter de necesaria para la vida humana y por su escasez en mucho del territorio del país y por consiguiente debe considerarse del dominio público toda aquella que tenga utilidad para la comunidad, lo que conduce a una situación conjetural: ¿cuando por la poca recurrencia con que corre un curso de agua deja de ser útil a la sociedad? Conceptuamos que se trata de un criterio que debe ser fijado por la Administración Pública, a la que compete la tutela del dominio público pero como aún no lo ha hecho daremos el nuestro: debemos respetar la sabiduría popular, por lo cual cuando mensuramos inmuebles en esa situación, separaremos como de dominio público aquellos cursos a los que la gente de la zona designa como “río” o “arroyo” y excluirémos los colectores a los que no; se les da esas designaciones, para lo cual deberémos recabar el testimonio de las personas que son reputadas como conocedoras o baqueanas. Reconocemos que el criterio no es científico, pero consideramos que da una posibilidad de solución al problema.

8.12. Los lagos y lagunas pertenecen al dominio público cuando son navegables, calificación que les correspondía hasta la reforma del Código Civil, cuando podían ser surcadas por embarcaciones de más de cien toneladas ⁽⁸⁵⁾ pero ahora el Código no dice nada al respecto, por lo cual queda a criterio de la autoridad de aplicación, y en el caso que no lo ha hecho, aconsejamos que

⁽⁸⁴⁾ Id. Anterior pág. 694. En cuanto a la distinción jurídica entre vertiente y fuente, que popularmente se consideran sinónimos, según Spota y Allende, vertiente es agua que surge y corte por plano inclinado y se origina en aguas pluviales o de deshielo, mientras que manantial o fuente, sería la que surge permanentemente y está vinculada a una napa subterránea.

⁽⁸⁵⁾ Texto del Inc. 5° del art. 2340 antes de la reforma introducida por la ley 17.711.

sean separados de lo que corresponde al título si en este se explicita que el inmueble colinda con el accidente hidrográfico, si así no ocurre, debemos considerarlos como pertenecientes al dominio privado. Si son dominicales su línea de ribera debe ser delimitada conforme al criterio que se utilice en la jurisdicción respecto a la contraposición obrante en el Código Civil en lo que hace a la línea determinante del deslinde del dominio público en ríos. Si esta operación no ha sido efectuada, seguiremos la “línea de resaca”, deslinde que será provisorio hasta que se ejecute oficialmente.

Ahora si la laguna está formada por un curso de agua, sigue la suerte de este, y por consiguiente pertenece al dominio público y debe ser deslindado siguiendo la línea de ribera, lo que también debe hacerse cuando en ella termina un río y no tienen desagüe.

8.13. EL dominio público natural puede ser descalificado por hecho de la naturaleza, en cuyo caso el cauce desecado o abandonado pasará al dominio del colindante, sea el Estado, sea un particular. Si bien en este caso el título es la ley, su instrumentación no está reglada lo que también ocurre cuando se trata del aluvión previsto en los artículos 2572 y 2573 del C.C. por lo cual conceptuamos que analógicamente debe lograrse, siguiendo las normas instituidas por el artículo 24 de la ley 14.159 modificado por Dec. ley 5756/58 ratificado por ley 14.467, o sea que la demanda tendrá que instaurarse contra el Estado pues este era su titular y para iniciarla deberá acompañarlo el plano de mensura del que resulten la identificación, ubicación, dimensiones y colindancias del inmueble accedido, y la unificación al principal. Los colindantes deberán ser parte en el juicio declarativo, pues si el aluvión ha ocurrido a lo largo de varios inmuebles, la forma de división está prescripta aunque no muy claramente para algunos casos, por el artículo 2582 del Código Civil. La sentencia necesariamente para ser oponible a terceros, debe ser anotada tanto en el Catastro como en el registro de títulos portadores de derechos.

8.14. Cuando la desafectación ocurre por hecho humano autorizado por ley, la instrumentación del derecho privado del Estado puede realizarse Judicial o administrativamente, pero en ambos casos, el Inmueble que pierde su individualidad deberá ser identificado y dimensionado por mensura, y también la declaración debe ser anotada en los registros inmobiliarios y territoriales de la jurisdicción.

8.15. Una situación que no ha sido debidamente esclarecida, se da cuando en un curso de agua se construyen obras de contención y regulación por lo cual las crecientes son controladas por la acción del hombre. Conceptuamos que el deslinde del dominio público debe efectuarse con el criterio que se emplea en la jurisdicción para determinar la línea de ribera, antes que la obra empiece a funcionar para que los colindantes puedan verificar adecuadamente si se realiza racional y lógicamente, pero ello generalmente no ocurre, se lo hace cuando han transcurrido largos años de la construcción y puesta en funcionamiento, por lo cual los indicios de que puede; prevalerse el administrado para defender sus derechos o han desaparecido o han sufrido modificaciones por lo cual, si se utiliza indiscriminadamente el método hidrológico puede dar lugar, a arbitrariedades y la negligencia de la Administración conducir a un estado de indefensión al afectado. Además aunque se hubiese delimitado legalmente la línea de ribera, quedarán entre esta y el curso regulado fracciones con mucha capacidad para cultivos, que quedan desaprovechadas por su inalienabilidad e imprescriptibilidad y porque el no uso, no desafecta tácitamente el dominio público natural. Consideramos que el Derecho debe regir la convivencia humana teniendo en cuenta el valor justicia por lo cual en oportunidades debe sobreponerse a la realidad de los hechos, pero el legislador debe tenerlos en cuenta cuando incidan sobre el interés no sólo de los particulares, sino de la comunidad toda, y por ello conceptuamos que debe buscarse una salida legal y legítima para que esas fracciones se incorporen a la producción de riquezas.

8.16. Para terminar nos referiremos a un caso de delimitación de dominio público artificial, poco frecuente pero interesante en el cual tiene decisiva participación el agua, el de *lagos formados artificialmente* por la construcción de diques. Es sabido que el terreno que ocuparán estos repositorios debe ser expropiado o adquirido por el Estado, el cual puede hacerlo con los estrictamente necesarios para el funcionamiento, o sobre una superficie mayor que discrecional pero lógica y racionalmente se prevea destinar para otros usos o utilidad de la comunidad, aunque sean distintos del específico de la obra.

La determinación de la línea de expropiación la hace facultativamente el expropiante y puede ser atacada por el afectado por su irracionalidad, situación en la que generalmente no tiene actividad específica el agrimensor, al cual si le corresponde cuando se lo hace porque no cubre las necesidades de funcionamiento del embalse, lo que puede ocurrir cuando la línea expropiatoria deja en el dominio particular fracciones que serán cubiertas por las aguas.

Cuando se produce este disenso entre el particular y la Administración Pública, el perito agrimensor tiene una solución racional si el dique es del tipo de vertedero con compuertas, pues cuando el agua embalsada puede superar el nivel de estas, se las abre y el nivel baja, por lo cual para saber hasta donde inundará el embalse, se debe trasladar la cota superior de las compuertas a la zona cuestionada, y en base a ello expedirse si se producirá o no inundación.

Pero cuando el vertedero es libre la cuestión se complica, pues por circunstancias meteorológicas, con distintas recurrencias el nivel del embalse supera al del vertedero. En general especialmente si se trata de un embalse de magnitud, se efectúan estudios que no sólo determinan las crecientes que se producirán y la capacidad de evacuación del vertedero, sino la recurrencia con la que se llegará a una determinada cota, y se toma una cota de coronamiento que supere las crecientes que tienen posibilidad de ocurrir sólo en mil o cinco mil años. Y ello nos plantea que criterio debemos utilizar para determinar la cota necesaria: es aquella a la que nunca pueda llegar el agua, aún en el caso de que la probabilidad sea de uno en mil años? o el colindante con la obra pública, por analogía con lo dispuesto por el artículo 2816 del C.C. sobre molestias que deben soportar los dueños de un inmueble por actividades en los vecinos, en las que la normal tolerancia debe ser juzgada y resuelta contemporizando “las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad” debe sufrir alguna molestia? Y si ello es así ¿cuál es la normal tolerancia que debe tener el colindante, aquella que pueden padecer los vecinos con el dominio público natural que deben soportar las originadas por inundaciones que se producen con una recurrencia mayor a veinticinco años?, o por ser artificial el reservorio, ¿las molestias deben ser previstas con una recurrencia mayor? No hemos encontrado jurisprudencia al respecto, conocemos de un juicio que sustancia a la Justicia Federal de Córdoba, en el cual actuamos como perito, que podría ser caso líder, pero en el que no se ha dictado sentencia y por ende si bien en nuestro dictamen planteamos las distintas circunstancias que podrían darse, no hemos abierto juicio por considerar que es competencia del Juez y no de un perito agrimensor. Por ello sólo podemos aportar lo que ocurre con el Embalse del Dique San Roque en la Provincia de Córdoba, en el cual la línea expropiatoria ha sido fijada en una cota que prácticamente todos los años es superada, por lo cual se inundan zonas no expropiadas, especialmente en la ciudad de Villa Carlos Paz, no conociendo que hasta el momento se hayan presentado reclamaciones administrativas y menos judiciales por esas contingencias. Consideramos que sería excesivo tomar como cota determinadamente de la expropiación necesaria, la que pue-

de darse con una recurrencia milenaria, lo que no podemos saber hasta que no se expida la Justicia, lo cual es la molestia que razonablemente debe soportar el inmueble privado colindante con una obra pública.

Límites de la Provincia de Córdoba

Introducción

Trece de las catorce provincias que formaron originariamente la República Argentina ingresaron a la nacionalidad con el territorio que las autoridades coloniales fijaron como jurisdicción a los Cabildos de las ciudades que luego fueron las capitales de esas Provincias. Entre Ríos lo hizo con un ámbito territorial segregado del que correspondía al Cabildo de Santa Fe.

Las nuevas provincias, creadas por el Congreso en el territorio nacional tienen su substrato delimitado en la misma ley de la creación.

Esto indicaría que no podrían existir cuestiones de límites entre las Provincias Argentinas. Pero desgraciadamente las hay en una cantidad que asombra al profano: en la Comisión Nacional de Límites creada por Ley Nacional 17.324, se sustancian 44 causas. Ello ha sido originado en unos casos por las enunciaciones poco claras de los instrumentos en los que se efectuaba la delimitación, y en otros por superposición con jurisdicciones otorgadas a ciudades vecinas, produciéndose conflictos que en algunos casos derivaron en serios incidentes, aún en la época colonial y han llegado hasta el presente constituyendo un factor de rémora para el desarrollo de las zonas que se hallan en litigio.

Los esfuerzos para solucionar este grave inconveniente han sido numerosos. Desde la época constitucional, en que la atribución de fijar los límites interprovinciales fue conferida al Congreso de la Nación (art. 67, inc. 14 de la Constitución Nacional) se solicitaron muchos informes, se dictaron leyes dando plazos, se constituyeron Comisiones de Límites, pero nada de eso fructificó. Salvo las leyes por las que se fijaron los límites de los territorios nacionales entre sí y con las provincias colindantes, y una ley que aprueba un convenio de límites

suscripto entre Santa Fe y Santiago del Estero en 1886, el Congreso no se ha expedido en ninguna de las cuestiones litigiosas de las Provincias Argentinas.

Esta evaluación de hechos, no significa una crítica, sino una demostración de que la solución de estos problemas no podía quedar en uno de los poderes políticos, sino en el judicial.

Actualmente está en vigencia la Ley Nacional N° 17.324 que ha creado la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales y obligado a las Provincias a efectuar reuniones de conciliación y en caso de no lograrla, a presentar sus pretensiones y producir las pruebas que avalen sus derechos en términos perentorios. Bajo ese régimen, en unos casos se han concertado varios acuerdos y en otros, producida la litis, se ha dictado el instrumento legal por el cual se delimita la línea divisoria entre algunas Provincias. La cantidad de conflictos y la complejidad de algunos de ellos han hecho que los resultados no se obtengan con la rapidez prevista, pero es muy posible que en el curso de 1970 estén dilucidadas todas las cuestiones.

Córdoba y la delimitación de sus fronteras

Dentro de ese marco general de conflictos jurisdiccionales, entre las provincias argentinas, Córdoba no fue la excepción. Colinda con seis de las provincias fundadoras de la nacionalidad y con una de las nuevas y ha tenido que dilucidar con cada una de ellas sus fronteras.

Sus términos jurisdiccionales fueron establecidos por Jerónimo Luis de Cabrera en notas por las que delimitó el ámbito donde ejercería su autoridad el Cabildo de Córdoba, pero sus enunciaciones por superposiciones o por ambigüedad, no han podido utilizarse para deslindar el territorio de Córdoba.

Ello se logró tras laboriosas gestiones, quedando al presente sólo sin resolver las cuestiones con Santiago del Estero.

Reseñaremos en este capítulo la forma en que se establecieron los actuales límites de la Provincia, y daremos una idea de las cuestiones pendientes.

Límites con Catamarca

La línea divisoria entre Córdoba y Catamarca, ha sido establecida oficialmente hace muy poco tiempo. A pesar de ello, no existieron incidentes de

importancia entre ambas Provincias, pues las Salinas Grandes constituyen el límite natural que separa ambas Provincias.

Pero debía establecerse una delimitación, que fue propuesta tanto por la Comisión Técnica Nacional de Límites como por el Instituto Geográfico Militar en sendos dictámenes que no llegaron al Congreso de la Nación.

Llamadas ambas Provincias por la actual Comisión Nacional de Límites, en base a esos dictámenes se llegó a un acuerdo que fue formalizado el 6 de Noviembre de 1967 en la ciudad de Córdoba, por el Gral. Guillermo Brizuela Gobernador de Catamarca y el Dr. Carlos Caballero Gobernador de Córdoba.

Pocos días después, el 12 de diciembre de 1967 Catamarca arregló sus límites con La Rioja mudando el límite trifinio por lo que debió ampliarse la delimitación entre Córdoba y Catamarca, lo que se logró el 1° de febrero de 1968 mediante un convenio celebrado en Catamarca, suscripto en representación del Gobierno de Córdoba por el Ministro de Gobierno Dr. Luis K. Martínez Goletti, el Fiscal de Estado Dr. Jesús L. Abad y el Secretario de la Comisión de Límites Agr. Héctor B. Oddone y por la Provincia de Catamarca, el Ministro de Gobierno Coronel Rodolfo González Ruiz y el Fiscal de Estado, Dr. Rodolfo Niederle.



Foto 1. Límite con Catamarca.

Ambas Provincias, dictaron Leyes que aprobaban lo actuado, que llevan el N° 5204 de Córdoba y N° 2280 de Catamarca.

La Provincia de Santiago del Estero, por intermedio de su Comisión de Límites, impugnó este convenio el 12 de agosto de 1968, por tener pretensiones a la zona que quedaba en jurisdicción de Catamarca. La Comisión Nacional de Límites, desestimó esa impugnación y el 16 de diciembre de 1968, se dicta la ley Nacional N° 18002, por la que se establecen los límites de Córdoba y Catamarca en la misma forma que se había acordado, quedando fijados en esta forma:

- a) *Tramo Z*: Desde el mojón X, punto tripartito entre Catamarca, Córdoba y La Rioja, una línea recta de 26.780 ms. con rumbo astronómico Norte $76^{\circ} 54'$ Este, hasta encontrar el mojón del Monte Negro.
- b) *Tramo A*: Desde el mojón del Monte Negro una línea recta con rumbo astronómico Norte $47^{\circ} 20'$ Este hasta la línea que se indica en el inciso c.
- c) *Tramo B*: Desde el mojón de la Cruz Grande una línea recta con rumbo astronómico Sud $8^{\circ} 40''$ Este hasta interceptar la línea descrita en el inciso b.
- d) *Tramo C*: Desde el mojón de la Cruz Grande una línea recta cuyo rumbo se determina por la unión de este mojón con el que corresponde al esquinero Nor-Oeste del campo denominado “Los Molles y Las Mesillas” y cuyo extremo Este será la intersección de la línea que se establezca como límite entre Catamarca y Santiago del Estero.

La demarcación se ha realizado, esperando la solución del problema de límites entre Catamarca y Santiago del Estero, para evitar que la falta de concurrencia de esta última Provincia, pueda invalidar el trazado en la parte que pueda corresponder.

Límites con La Rioja

Tanto Córdoba como La Rioja tenían su jurisdicción delimitada por sus fundadores. Pero existían superposiciones entre ambas por lo cual la delimitación se logró mediante un acuerdo firmado el 25 de marzo de 1889 en la ciudad de Córdoba entre el comisionado Dr. Santos Núñez, en representación del Gobierno de Córdoba, y el Sr. Guillermo San Román, por el Gobierno de La Rioja. El límite fue establecido en la siguiente forma: partiendo del lindero

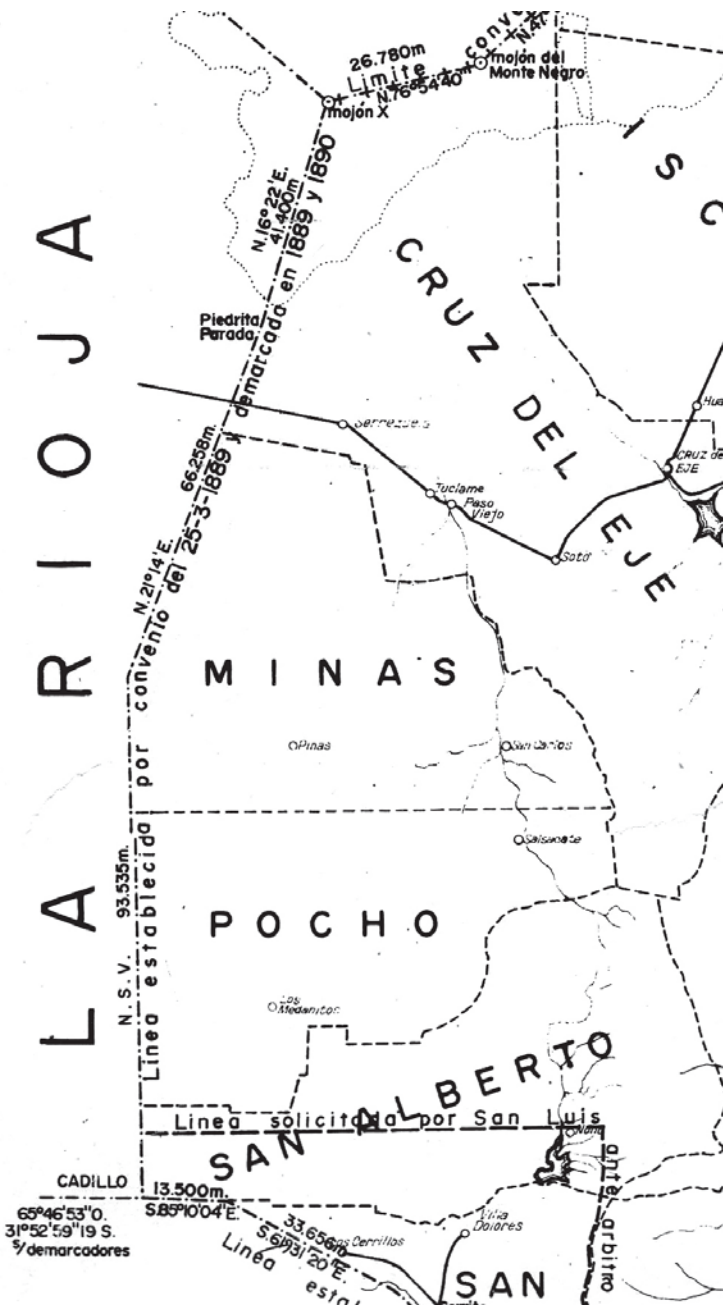


Foto 2. Límite con La Rioja.

sud-oeste de la estancia Balde del Cadillo según la mensura judicial practicada por el Agrimensor D. Antenor Galíndez en 1886, el cual dista como ochocientos metros más ó menos de las actuales casas de dicha estancia, hacia el oriente, se trazará una línea Sud-Norte verdadero o meridiano hasta enfrentar el mojón Nor-Oeste de la mensura judicial de la estancia de Pina, practicada por los Agrimensores Garzón y Soria y desde este punto se cambiará de rumbo, trazando otra línea hasta encontrar con el principio y centro de las Salinas Blancas, y de ahí en adelante el promedio de las citadas Salinas.

Este convenio fue ratificado por la Legislatura de Córdoba el 12 de setiembre de 1894, y por la de La Rioja el 5 de agosto de 1889.

Para realizar la demarcación, fueron designados los Agrimensores Justo P. Balmaceda por Córdoba y Agustín Contreras por La Rioja encargando ambos gobiernos al Dr. Oscar Doering, la realización de las determinaciones astronómicas.

Las operaciones previas se efectuaron en la ciudad de Villa Dolores, por contar la misma con oficina telegráfica; y mediante poligonales se llegó al punto de arranque en El Cadillo, que según las determinaciones astronómicas efectuadas está en el meridiano $65^{\circ} 46' 53''$ Oeste de Greenwich y en el paralelo $31^{\circ} 52' 59''$ 19 de latitud Sud.

En ese lugar, el 15 de junio de 1897 se colocó una columna de hierro cuadrangular de veinte centímetros de base y tres metros de altura de la que hoy sólo queda un trozo que asoma cuarenta centímetros sobre el nivel del suelo.

Iniciaron el trazado de la línea divisoria, prolongando al Norte el meridiano que se había determinado, y midieron 93.535 ms. hasta enfrentar el mojón nor-oeste de la Estancia de Pinas, que quedó a 5888 ms. al Oeste, colocando mojones circulares de hierro cada cinco mil metros. Con ello habían amojonado el primer tramo del convenio del 25 de marzo de 1889.

Procedieron a efectuar un reconocimiento del terreno para determinar el principio y centro de las Salinas Blancas, no llegándose a un acuerdo sobre el punto de arranque, pues el Agr. Balmaceda estimaba que debía tomarse como tal el lugar denominado "Piedrita Parada" mientras que el Agr. Contreras, lo solicitaba mucho más al Este. Esto sucedió en agosto de 1897 paralizándose los trabajos, y ambos peritos elevaron los planos y conclusiones a sus respectivos Gobiernos.

Comisionado el Agr Benjamín Domínguez para tratar de solucionar el problema, firmó en La Rioja el 12 de junio de 1899 con el Ministro de Gobierno de esa Provincia, doctor Nicolás Vera Barros un convenio ad-referendum en el

que se establecía que la disidencia sería resuelta por un tercer perito cuyo fallo era inapelable, y sería elegido por el Gobierno de Córdoba, entre una terna propuesta por la Provincia de La Rioja. Por decreto del 11 de agosto de 1899, el Gobierno de Córdoba aprobó el convenio suscripto por su Comisionado Domínguez y seleccionó como tercer perito al ingeniero Valentín Virasoro. Esta designación fue aprobada por decreto dictado el 19 de agosto de 1899 por el P.E. de La Rioja.

El arbitro Virasoro, previa inspección al terreno, se expidió el 23 de abril de 1900, estableciendo que debía unirse el punto donde terminaba el primer tramo, con La Piedrita Parada.

La demarcación se reinició el 4 de junio de 1900, actuando el mismo Agr-Balmaceda por Córdoba, mientras que por La Rioja lo hizo el Agr. Benjamín Rincón por haber fallecido el Agr. Contreras.

Unieron el punto terminal del primer tramo con la Piedrita Parada, con una línea recta de 66.258 ms. y rumbo Norte $21^{\circ} 14'$ Este y determinaron que este último punto estaba a los $65^{\circ} 31' 42''$ 10 de longitud Oeste de Greenwich y $30^{\circ} 28' 59''$ 8 de latitud Sud.

A continuación, levantaron un plano de Las Salinas y “renunciando a trazar la media de la figura resultante” en vista de la aridez del terreno y de la imposibilidad de su utilización, proyectaron una división que aproximándose todo lo posible a la verdadera media de la superficie encerrada, se reduzca al menor número de líneas, sin que por una ni otra parte resulten fuertes diferencias. Para ello establecieron como límite una línea desde la Piedrita Parada, con rumbo N. $16^{\circ} 22'$ E. y una longitud de 41.400 ms., conviniendo que esta longitud será invariable. Desde este punto, otra línea, con rumbo Norte $76^{\circ} 54' 40''$ E., y una longitud de 26.780 ms., longitud que podrá variar en uno u otro sentido, una vez que se determinen los límites entre Catamarca y La Rioja. Como hemos visto esta última línea, es el límite fijado entre Córdoba y Catamarca.

Los peritos demarcadores, labraron el acta final en la ciudad de Córdoba el 16 de agosto de 1900, y sus operaciones fueron aprobadas por Decreto del 15 de octubre de 1900, suscripto por al Gobernador Campillo y el ministro Berrotarán.

Límites con la Provincia de San Luis

La jurisdicción de Córdoba al Oeste, alcanzaba a las cincuenta leguas, con lo que se superponía a la asignada a la Capitanía de Chile de la cual dependía Cuyo, y por consiguiente San Luis. Pero a pesar de esa superposición, durante la época colonial no se produjeron conflictos, pues al Arroyo de la Piedra Blanca y la Sierra Grande de Córdoba dividían las jurisdicciones. Desde las últimas estribaciones de esta Sierra al Sud, empezaba el territorio dominado por los indios.

La conquista del desierto, dio lugar en 1871 a los primeros problemas, que se reiteraron en 1879 con mayor gravedad. Se establecieron contactos, que culminaron al 9 de abril de 1881, al designar el Poder Ejecutivo de Córdoba al Dr. Gerónimo Cortés, para que, juntamente con el comisionado de San Luis Dr. Juan Llerena, formularan un arreglo “ad referéndum”, lo que lograron el 20 de mayo de 1881, celebrando un convenio de límites, que fue aprobado el 5 de junio del mismo año por el Gobierno de Córdoba, y rechazado por el de San Luis.

En este convenio la línea demarcatoria estaba descrita en varios tramos. En el primero de ellos, se establecía la línea Norte-Sud que partía desde donde nace el Arroyo de Piedra Blanca por las cumbres que determinan el “divertia aquarum” hasta donde empieza el Arroyo de la Punilla; desde allí, el mismo arroyo en toda su extensión y agrega “debiendo continuar enseguida de manera que pasando por las últimas aristas de dicha Sierra, a la parte Sud, atravesase el río 5° y siguiendo después rumbo recto al Sud en la dirección del meridiano termine en el paralelo del grado 35 donde empieza el territorio nacional. También determinaba el convenio, que no obstante las enunciaciones recién transcritas, la línea no podía pasar a menor distancia al Poniente del Fuerte 3 de Febrero que “legua y media ni distanciarse más de tres leguas sobre el “mismo rumbo”.

A la parte norte, deslindaban ambas provincias por el Arroyo de la Piedra Blanca en todo su curso hasta reunirse con el Río Conlara o de la Cruz; desde allí este mismo Río hasta donde se junta con el de San Pedro de los Sauces y todavía para adelante el expresado Río Conlara continuado por una recta al Poniente, hasta encontrar la prolongación de la línea Norte Sud que separa las provincias de Córdoba y La Rioja.

El convenio fue rechazado por el gobierno de San Luis porque de acuerdo a una tradición local, el Valle de Tras la Sierra habría sido adjudicado a San Luis por el Gobernador Intendente Marques de Sobremonte y además por que

pretendía más tierras de las que el Gobierno de la Nación se había desprendido en el Sud.

Al no solucionarse el problema se produjeron nuevos incidentes, que motivaron la nota del 2 de febrero de 1882 dirigida por el Gobierno de Córdoba al de San Luis, reanudándose las negociaciones que culminaron en un convenio por el cual se designó árbitro al Presidente de la Nación Brigadier General Julio A. Roca, convenio que fue ratificado por leyes sancionadas el 25 de setiembre de 1882 y 14 de octubre del mismo año por las Legislaturas de Córdoba y San. Luis respectivamente.

El Dr. Onésimo Leguizamón, que representaba a San Luis, solicitó del árbitro una línea, que siguiendo la cumbre de la Sierra Grande, hasta la puerta de los Hornillos, al Norte del Cerro Champaquí, doblase allí hasta la Sierrita de Altautina, al Sud de la Sierra de Pocho, y desde ese punto, una línea recta en dirección al Portezuelo de los Arces, en la sierra de Ulapes, hasta encontrar una línea que dividía Córdoba y La Rioja. Con ello pretendía la totalidad del actual Departamento San Javier, y parte de las pedanías San Pedro y Toscas del Departamento San Alberto. Al Sud, siguiendo por las cumbres de las Sierras de Comechingones, hasta la Cruz de San Antonio, desde donde se dirigiría la línea a San Francisco de Sampacho, y al Talar de los Púntanos, llegando hasta la margen Izquierda del Río 5° cuyo curso seguía aguas abajo, hasta la Laguna La Amarga, desde donde se tiraría una línea al Sud hasta el paralelo 35°. Con ello pretendía parte de las actuales pedanías Achiras y 3 de Febrero del Departamento Río Cuarto y más de la mitad del Departamento Gral. Roca.

El Dr. Cortés, comisionado de Córdoba, solicitó como línea Este-Oeste, la enunciada en el convenio firmado con el Dr. Llerena, y la Norte-sud, constituida por la Sierra de Comechingones, desde el Arroyo de la Piedra Blanca, hasta el nacimiento del Arroyo de la Punilla, y siguiendo al curso de este Arroyo, se continuaba por Mídanos y Viscacheras, hasta el Río 5° de donde se prolongaría al Sud verdadero hasta el paralelo 35°.

El árbitro Gral. Roca, se expidió el 26 de noviembre de 1883, desautorizando las pretensiones puntanas al Departamento San Javier, adoptando en su laudo en la zona las líneas establecidas en el convenio Llerena-Cortés. En la línea Norte-Sud, siguió la sierra de Comechingones desde el nacimiento del Arroyo de la Piedra Blanca, hasta el nacimiento del Arroyo de la Punilla, cuyo curso se seguiría hasta la Punta del Águila uniéndose este punto con el Río 5° en el lugar ubicado a los 65° 07' de longitud Oeste de Greenwich y por este meridiano, hasta el paralelo 35° Sud. Para efectuar la demarcación, se reunieron el 16 de diciembre de 1886 en Villa Mercedes, San Luis, las comisiones

designadas por ambos Gobiernos. Representaba a San Luis el Sr. Ángel Silva, Inspector de Geodesia de la Dirección de Tierras de la Nación el Ingeniero Duclout y el Agrimensor Abel Gutiérrez, mientras que Córdoba lo estaba por el Presidente del Departamento Topográfico Dr. Santos Nuñez, el Dr. Pablo Cottenot y el Agrimensor Justo P. Balmaceda.

Divididos en Comisiones, una relevó la Sierra de Comechingones y el Arroyo de la Punilla, mientras que la otra efectuaba en Justo Daract las determinaciones astronómicas. Posteriormente ubicaron sobre el Río 5° una columna a los 65° 07' de longitud Oeste de Greenwich cuya latitud resultó 33° 57' 08"7.

Desde ahí tiraron una recta a la Punta del Agua, donde ubicaron otra columna resultando esa línea con rumbo N. 1° 57' 0. y una longitud de 83.850 ms. y colocaron mojones cada 5000 ms.

Idéntica operación efectuaron hacia el Sud sobre el mismo meridiano 65° 07', midiendo sobre el 118.088 ms. hasta el paralelo 35° de latitud Sud.

Desde la columna de Punta del Agua el límite sigue por el Arroyo de la Punilla, y desde el nacimiento de este una línea recta hasta el "Carrito de La División" y por la división de las aguas de la Sierra de Comechingones a Achola, hasta el cerro de las Ovejas. Desde este cerro, la línea divisoria siguió por el Arroyo de la Piedra Blanca y desde donde se pierde, una línea recta al Río Conlara, por el cual siguieron al Norte hasta la Lomita de Montiel.

Pero al tratar de ubicar la confluencia de este río con el de San Pedro o Los Sauces, encontraron que no eran confluentes, o sea que no podían cumplir las condiciones dadas en el laudo. Al no lograr acuerdo los peritos, suspendieron las operaciones de demarcación el 20 de mayo de 1887.

Recién por convenio del 28 de junio de 1896 suscripto por el Agr. Benjamín Domínguez en representación de Córdoba y el Agr. Abel Gutiérrez por San Luis, ratificado según Ley de Córdoba del 13 de diciembre de 1896 y de San Luis del 7 de diciembre de 1897 se estableció la demarcación definitiva, que fue amojonada por los Agr. Gutiérrez de San Luis y Balmaceda de Córdoba en 1898.

Conforme lo dispuesto en este convenio, amojonaron una línea que partía del mojón del Cadillo, establecido en la demarcación entre La Rioja y Córdoba, con rumbo Sud 85° 10' 01" E y midieron 13.500 ms. y desde aquí, al punto donde muere el Río de Conlara en la Lomita de Montiel, una línea de 33.656 ms., cuyo rumbo era S. 61° 31' 20" E.

Las operaciones fueron aprobadas por decreto del Gobierno de Córdoba del 14 de junio de 1898.

Límites con La Pampa

La Ley Nacional N° 947, sancionada el 4 de octubre de 1878 fijó como límite Norte de los Territorios Nacionales, el paralelo 35° de Latitud Sud. Con ello, Córdoba, que siempre había considerado que su territorio llegaba únicamente al Río 5°, recibió una gran extensión hacia el Sud, que constituye el actual Departamento Gral. Roca.

Como la ley no estableció como se repartirían los territorios que quedaban al Norte y Este de la línea que delimitaba los territorios nacionales, se originaron cuestiones con San Luis, Santa Fe y Buenos Aires que se estudian en los párrafos correspondientes a dichas provincias.

La provincia de Córdoba, por ley del 17 de octubre de 1878, transfirió al Gobierno de la Nación, el valor de las tierras comprendidas entre el paralelo 35° y el río Quinto, sin afectar su jurisdicción. La Nación, en virtud de esa Ley subdividió estas tierras, encomendando las tareas al Agrimensor Estanislao Rojas, que debía, al mismo tiempo, trazar el arco del paralelo 35° Sud que dividiría Córdoba del territorio nacional. Esa demarcación fue aprobada por el Poder Ejecutivo Nacional el 9 de abril de 1881. Y constituyó desde entonces la línea divisoria entre La Pampa y nuestra Provincia.

En 1904, el Gobierno de la Nación, encomendó al Ing. Norberto Cobos el trazado y amojonamiento del Meridiano 65°07' entre el paralelo 35° y el paralelo 36° y el de este paralelo, desde el meridiano recién citado hasta el meri-

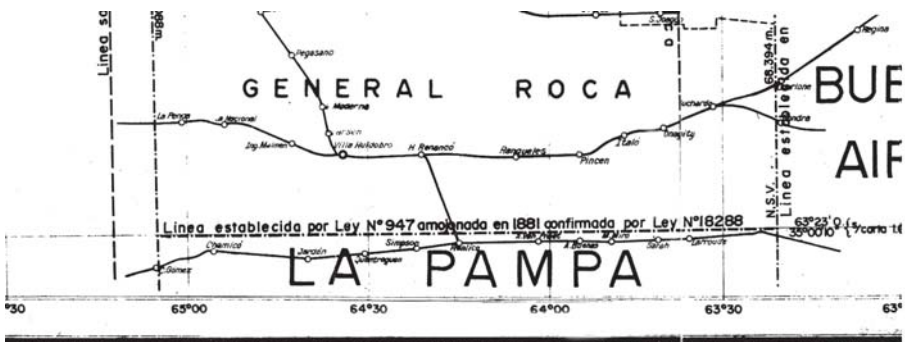


Foto 4. Límite con La Pampa.

diano 10° de Buenos Aires. Este profesional, efectuó determinaciones geográficas en San Rafael, Mendoza, y amojonó las líneas que le habían sido encomendadas. En la memoria que presentó, expresaba que la columna ubicada conjuntamente por los peritos de Córdoba y San Luis en la intersección del paralelo 35° con el meridiano 65° 07' 0. de Greenwich estaba el meridiano 65° 05' 41" 2 o sea 1.997,35 m. al Este de donde correspondía, o sea que Córdoba resultaba perjudicada. Pero también determinó que la columna estaba ubicada en el paralelo 35° 01' 02", es decir 1.931,35 ms. al Sud.

La Nación, ante estas comprobaciones, no efectuó ninguna diligencia subsistiendo tal situación aún después de provincializado el territorio de La Pampa, hasta la creación de la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales, en el año 1967, ante la cual la Provincia de La Pampa, solicitó la nueva demarcación del paralelo 35° de latitud Sud. Esta llamó a audiencia de conciliación y no habiéndose logrado avenimiento, se sustanció la causa, en la cual Córdoba sostuvo que cuando un instrumento legal indica una delimitación por líneas geográficas, la demarcación se efectúa estableciendo un mojón dentro de una determinada tolerancia, mojón que en adelante servirá de límite, aunque operaciones posteriores demuestren que podía haberse ubicado con mayor precisión. En este caso, el Agrimensor Rojas lo hizo mediante operaciones que debían juzgarse con las tolerancias que le habían sido impuestas, por lo que, estando los errores dentro de las mismas, debía subsistir como demarcación la línea trazada que está materializada por un camino a todo lo largo de la frontera común.

Para fundamentar tal criterio, presentó tanto la opinión de varios tratadistas, como la posición de la República Argentina en distintos problemas suscitados con países vecinos, donde nuestro país, avalado por todas las normas del derecho internacional, sostuvo que cuando un organismo o comisión Mixta establece un mojón, su decisión es definitiva e irrevocable, salvo que se demuestre que hubo dolo u error grosero, situación que no se daba en esos actuados.

Esa posición de Córdoba, era congruente con la que mantenía respecto a la misma columna como divisoria con San Luis, pues a pesar de la aseveración del Ing. Cobos no cuestionó su ubicación.

La Comisión Nacional de Límites Interprovinciales, expidió un meduloso dictamen, en el que confirmó la posición de Córdoba, y el Poder Ejecutivo Nacional, dictó el 21 de julio de 1969 la Ley 18.288, estableciendo que el límite de ambas Provincias, es el paralelo 35° de latitud Sud, trazado por el Agrimensor Estanislao Rojas en 1881.

Con ello quedó definitivamente sentado que el límite entre ambas Provincias, es el camino que actualmente las separa a todo lo largo de la frontera común.

Límites con Buenos Aires

Los problemas jurisdiccionales que arrastraban Córdoba y Buenos Aires desde la época colonial, se agravaron al sancionarse la Ley 947 del 17 de octubre de 1878, al pretender ambas provincias jurisdicción sobre las tierras que dejaba la Nación.

Designado por decreto del 7 de enero de 1880 para lograr un acuerdo, el Doctor Gerónimo Cortés, convocó a una reunión conjunta a los comisionados de Santa Fe y Buenos Aires, reunión que no pudo realizarse. En tanto se produjeron graves incidentes en el Sud entre propietarios cuyos títulos emanaban de las distintas provincias.

El Dr. Cortés renunció a su cargo por razones de salud, y el 25 de enero de 1881 fue reemplazado por el Dr. Santiago Caceras el cual, el 5 de marzo de 1881, firmó con los Dres. Aristóbulo del Valle y Diego Alvear que representaban a Buenos Aires y Santa Fe respectivamente, un convenio ad-referendum por el que se designaba a la Corte Suprema de Justicia Nacional árbitro para solucionar la cuestión jurisdiccional. Ratificado el convenio por las Legislaturas, y aceptada la misión por la Corte suprema, se sustanció el juicio arbitral cuya sentencia, dictada el 18 de marzo de 1882, estableció que son límites entre las Provincias de Buenos Aires con las de Santa Fe y Córdoba, el Arroyo del Medio en todo su curso, hasta el centro de la Laguna de Cardozo una línea recta desde la Laguna de Cardozo pasando por al centro de la laguna del Chañar y que termina en el paralelo treinta y cuatro grados veinte y tres minutos de latitud; este mismo paralelo hasta el meridiano quinto de Buenos Aires y este meridiano hasta encontrar el límite de los territorios nacionales.

En el mismo lado, se establecieron los límites entre Santa Fe y Córdoba, como veremos en al apartado correspondiente.

La demarcación del límite jurisdiccional, fue realizada entre 1884 y 1885 por una comisión compuesta por los señores Jorge Coquet y José María Muñiz que representaban a Buenos Aires; el Sr. Enrique Foster que actuaba por Santa Fe y el Agr. Parmenio Ferrer, por Córdoba; y al Sr. Carlos Glade, astrónomo, los que dieron cuenta de su cometido en actas fechadas en Buenos Aires el 16 de junio de 1885.

búsqueda del aciano o un río navegable. Llegó hasta ex Paraná y para asegurar su objetivo, fundó el puerto de San Luis de Córdoba, en las ruinas del destruido fuerte de Sancti Spiritu. Legalizó esta fundación, en acta levantada por el Escribano Mayor de Gobierno y fijó la jurisdicción de Córdoba hasta dicho lugar y sobre el río Paraná, le dio veinte y cinco leguas al Norte y veinte al Sud.

Los regidores y el procurador del Cabildo, ante el Alcalde Ordinario y conforme a los usos de la época, “con las espadas desnudas... cortaron ramas... arrancaron yerbas... hicieron un mojón de tierra al pie de un algarrobo...” con lo que dejaron establecido la toma de posesión corporal, real, actual vel quasi de los dichos términos y jurisdicción”.

Cabrera y la mayor parte de sus acompañantes, regresaron a Córdoba. En tanto, Juan de Garay, que se había encontrado con ellos antes de que estableciesen el Puerto de San Luis, permaneció en esos parajes, y el 15 de noviembre de 1573, funda la ciudad de Santa Fe, a la que asigna una jurisdicción de cincuenta leguas hacia el Oeste, quedan así planteados dos conflictos: uno, sobre la dependencia de Santa Fe disputada por las Gobernaciones del Río de la Plata y la de Tucumán, y otro, por la superposición de jurisdicciones de Santa Fe y Córdoba. Se sabe que la cuestión fue llevada a la Audiencia de Charcas, pero no se pudo establecer hasta el presente si el pleito versó sobre los dos problemas o sobre uno solo y tampoco cuál fue la resolución.

El hecho es que Santa Fe siguió dependiendo de los Adelantados del Río de la Plata y su jurisdicción quedó superpuesta con la de Córdoba.

Esta superposición planteó problemas, originados generalmente por la “vaquerías y borreadas”, expediciones efectuadas a los campos abiertos para cuerear vacunos, las que se realizaban previa concesión onerosa otorgada por los distintos Cabildos.

Los concesionarios al encontrar los provenientes de otras ciudades recurrían en quejas a sus autoridades, produciéndose detenciones que culminaron en litis donde nunca hubo definición sobre la cuestión jurisdiccional.

Durante el período de la Independencia y las Guerras Civiles, no existieron problemas, los que se desarrollaron con posterioridad a 1860.

Sancionada la Constitución de 1853, e iniciada la colonización del país se produjo una gran apetencia por la tierra fiscal, que, además, servía para financiar algunas de las obras públicas, o se concedía a quienes las construían.

Y esas ventas o concesiones que llegaban hasta los términos provinciales, y en algunos casos más allá, plantearon con toda intensidad el problema de límites.

En 1865, las provincias de Santa Fe y Córdoba, estaban empeñadas en lograr recursos para pagar las expropiaciones de los terrenos que se destinaron a la empresa del Ferrocarril Central que uniría las ciudades de Córdoba y Rosario, que, como es conocido, alcanzaban a una legua a cada costado de la vía que se construía.

La comisión santafesina encargada de medir las tierras destinadas a ser vendidas para solventar esas expropiaciones, solicitó de su Gobierno se notifique al de Córdoba la realización de operaciones topográficas sobre la frontera. Con tal motivo, el Gobernador Oroño invitó a su colega cordobés a un arreglo de límites el 2 de diciembre de 1865, aceptando este de inmediato, pero una serie de sucesos políticos desarrollados en Córdoba demoraron la realización de tal anhelo hasta el 14 de setiembre de 1866, fecha en la cual los comisionados cordobeses Mariano Fragueiro, Gerónimo Cortés y Félix de la Peña firmaron con el Dr. Emilio García, Ministro de Gobierno de Santa Fe, un convenio “ad-referendum” por el que se fijaban las bases que podían servir para establecer un convenio de límites entre ambas Provincias, y a tal efecto convinieron las siguientes líneas: en el artículo 1°, confirmaban como límite natural y verdadero el arroyo Tortugas desde su confluencia con el río Carcarañá hasta sus nacientes en la cañada de San Antonio. Luego, en el artículo 2°, tomaban desde el centro de la cañada de San Antonio, entre el Quebracho Herrado y Quebrachitos, una línea hacia el Norte hasta un punto que diste dos leguas al Este del fuerte denominado Los Morteros, y desde aquí otra que tocando el límite de Los Altos vaya a terminar en el centro de la laguna de los Porongos, lugar en que se tocan los territorios de Córdoba, Santa Fe y Santiago del Estero.

Por último, al sud del Río Tercero o Carcarañá tomaba como límite el arroyo denominado de Las Mojarras, situado entre los pueblos de Cruz Alta y San José de la Esquina, debiendo así mismo considerarse como límite una recta que se tirará desde las cabeceras de dicho arroyo de las Mojarras, rumbo sud magnético hasta encontrar con la línea divisoria de la Provincia de Buenos Aires, o su continuación desde el arroyo del Medio al Sud. El Gobierno de Córdoba, en nota del 10 de diciembre da 1866, comunicó al de Santa Fe que no aceptaba ese convenio y propuso modificaciones solicitando que le línea del Norte, desde el mismo punto de arranque, o sea entre Quebracho Herrado y Quebrachitos, fuese a un punto ubicado dos leguas al Este del fortín Tacurales, y terminase en el río Salado; mientras que al sud, pedía la línea por el arroyo de Las Mojarras, la laguna del mismo nombre y la cañada de Jaime, y de donde termina esta que es un poco más de una legua al Sud

Este de dicha laguna de Los Mojarras, se seguirá una línea al sud verdadero hasta encontrar con la línea divisoria de la Provincia de Buenos Aires o su continuación desde el Arroyo del Medio al sur. (Ver foto N° 6 donde se grafican ambas líneas).

Santa Fe no aceptó esta propuesta, y las gestiones quedaron paralizadas, pero ninguna de las dos provincias dejó de vender tierras fiscales. Al Norte de Quebracho Herrado, una línea establecida por el Agr. Carlos de Chapeaurouge al subdividir tierras en la provincia de Santa Fe, fue respetada por el Agr. Eleazar Garzón que realizaba idéntica tarea en la Provincia de Córdoba, por lo cual no hubo controversias notables. Pero al Sud del Carcarañá se produjeron ventas superpuestas, en algunos casos solucionadas por la buena voluntad de alguno de los dos Gobiernos, mientras que otros dieron lugar a ruidosos pleitos e incidentes cruentos entre pobladores.

Esta panorama se agravó, como ya dijimos, al sancionarse la ley nacional N° 947 y ante la seriedad de alguno de los hechos, se llegó al convenio del 5 de marzo de 1881, entre Córdoba, Santa Fe y Buenos Aires en el que se designó Juez árbitro a la Corte Suprema de Justicia Nacional.-

El 18 de marzo de 1882, esta dio a conocer su laudo, en el cuál actuando como árbitro arbitrador, resolvió que los límites entre Santa Fe y Córdoba, estarían determinados por una recta que partiendo de la cabecera del arroyo de las Mojarras corte el paralelo de treinta y cuatro grados veinte y tres minutos divisorio con Buenos Aires medio grado antes del meridiano quinto de esta ciudad; desde las cabeceras del arroyo de las Mojarras, siguiendo su curso hasta la confluencia con el río Tercero; este río hasta la embocadura del arroyo de las Tortugas; el arroyo de las Tortugas y la cañada de San Antonio y desde el centro de esta cañada entre el Quebracho Herrado y el Quebrachito, una línea recta hacia el Norte hasta un punto distante dos leguas al Este del fuerte de los Morteros y en seguida otra línea, que tocando el límite de los Altos vaya a terminar al centro da la Laguna de los Porongos. Y teniendo presente que en esta última línea está interesada la provincia de Santiago del Estero que no ha sido parte en este juicio, se declara que lo resuelto es sin perjuicio de los derechos de dicha Provincia de Santiago.

Este fallo arbitral, adoptó las líneas del convenio de 1866 en la parte central y norte del límite. Pero en la parte sud, delimitó una línea convencional, con rumbo al Sud-oeste, a pesar de que reconocía en los considerandos que todas las líneas propuestas en esa zona, aún la de la Constitución de Santa Fe, partían de la cañada de las Mojarras o de la de Jaime al Sud hasta encontrar la línea del arroyo del Medio. Para justificar esa determinación, en el conside-

rando octavo del laudo dijo la Corte: Que con estos antecedentes, sería fácil establecer el límite que en Justicia correspondería, si la ley del Congreso de 1878 no hubiera producido en la situación anterior de las cosas una modificación que no puede dejarse de tener en cuenta. Y por ello, segregó del territorio cordobés una porción valiosa donde están ubicadas las ciudades de Rufino, Venado Tuerto, etc. pasándola a Santa Fe.

Confirma esto aquello de “Más vale un mal arreglo que un buen pleito”. El convenio de 1866 dejaba fuera de las fronteras cordobesas a Tacurales, fortín establecido en 1862 y resguardado por sus milicias. La Intención de Córdoba de incorporar a su territorio ese pedazo de suelo ganado a los indios a costa de sangre de sus hijos, fue el principal motivo del rechazo del convenio de 1866. Ello costó a la provincia una valiosa zona, sin que se lograra el objetivo, pues Tacurales siguió después del laudo en jurisdicción de Santa Fe.

El importante territorio que se segregó al Sud, motivó la reacción del Gobierno de Córdoba, que presentó recursos de nulidad y revisión, recusando además a todos los miembros de la Corte por haber emitido opinión. Pero esos recursos fueron desestimados, confirmando la misma su laudo, en sentencia del 13 de junio de 1882, lo que fue acatado por el Gobierno de Córdoba.

La demarcación del límite, empezó por el establecido con la Provincia de Buenos Aires, pero mientras se efectuaba esta operación, nuevamente se presentaron problemas entre Santa Fe y Córdoba. Los terrenos que debían pasar a jurisdicción santafesina, a pesar de que el convenio del 5 da marzo de 1881 establecía que él fallo de la Corte no alterará en ningún caso los derechos de los particulares subsistentes en la fecha de este convenio, siempre que hayan sido legítimamente adquiridos, fueron vendidos por Santa Fe, protestando sus ocupantes y el Gobierno de Córdoba. Nuevamente se sustanciaron numerosos pleitos, que fueron fallados en su totalidad reconociendo la legitimidad de las ventas efectuadas por Córdoba, en sentencias que en algún caso fueron resistidas por Santa Fe, que tuvo que ser notificada que si no cumplimentaba lo dictaminado, se solicitaría al Poder Ejecutivo Nacional el auxilio de la fuerza.

Todos estos hechos, y la enfermedad del perito santafesino Sr. Foster, fueron demorando la materialización de la frontera entre ambas provincias, operación que se llevó a cabo recién a fines de 1885 y principios de 1886, actuando como peritos demarcadores los Agr. Eleazar Garzón y Manuel Recarey por Córdoba y Toribio Aguirre por Santa Fe.

Partieron desde el punto trifinio ya establecido con Buenos Aires y colocaron una columna al Sud de la Laguna de Las Mojarras en el centro de la

distancia entre la desembocadura en esa laguna de las cañadas de Jaime y del Jume. Esta columna, que según las cartas del Instituto Geográfico Militar está a los $61^{\circ} 55' 40''$ de longitud Oeste de Greenwich y $33^{\circ} 07' 20''$ de latitud Sud, fue unida por una recta de 165.445 ms. y rumbo Sud $32^{\circ} 07'$ Oeste al punto trifinio con Buenos Aires. Vueltos a Las Mojarras siguieron por la laguna y cañada del mismo nombre hasta el río Tercero, y por este hasta la embocadura del arroyo de las Tortugas, cuyo curso siguieron hasta su nacimiento. En todo este trayecto, no colocaron ninguna columna, por ser límites naturales perfectamente definidos.

Desde el nacimiento del arroyo de Las Tortugas, siguieron por la cañada de San Antonio, colocando columnas en su centro, siendo la última la N° XV, que está a los $62^{\circ} 14' 30''$ de longitud y $31^{\circ} 42'$ de latitud. Aquí, ante la comprobación de que la cañada de San Antonio no pasaba entre Quebracho Herrado y Quebrachito como establecía el laudo, tomaron una línea convencional para llegar al punto ubicado al Este del fortín Morteros. Para ello, amojonaron una línea de 15.325 ms. y rumbo Norte $43^{\circ} 16'$ Este, donde colocaron una columna, que según las cartas del Instituto Geográfico Militar está a los $62^{\circ} 07' 20''$ Oeste de Greenwich y $31^{\circ} 36' 20''$ sud; y luego trazaron una recta con rumbo Norte $15^{\circ} 48'$ Este y una longitud de 98.184 ms., hasta el punto ubicado a 10.404 ms. al Este del fortín Morteros, lugar donde colocaron una columna, que según las cartas están a los $61^{\circ} 50'$ Oeste de Greenwich y $30^{\circ} 44' 50''$ de latitud Sud.

Aquí paralizaron sus operaciones porque las lagunas de los Porongos, lejos de estar inscriptas en un solo estanque eran por el contrario múltiples y por la falta de un representante de la parte de Santiago, que podría en justicia invalidar un hecho en el cual aquella provincia no había tenido parte.

Las operaciones y actuación de los peritos fueron aprobadas por decretos del 3 de abril de 1866 y 25 de agosto de 1837, dictados por los Gobernadores de Córdoba y Santa Fe respectivamente.

En 1886, la provincia de Santa Fe convino sus límites con Santiago del Estero, y encomendó al Agr. Aguirre, la demarcación, extendiendo su cometido al tramo que había quedado pendiente con Córdoba. Este perito, colocó una línea de mojones en dirección a una laguna que en los mapas de esa época se denominaba La Barrosa y que en los planos actuales se llama “de los Porongos”. Ni Córdoba ni Santa Fe aceptaron esa demarcación, aduciendo nuestra provincia que debía tomarse las lagunas designadas como “Lagunas saladas de los Porongos”, con lo que la línea debía trazarse más al Norte,

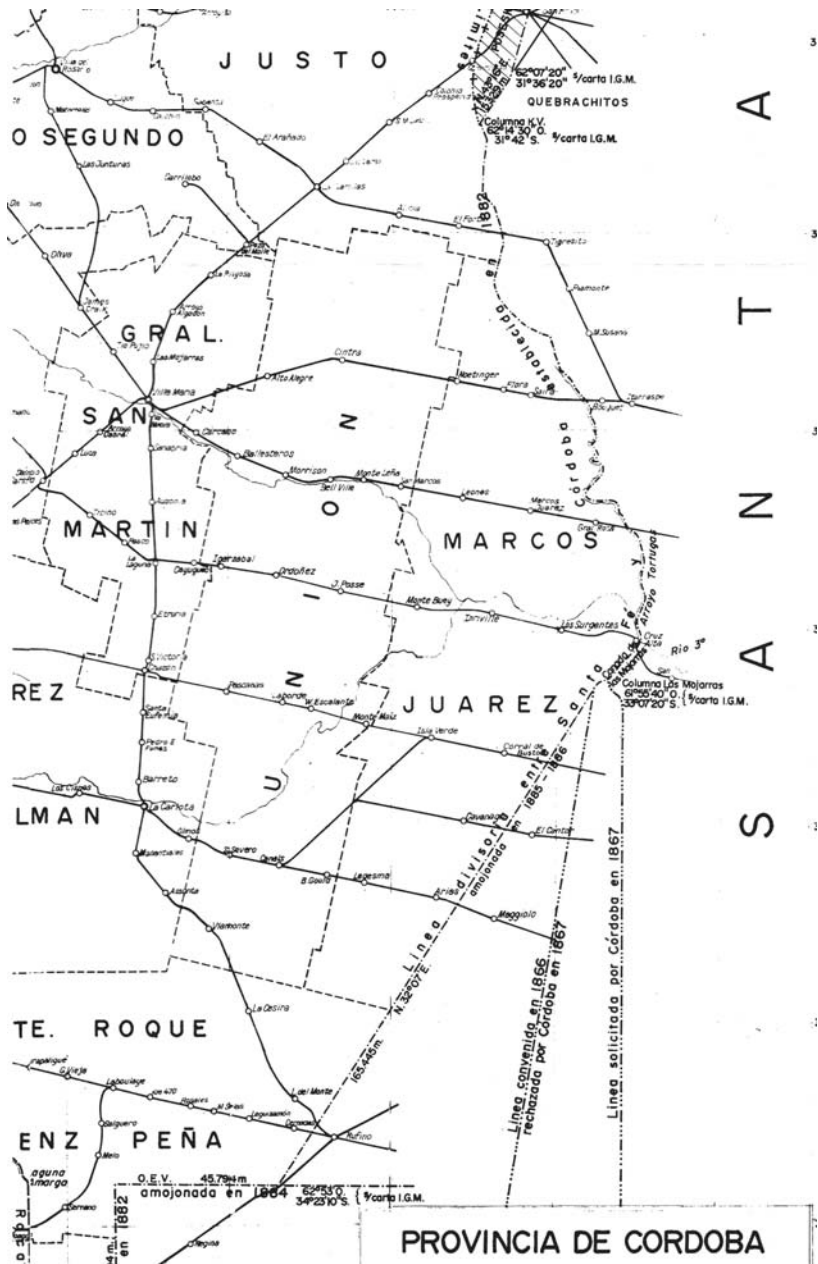


Foto 6. Límite con Sanata Fé (1).

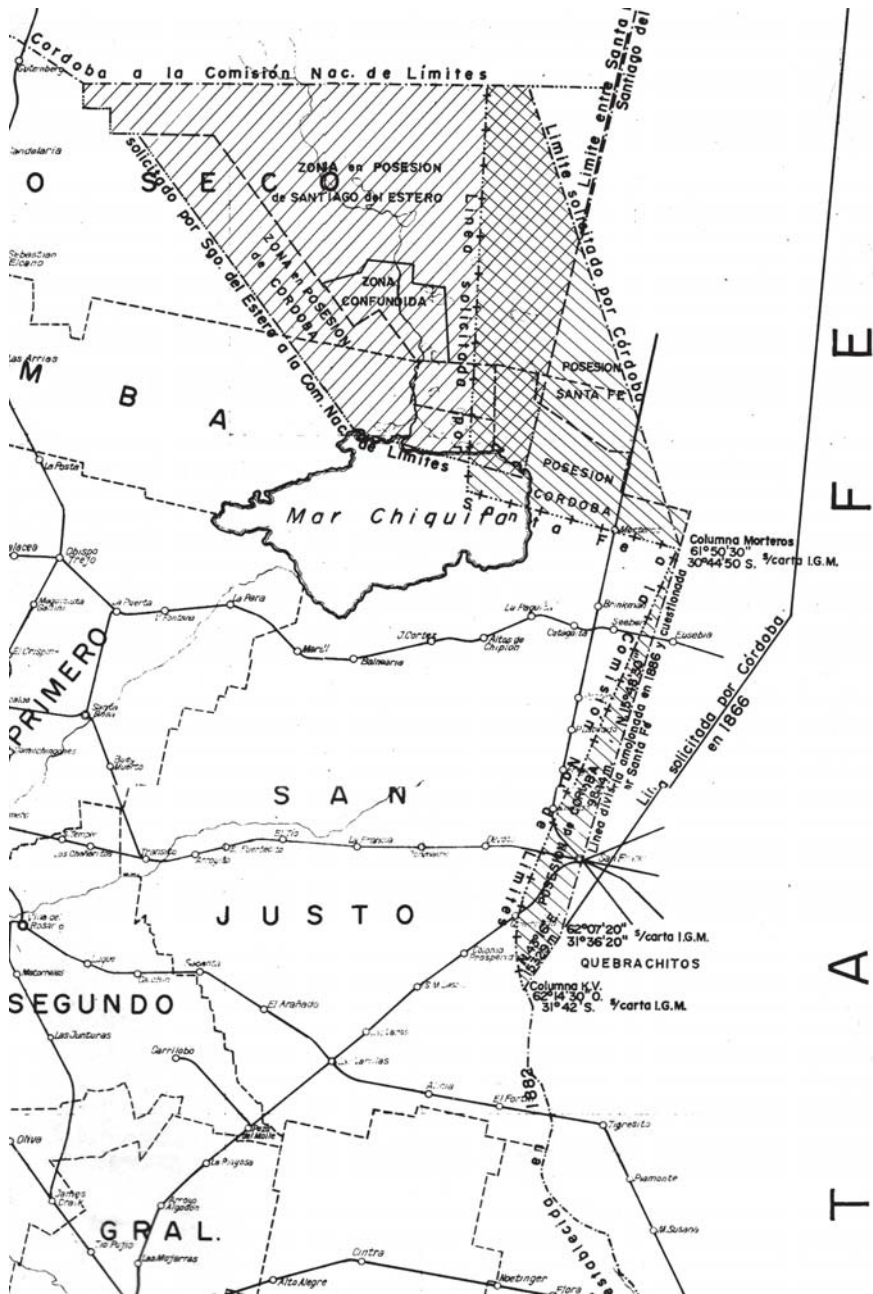


Foto 6. Límite con Santa Fé (2).

mientras que Santa Fe daba tal nombre a la laguna de los Patos, ubicada en el extremo Nor-este de Mar Chiquita.

En 1899, fue enviado el Agr. Domínguez a Santa Fe, para lograr un arreglo, misión que no logró éxito. En 1906, el Dr. Julio Rodríguez de la Torre, comisionado de Córdoba, firmó con el Gobernador de Santa Fe, Dr. Pedro Antonio Echagüe un convenio para trazar la línea divisoria entre las dos Provincias en la parte que aún no lo ha sido, determinando que cada provincia nombraría un perito y en caso de discrepancia, la cuestión sería llevada nuevamente a la Corte.

Designados los peritos no lograron acuerdo, y conforme lo previsto con el convenio, en 1910, ambas provincias presentaron sus memorias a la suprema autoridad judicial del país, solicitando Santa Fe, por intermedio del Agr. Bernardo Vázquez, una línea que unía la columna Morteros con el Fortín de la Costa, mientras que el Agr. Dídimo Posse pedía por Córdoba, una que partía de la misma columna, con rumbo Norte diez y ocho grados Oeste. Pero la Corte se declaró incompetente. Y el problema subsistió, no ya con la virulencia de tiempos pasados, pues entre ambas provincias existía una frontera de hecho, que algunos autores -Cervera y Pera entre ellos-, afirman fue convenida por los Gobernadores Iturraspe y Campillo en 1900, línea de statu que es respetada hasta al presente.

En 1910, el Ing. Baltazar Ferrar, efectuó un estudio para la ubicación del centro de la Laguna de los Porongos conforme la conocían los firmantes del convenio de 1866, y estableció que la línea debía tener rumbo Norte catorce grados Oeste, a partir de la columna Morteros, estudios que fueron avalados posteriormente por una comisión formada por los Ing. Garlot, Pagliari y Casas. Esta línea, aprobada por el Gobierno fue la que se tomó en el mapa oficial de Córdoba, construido en 1915 por el Agr. Francisco Silva cuya última edición se imprimió en 1924, y desde entonces constituyó la posición oficial de Córdoba. Fue sostenida ante la Comisión Técnica nacional de límites en 1935, ante el Instituto Geográfico Militar en 1943, y en la pretensión ante la Comisión nacional de Límites Interprovinciales (ley nacional 17.324).

En cambio Santa Fe pretendió ante esa Comisión, que la línea debe tirarse hasta el centro del tercio oriental de la Laguna de Mar Chiquita, cambiando la posición anteriormente sostenida, incluyendo en sus pretensiones a la ciudad de Morteros. Fundamentó tal cambio en que, a su criterio, la actual Mar Chiquita ha sido formada después de la Salinización de las aguas del río Dulce, por la unión de tres lagunas, de las cuales la oriental habría sido la de los Porongos, y pretende probar tal hecho, con las islas existentes en Mar Chiquita.

También anteriormente, Santa Fe, pretendía que su jurisdicción llegase hasta el límite que había trazado con Santiago del Estero, mientras que en esa causa, alegando que le quedan derechos al Oeste de la misma, solicitó que la línea, desde el punto ubicado en el tercio oriental de Mar Chiquita, con rumbo Norte verdadero llegue hasta el que se establezca entre Córdoba y Santiago, límite que luego se prolongaría al Este, hasta alcanzar el convenido entre Santiago y Santa Fe.

La Representación de Córdoba ante estas nuevas pretensiones adujo ante la Comisión Nacional de Límites, que las islas existentes en Mar Chiquita, no indican la existencia de un albardón destruido pues no siguen ninguna secuencia que así lo demuestre, y sostuvo que Porongos y Mar Chiquita, son y han sido accidentes geográficos distintos, que sólo se han confundido en algunos mapas por desconocimiento de la zona, y presentó documentos anteriores al convenio de 1866, que las nombra separadamente. En cuanto a la pretensión de jurisdicción al norte de Mar Chiquita, expresa que la zona es litigiosa entre Córdoba y Santiago, por haber renunciado Santa Fe a sus derechos en el convenio de 1886.

Santa Fe, aparte de estos cambios de posición, planteó un nuevo problema de demarcación, expresando que los peritos se equivocaron en la línea que trazaron entre Quebracho Herrado y Quebrachito hasta la columna Morteros, imputándoles que lo hicieron intencionalmente para lograr que San Francisco que ya se insinuaba como importante centro ferroviario quedase en jurisdicción cordobesa.

Córdoba, ante este nuevo problema presentó una frondosa documentación demostrativa que no existió tal error, y que la ciudad de San Francisco, así como las líneas ferroviarias que a ella llegan fueron establecidas y aún proyectadas, después de la demarcación; y que los peritos, a pesar de que no habían podido ajustarse a las enunciaciones del laudo, al haber dado cuenta de su actuación en actas que reflejan correctamente los hechos, no cometieron ni dolo ni fraude. Esto, unido al hecho de que su gestión fue aprobada por los respectivos gobiernos indicaba que no cabía la revisión.

Además alegó que el pedido era extemporáneo pues los hechos en que se fundamenta, son conocidos por Santa Fe desde la misma realización de los trabajos; por lo que no podía pretenderse después de más de 80 años, cambiar el criterio utilizado.

En febrero de 1970, la Comisión Nacional de Límites se expidió al respecto. Rechazó la revisión solicitada por Santa Fe entre la cañada de San Antonio y Morteros, por haber existido un error geográfico en el laudo de la

Corte, error que fue advertido y solucionado por los peritos, cuya actuación fue aprobada. Rechazó como infundadas las imputaciones de fraude, dolo y extra limitación, y en consecuencia aconsejó mantener la línea amojonada en 1866.

Con respecto a la demarcación al Norte de la columna Morteros dijo que la laguna de los Porongos de la que hablaba el laudo, debía ser establecida con los elementos obrantes en el juicio arbitral que se tramitó ante la Corte, y en base a ello, rechazó tanto la pretensión de Córdoba como la de Santa Fe y estableció que debía trazarse en dirección a la Laguna de los Porongos existente en un campo que fue del Sr. Persa, la misma que fue tomada por el Agr. Aguirre en 1887 y rechazada por ambas Provincias. La Comisión en su dictamen, no limita el extremo Oeste de dicha línea, hasta la solución del entredicho jurisdiccional entre Córdoba y Santiago.

El criterio de la Comisión fue avalado por la ley Nacional N° 18.620, que confirmó como límite la línea demarcada por los Agr. Garzón, Recarey y Aguirre en 1886, con lo que confirmó que la ciudad de San Francisco, y su próspera zona aldeaña pertenece a Córdoba en pleno derecho. También esa ley, confirmó que la línea desde la columna Morteros debe trazarse en dirección a la Laguna de los Porongos, con lo cual Morteros, también seguirá siendo cordobesa. En cuanto a Mar Chiquita, han sido desechadas las pretensiones santafesinas, pero como veremos en los parágrafos siguientes, también es pretendida por Santiago, por lo que deberá esperarse la dilucidación de esa cuestión antes de expresar que seguirá siendo cordobesa.

Límites con Santiago del Estero

La jurisdicción de Córdoba hacia el Norte fue fijada por su fundador, en acta del 9 de diciembre de 1573, en estos términos: hacia la ciudad de Santiago del Estero, hasta el pueblo de Ysacat encomendado en Hernán Mejía Villa Lobos, vecino de la dicha ciudad de Santiago del Estero y hasta el pueblo que llaman Quilloamira encomendado en Alonzo de Contreras vecino de la dicha ciudad de Santiago del Estero, corriendo por esta dicha travesía de Levante a Poniente y de Poniente a Levante que será de esta ciudad treinta y seis leguas poco mas o menos.

Santiago del Estero, al no tener acta jurisdiccional, debía ajustarse a estos términos, pero, posiblemente por que los pueblos designados hayan sido de

poca monta, o porque la toponimia o la grafía de Cabrera haya estado equivocada, al poco tiempo de fundada Córdoba, ya se produjeron problemas jurisdiccionales entre los Cabildos de ambas ciudades, problemas a los que trató de poner fin el Gobernador del Tucumán D. Esteban de Urizar en 1707, ordenando al deslinde de ambas jurisdicciones, deslinde, que, aparentemente, no fue realizado.

Al dividirse el Obispado del Tucumán creándose uno nuevo cuya sede sería Salta y establecerse que sus límites territoriales debían coincidir con los de la Intendencia de Salta del Tucumán, se encomendó al Obispo electo de Salta, doctor Nicolás Videla del Pino, la demarcación de la nueva diócesis, tarea en la que debía dar participación a las autoridades civiles, tanto de Córdoba como de Salta.

Ante la consulta formulada por el Obispo Videla, el Cabildo de Santiago del Estero expresó que la raya con Córdoba, debía trazarse por el arroyo de San Miguel, mientras que el de Córdoba sostuvo que pasaba por el arroyo de Ancasmayo, Cachisito, Las Islas y Aguada del Monte. Es de destacar que coincide esta línea con la posesión actual de la Provincia da Córdoba.

La Revolución de Mayo de 1810, paralizó al expediente iniciado por el Obispo Videla, que está en el Archivo Histórico da Córdoba. Pero a pesar de que esta demarcación no se realizó, desde San Boque y Candelaria, al Oeste del río Pules, hasta las Salinas Grandes, existía una frontera de hecho que ha llegado hasta el presente.

En cambio, desde San Roque hacia el Este, no existió ninguna línea y esa indefinición abarca una extensa región, comprendida entre la reducción de Abipones y Mar Chiquita, y entre el camino denominado de los puestos hasta fortín Sunchales.

Esta zona permaneció en poder de los indios hasta mediados del siglo pasado, y era muy nombrada pues estaba atravesada por el camino más directo entre Santa Fe y Santiago, al que se denominaba camino de los Porongos o de Sunchales. Este camino tuvo su época floreciente cuando existían fuertes en Sunchales y en Porongos, pero fue abandonado cuando éste último, alrededor de 1800, fue trasladado a Taco Punco, mucho más al Norte. Luego en la época de la Independencia, fue retirada la guarnición de Sunchales y el camino sólo fue transitado por algunas fuerzas que intervinieron, en las guerras civiles. Pero era tanta su importancia, que después de Caseros, su rehabilitación fue un objetivo sostenido no sólo por Santa Fe y Santiago, sino por el Gobernador de Córdoba don Alejo Guzmán.

Al dictar su primera Constitución, la Provincia de Santiago tomo ese camino como limite Sud-Oeste, y basada en esa enunciación, empezó a vender tierras sobre el mismo y sobre el curso del río Salado.

El gobernador de Córdoba, invitó el 26 de diciembre de 1365 al de Santiago a efectuar el deslinde de los territorios de las provincias de sus respectivos mandos, a lo que contestó el Gobernador Ybarra el 4 de enero de 1866 diciendo que si lo que se quería delimitar eran los límites del sud, ellos eran bien conocidos y no puestos en duda ni contradichos por esas ni estas autoridades. Y luego agregaba: si la fijación de límites a que V. E. desea tome parte la Provincia da Santiago se refiere a la parte limítrofe al Chaco, en esa ya una demarcación consignada en la Constitución de ésta Provincia y aceptada por el Congreso de la Nación por lo que no se cree el Gobierno de Santiago con bastante autorización para entrar en arreglos.

Pero las ventas efectuadas por el Gobierno de Santiago, no sólo se había extendido a lo largo del camino de los Sunchales, sino que lo sobrepasaron al Sud-oeste, llegando hasta la laguna del Toro, pocos kilómetros al norte de Mar Chiquita. No se produjeron incidentes, pues Córdoba no había vendido todavía esas tierras, y las ventas santiagueñas, si bien se realizaron entre 1859 y 1870, los actos posesorios, en especial las mensuras para el deslinde de los terrenos se efectuaron desde 1875 en adelante.

Cuando Córdoba tomó conocimiento de estos hechos, encomendó al Agr. Eleazar Garzón la mensura de las tierras fiscales y el establecimiento de una línea provisoria con Santiago del Estero, operaciones que fueron ejecutadas sin dificultad durante los años 1882/83, vendiéndose los inmuebles a distintas personas.

En 1887 Córdoba nuevamente invitó a Santiago a definir las fronteras, llegándose a un acuerdo sobre el nombre del árbitro (el Dr. Bernardo de Yrigoyen) pero no lo lograron en cuanto al carácter que debía darse a su actuación, pues mientras Santiago solicitaba que actuase como árbitro-arbitrador, o sea como amigable componedor, Córdoba, que había tenido un triste resultado en su cuestión con Santa Fe al adoptar la Suprema Corte de Justicia Nacional tal carácter, no lo aceptó, exigiendo que actuase como arbitro de derecho, con lo que quedaron trucas las negociaciones y sin solución el problema.

Pero la superposición de ventas originó pleitos entre los adquirentes que fueron dilucidadas anta la Suprema Corte, la cual, basándose en la posesión de los compradores santiagueños, dio razón a éstos, especificándose en las sentencias que no se dilucidaba la jurisdicción.

Y a través de una larga secuela de pleitos o incidentes, la indefinición llegó hasta nuestra época.

En 1966, ambos Gobiernos trataron de dar fin al problema, nombrando una Comisión Mixta que realizó un estudio de casi toda la frontera común. Aconsejó líneas para la mayor parte de ella, pero no logró acuerdos sobre la zona del Río Dulce.

Llevada la cuestión a la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales, se sustancia ante ella el expediente “Córdoba-Santiago del Estero”.

En esa causa, Córdoba, solicita la línea dada por su mapa oficial, que se describe en la siguiente forma: Desde el mojón Nor-Oeste de “Los Molles y Las Mesillas” hasta el mojón Sud-este de Quebrachales, y desde este esquinero, una línea recta hasta el mojón Nor-este de Palos Secos, y desde donde partirá otra recta que lo una con el mojón sud-este de Los Molles y Las Mesillas. Desde este último mojón, por el deslinde trazado por el Ingeniero Lucas Vázquez González al mensurar Savira y Oncán, hasta el mojón de Savira, y desde este punto, una línea recta hasta el mojón del Cerro de la Cueva y de allí al mojón de la Puerta. Desde el mojón de la Puerta, hasta el mojón Nor-oeste de Las Barrancas, y por el deslinde de este inmueble, hasta el nacimiento del Arroyo de Ancasmayo. Por el curso de este Arroyo, hasta el lugar donde dividen los



Foto 8. Límite con Santiago del Estero.

inmuebles denominados Los Tigres y Alta Gracia desde donde parte una línea hasta el esquinero nor-este de San Antonio, y luego, siguiendo el deslinde entre San Antonio y El Barrial, hasta el esquinero nor-este del campo que fue de Severiano Patiño. Desde aquí una línea al Este verdadero hasta la intersección con la línea que partiendo desde el mojón ubicado dos leguas al Este del fortín Morteros, tenga rumbo Norte catorce grados Oeste. Esta última línea, será límite entre Córdoba y Santiago del Estero, desde este último punto, hasta la intersección con la línea establecida como límite entre Santiago del Estero y Santa Fe. Además, estando controvertido entre Catamarca y Santiago del Estero el territorio al Norte del límite establecido con Catamarca, solicita las mismas líneas convenidas con esta Provincia.

En cambio, Santiago del Estero, solicita sus límites conforme lo demarca un plano catastral confeccionado en 1927, que sólo tiene pequeñas discrepancias con la pretensión de Córdoba desde el Arroyo de Ancasmayo al Oeste. Pero desde dicho punto hacia el Este, las diferencias son muy notables, pues Santiago solicita una línea que llega hasta la Mar Chiquita, produciéndose una superposición que involucra a 800.000 hectáreas.

En esa zona litigiosa existe una parte poseída por Córdoba, otra está en poder de Santiago del Estero, existiendo una tercera donde actúan ambas provincias con los consiguientes problemas para quienes la habitan.

La importancia de la región cuestionada, está dada tanto por la cantidad de hectáreas en disputa, como por los accidentes geográficos que encierra. Mar Chiquita y las lagunas del derrame del río Dulce tales como Yacumisqui, Los Patos, La Florida, Los Porongos, del Toro, las Mostazas, etc., representan un gran potencial económico para el futuro, especialmente ahora, que el río Dulce está embalsado por el dique construido en Termas de Río Hondo, y su caudal regulado por un convenio interprovincial por lo que han dejado de producirse las periódicas avenidas y salida de madre del río, que impedían el establecimiento de explotaciones racionales.

Posiblemente esta litis estará definitivamente terminada en el curso del año 1970, lo que es muy de desear, pues una de las causas que incide en la falta de desarrollo en la zona, la inestabilidad social, está condicionada por el carácter de litigiosa de la misma.

Con todo, se trata de una cuestión difícil de dilucidar por la gran cantidad de elementos de juicio que tendrán que tener en consideración los encargados de resolverla.

Conclusión

La dilucidación de las fronteras de la Provincia de Córdoba, se ha ido logrando, como hemos visto a través de estas páginas, por los esfuerzos y estudios de muchas personalidades.

En cambio otras, que también lo hicieron no han sido nombradas en ellas, no por olvido, sino para no dar demasiada extensión a este estudio. Todos, contribuyeron a defender y conservar el patrimonio de Córdoba, sin antagonismos de ninguna especie, y sí con la firmeza de quien defiende lo propio.

Pero no podemos terminar sin rendir un homenaje al Ingeniero Civil D. Ernesto Piotti, que representó a la provincia *ad honorem* desde 1935 hasta 1961, momento en que minadas sus fuerzas por lo años y la enfermedad, entregó a la Dirección General de Catastro el Archivo de Límites, donde se encuentra la mayor parte de los documentos citados en este escrito. La Provincia de Córdoba debe agradecer a quien dedicó tantos desvelos y energías a la defensa y esclarecimiento de sus límites jurisdiccionales.

El primer Catastro integrado del País

**Es el ejecutado por el Agrimensor Ángel Machado,
para la Municipalidad de Córdoba**

1. El Catastro Territorial. Concepto y clasificación

El Catastro Territorial es un sistema de información de los aspectos físicos, jurídicos y económicos del territorio, indispensable para la planificación y ejecución del ordenamiento territorial; para que la obra pública sea ejecutada racional y eficientemente para obtener una valuación justa de los inmuebles y a través de ella lograr una imposición equitativa de los inmuebles, para completar la publicidad inmobiliaria necesaria para declarar o constituir los poderes jurídicos sobre inmuebles. Es por ello que es definido como “el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico. Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y a garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa distribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública ⁽¹⁾.”

Es una actividad que tiende a lograr el valor justicia, presupuesto ineludible para llegar al bien común, objetivo de la organización social con base territo-

⁽¹⁾ Actas de la “Reunión de especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas” realizadas desde el 15 al 17 de junio de 1987 en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, Editadas por la Facultad de Tecnología de la U.N. Catamarca y por los Colegios de Agrimensores de Córdoba y Bs. As.

rial denominada Estado; es un instrumento que permite la Justicia Social, pues da las bases para el ordenamiento territorial; posibilita ejecutar la Justicia Distributiva, al asegurar la equidad e igualdad en la distribución de los tributos que inciden sobre el territorio; y a lograr la Conmutativa, al publicitar la aplicación al Territorio de los poderes jurídicos que generan sobre el mismo hechos jurídicos territoriales.

Dada la entidad de estos objetivos, es una actividad indelegable del Estado, pues son actos de soberanía que no pueden conferirse a particulares⁽²⁾, lo que no quiere decir que la Administración Pública no pueda contratar con estos la ejecución de tareas instrumentales, pero siempre conservando la atribución de calificación y control. A este respecto, el Abogado y Agrimensor Alberto M. Lloveras en su obra “El Catastro Territorial” expresa que para asegurar el éxito de una operación catastral, debe tenerse en cuenta la economía, el tiempo y el grado de exactitud, elementos que hacen que la actividad privada en la recolección de datos, sea más eficiente, pero que siempre la calificación y control, debe quedar en manos de los órganos administrativos⁽³⁾.

La actividad catastral que se desarrolla y ha desarrollado en todo el mundo desde la más remota antigüedad, ha tenido distintos fines y diversas formas de ejecución, lo que permite efectuar clasificaciones; así si tenemos en cuenta sus fines, puede ser: a) de efecto fiscal, si sólo satisface la necesidad de lograr una imposición justa; b) de efecto civil, si se realizaba para servir a las necesidades privadas de publicitar los derechos subjetivos que se aplican a los inmuebles y a las públicas de aplicarles políticas territoriales; c) de efecto civil y fiscal, si contempla ambos aspectos, es lo que se denomina catastro íntegro.

Por los modos de ejecución, se puede clasificar en: a) Descriptivo, cuando sólo se describen los inmuebles y no se los representa gráficamente; b) Geométrico cuando resulta de levantamientos geotopográficos, que pueden ser b-1) por el goce aparente, o sea por la posesión ejercida; b-2) contradictorio, cuando se realiza por el deslinde contradictorio de los inmuebles.

Si tenemos en cuenta los sistemas de valuación puede ser a) por masa de cultivo, cuando se determina la renta global de una comuna o distrito catastral; b) por masas de propiedades cuando se ejecuta teniendo en cuenta las que constituyen el patrimonio de las personas; c) parcelario, cuando la unidad de

(2) Alberto LLOVERAS, *El Catastro Territorial*, U.N.C., 1951, pág. 30.

(3) Idem, anterior, pág. 27.

registración es la parcela, conformada por una extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites perteneciente o poseído por una o varias personas en condominio o coposesión ⁽⁴⁾, sistema en el cual una propiedad puede estar formada por varias parcelas ⁽⁵⁾.

El sistema que cubre las necesidades sociales, es aquel que es íntegro, o sea tenga efectos civiles y fiscales, que sea geométrico, parcelario y levantado contradictoriamente.

2. Origen y desarrollo universal de la actividad catastral

Durante el período geológico denominado pleistoceno, la primigenia humanidad tuvo que soportar las inclemencias de los glaciares y sus consecuencias sobre el medio ambiente, por lo cual se sustentó cazando, pescando y recolectando vegetales, en suma, vivía de la naturaleza, solo necesitó algunos conocimientos sobre orientación, las estaciones y su organización social sólo llegaba al clan o gran familia. Fue el período paleolítico que terminó hace aproximadamente 9000 años, cuando las condiciones ambientales cambiaron, iniciándose el período geológico en el cual todavía vivimos, desaparecieron los glaciares y ante ello el Hombre de depredador de la naturaleza pasó a cooperar con ella en la producción de sus alimentos, domesticando animales que le sirvieron de protección y sustento, cultivando el suelo seleccionando las semillas de los vegetales que eran útiles; inicialmente practicó una agricultura errátil, asentándose hasta que el suelo agotaba su capacidad de producción, pero en otras regiones donde las condiciones agrológicas del suelo eran mejores o se renovaba periódicamente por aportes aluvionales, se asentó sobre el Territorio, lo que condujo a profundos cambios sociales, políticos, económicos y culturales, iniciándose así lo que se denomina período neolítico en la Historia de la Civilización. Las normas de sociedad y convivencia que durante el paleolítico sólo regían sobre personas e instrumentos, se extendieron a los inmuebles y al territorio, la organización política se tornó más compleja, del clan se pasó a la ciudad-estado

⁽⁴⁾ Glosa del art. 5° de la Ley Nacional de Catastro N° 20.440.

⁽⁵⁾ En la redacción de este párrafo y los dos precedentes, se ha seguido la obra citada en punto 2, adecuando algunos conceptos a los vigentes en la actualidad.

y aquel incipiente derecho y aquellas primigenias formas de Estado, evolucionaron hasta llegar a las actuales formas de civilización urbana ⁽⁶⁾.

La prehistórica comunidad neolítica, repartió el territorio sobre el que ejercía su señorío, unas parcelas fueron entregadas en usufructo a grupos familiares para su subsistencia; otras, tuteladas por la autoridad eran destinadas al uso y la utilidad común (calles, plazas, canales, etc.) y unas terceras asignadas a la subsistencia de las autoridades políticas y religiosas ⁽⁷⁾. En la sociedad surgieron nuevas necesidades que para ser cubiertas, se desarrollaren ciencias y técnicas para mejorar la atención comunitaria y se produjo la división del trabajo. Una de esas necesidades, fue la del conocimiento del territorio en su realidad física, para lograr su mejor aprovechamiento, regándolo o averiándolo, o para utilizar la energía natural o ubicar correctamente puestos defensivos, y aún el territorio sobre el que no ejercía señorío, para llegar a lugares donde existían elementos necesarios para la subsistencia que no tenían en el propio. Pero no sólo necesitó saber de la realidad fáctica sino los límites de su territorio, los de las parcelas que en usufructo se habían entregado a las familias, o destinados al uso público, y el valor de las parcelas, en unos casos para redistribuirlas para lograr igualdad entre los integrantes de la comunidad y en otras para que tributen para sostener el aparato administrativo.

Para lograr ese conocimiento con exactitud y además producir cognoscibilidad general, tuvo que identificar los contornos de las cosas y los límites de los hechos jurídicos territoriales, determinarlos, medirlos para poder representarlos, y para arribar a esos objetivos, desarrolló distintas ciencias, como ser la Geometría, la Astronomía, la Geodesia, la Cartografía, etc. Esa actividad fue desarrollada por una profesión, que en aquel entonces y hoy tiene como objetivo o misión profesional el “dar el conocimiento cartológico de la Tierra con orientación, exactitud, fidelidad y adecuación” y que se denomina Agrimensura ⁽⁸⁾, y que fue cultivada por personas que hoy se denominan

⁽⁶⁾ LAPIEZA ELLI, “Temas de Historia de la Civilización y de las Instituciones - Del Paleolítico a la Revolución Urbana, 2ª Edición, Cooperadora de Derecho y Ciencias Sociales, 1972, pág. 15. Además, términos “paleolítico” y “neolítico” de la “Enciclopedia Universal Ilustrada”, Espasa Calpe, Madrid 1958.

⁽⁷⁾ Héctor B. ODDONE, “El Deslinde del dominio público”, Ed. Fac. de Tecnología de la Univ. Nac. de Catamarca, 1988, pág. 8

⁽⁸⁾ Definición de Agrimensura emitida por Juan Manuel Castagnino, transcrita por el Agr. Carlos Bianco en el Tomo I de la Colección “Que es Agrimensura”, Ed. en 31983 por Asoc. de Profesionales de la Agrimensura de la Prov. de Santa Fe, Rosario, pág. 24.

Agrimensores, peritos en Agrimensura ⁽⁹⁾ que debían poseer las ciencias y técnicas necesarias para identificar, delimitar, medir y representar el territorio y los hechos territoriales, ciencias, que al decir de matemáticos y filósofos, son “hijas de la Agrimensura” ⁽¹⁰⁻¹¹⁾.

Esa enunciación se confirma con elementos que podemos llamar prehistóricos pues resultan de afirmaciones obrantes en la Biblia, en los códigos de las Leyes de Manú y en los petroglifos de los Mayas, y también en tablillas de barro cocido descubiertas en 1962 por una expedición arqueológica inglesa en la actual Turquía, a 300 Km, al Sur de Ankara, cerca de Konich, en las que se da una descripción ideográfica de la ciudad de Catal Hüyük, y que ha sido datada por los arqueólogos entre los 6500 y 5700 años antes de Cristo ⁽¹²⁾.

Históricamente, el testimonio más antiguo se remonta al 4000 A.C. fecha atribuida a las tablillas que representan la Ciudad de Dunghi, perteneciente a la Civilización Sumaria, en las cuales, no sólo están representadas las parcelas con sus distintas formas, sino que se consignan en escritura cuneiforme las dimensiones lineales y de superficie de cada una, y están suscriptas por los supervisores del levantamiento y por el Contralor de Medidas del Rey ⁽¹³⁾. Iguales características, pero más completas son las que datadas en 3758 A.C. representan la ciudad de Lagash, pues en ellas obran las edificaciones, los canales, etc. ⁽¹⁴⁾. En cuanto a lo rural, la representación más antigua también pertenece a la misma civilización, representa la zona rural de la ciudad-Estado de Lagash, y ha sido datado en el 3800 A.C. ⁽¹⁵⁾. Esa civilización Sumeria que se originó en el Indostán y se desarrolló en la Mesopotamia, territorio actual del Irak, fue absorbida primeramente por los Caldeos, a los que siguieron los

⁽⁹⁾ Definición de “Agrimensor”, obrante en la Enciclopedia Universal Ilustrada, Espasa Calpe, Madrid, 1958.

⁽¹⁰⁾ Eduardo HUSSERL, “La filosofía como auto reflexión de la Humanidad” en la Filosofía como ciencia estricta, 4º Edic., Nova, Bs. As., pág. 163.

⁽¹¹⁾ Gino LORIA, “Historia suscita de la Matemática”, Edit. Ibero Americana, 1948, Bs. As.

⁽¹²⁾ Francisco VÁZQUEZ MAURE, “Característica e historia de planos antiguos de población” en Revista Técnico Topográfica, Vol. X n° 49, Setiembre-October, 1982, Madrid, pág. 16.

⁽¹³⁾ Horst Karl DOBNER EBERL, *Sistemas catastrales*, Concepto, México, 1981, pág. 6.

⁽¹⁴⁾ Idem, nota 12, pág. 16.

⁽¹⁵⁾ Op. citada en nota 13, pág. 6/7.

Asirios y luego los Babilónicos, siendo de éstos el primer bosquejo de mapa mundi, del año 500 A.C. ⁽¹⁶⁾.

De otras culturas, podemos aportar los registros catastrales egipcios que se remontan al 3000 A.C. Según el testimonio de Herodoto, confirmado por los jeroglíficos descifrados el siglo pasado, en los Archivos del Faraón obraban las dimensiones lineales y superficiales de cada parcela, su producción, el tributo que debía oblar el usufructuario. Los agrimensores egipcios, a los que Herodoto denomina “arpedonaptas” -los que estiran las cuerdas- ⁽¹⁷⁾, debían reponer los deslindes de las parcelas arrasadas anualmente por las inundaciones del Nilo, y para ello desarrollaron no solo reglas de geometría, sino que Herón, uno de ellos, hasta inventó varios aparatos ⁽¹⁸⁾. Sus normas de geometría llegaron hasta el presente en el “papiro Rind” que se conserva en el Museo Británico de Londres. El Catastro Egipcio, que en la época griega se denominó “Bibliophylakes déomósión logón”, fue renovado en el 1700 A.C. redistribuyéndose las tierras y fijando como tributo una quinta parte de las rentas, impuesto que subsiste hasta el presente en Egipto ⁽¹⁹⁾.

También los griegos tuvieron una actividad catastral, impuesta primeramente en el Atica pero inicialmente solo de fines fiscales ⁽²⁰⁾. Luego cuando Solón para restablecer el orden social perturbado por las severas disposiciones de Dracón, canceló las obligaciones sobre la propiedad raíz, prohibió la esclavitud por deudas y la acumulación de grandes propiedades por una sola persona, dio las bases para que sus sucesores estableciesen un catastro funcional y en base al mismo efectuar la redistribución de las tierras y de los tributos. Se destacaron en esas tareas los arpedonaptas griegos, cuya labor fue elogiada por poetas e historiadores, llegado el prestigio de muchos de ellos a nuestra época, así Euclides dio contenido científico a la Geometría y aún se estudian los principios y reglas que fijó; Pitágoras de Samos lo hizo con la

⁽¹⁶⁾ Idem, anterior, pág. 8.

⁽¹⁷⁾ Idem, anterior, pág. 8.

⁽¹⁸⁾ Ver término “Agrimensura” en Enciclopedia Universal Ilustrada, Espasa Calpe, Madrid, 1958.

⁽¹⁹⁾ El término Agrimensor de la Enciclopedia citada en punto anterior. Además en cp. citada en nota 13 pág. 9.

⁽²⁰⁾ Alberto LLOVERAS, “La Agrimensura”, en Revista de la Fac. de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la Universidad Nacional de Córdoba, Año XV, N° 1 y 2 Enero Junio 1952, pág. 164.

Geometría Práctica, denominación con la que desde entonces y hasta el Siglo XIX se dio a la actual Topografía⁽²¹⁾; Tales de Mileto que unió a sus conocimientos filosóficos, los astronómicos que adquirió en Egipto a través de audaces pero sólidas concepciones, dio las bases para lograr una cartografía cuyo mérito perdura, recordándose aún los nombres de Anaximandro, Dicearco, Eratóstenes, Tolomeo, etc.⁽²²⁾.

Pero la mayor influencia sobre la actual actividad catastral deviene de la civilización romana, en la cual, apenas ocurrida/ la legendaria y aún discutida fundación por Rómulo, existió un cuerpo sacerdotal cuyos integrantes fueron denominados indistintamente “agrimensores” -medidores de campos”, “gromatici”, el que usa la groma, instrumento con el que obtenía el ángulo recto; “geómetra” persona que profesa la geometría, “decempedator”, el que usaba la regla de diez picos, “finitor”, el que establece el linde, “mensor”, el que mide, etc. Ese cuerpo de augures, con la evolución de las instituciones romanas, se convirtió en un colegio civil, cuyos integrantes se formaban en las ciencias geométricas y jurídicas, y tenían jurisdicción sobre el “finis”, franja de cinco pies que pertenecía al dominio público que separaba obligatoriamente a los inmuebles y debían intervenir como peritos en las cuestiones sobre propiedad y deslinde que se planteasen, además relevaban y distribuían los terrenos conquistados, y gozaron de gran predicamento en la sociedad romana, a muchos de ellos se los distinguió con los títulos honoríficos de “logati Augustorum” o “auctores”, y por servicios espaciales, varios de ellos fueron distinguidos como “clarissimi”⁽²³⁾. Sus obras se recopilaron bajo el título de “Gromatici Vetere” y aún sirven para estudiar muchos aspectos del Derecho Romano. Su cartografía no tuvo la calidad técnica de la griega pues no la realizaron en base a coordenadas pero era eminentemente pragmática, desarrollada en vasos cilíndricos en los que las distancias eran correctas, no así la orientación⁽²⁴⁾. Pero su obra más trascendente fueron las “tabulae censuale”, el “censo romano”, registro territorial implementado en el Siglo VI a.c. por el Rey Servio Tulio, que fue la base de los actuales catastros. En este Censo, se llevaba un “caput”, capítulo, para cada jefe de familia en el que se consignaba

⁽²¹⁾ Op. citada en 13 pág. 8.

⁽²²⁾ José Aguilar, “La tierra de papel - Historia de la Cartografía”, Codex, Bs. As., 1967, pág. 21/36.

⁽²³⁾ El Termino “Agrimensor” de la Enciclopedia Universal Ilustrada, ya citada en nota 6.

⁽²⁴⁾ Op. citada en 22, pag. 37 y ss.

la superficie de las tierras, sus deslindes y amojonamientos, la calidad y cantidad de sus productos, la matrícula o número asignado al propietario y al productor. Se formaba en base a la declaración jurada del contribuyente y en caso de disenso o diferencia, los inmuebles eran mensurados por los agrimensores ⁽²⁵⁾.

Fue renovado al inicio de nuestra era por orden del Emperador Augusto recuérdese que Jesús nació en Belén, pues sus padres debieron cumplir en esa localidad con sus deberes censuarios, y luego nuevamente por disposición de Teodosio I el Grande en el año 380 D.C. ⁽²⁶⁾, extendiéndose a todo el Imperio Romano, perdurando sus efectos aún cuando se disolvió el mismo por los embates externos y por la decadencia.

En la Edad Media, así como cambió la estructura política y la organización de los derechos sobre la tierra, el Censo Romano dejó de publicitar íntegramente el territorio, para ser sólo un instrumento fiscal, que por el complejo sistema que regía en esos entonces, liberaba de cargas a los señores y a la Iglesia, recargando las gabelas sobre vasallos y campesinos, por lo cual fue identificado como instrumento de opresión.

En esa época adquirió su denominación de “catastro”, evolucionando desde la palabra “cadastró” que se usó en Francia, a “catastro” en Italia, término que actualmente es utilizado en todo el mundo, salvo en los países escandinavos, donde se lo denomina “matrícula” ⁽²⁷⁾. Existe disenso entre los autores sobre el origen o etimología de la denominación, pues unos dicen que derivaría del latín medioeval “capitastrum” que a su vez sería fusión de “capitum” y “registrum”; mientras que otros lo hacen devenir de “catástico”, que significa “lista de ciudadanos con propiedades gravables”, término que habría degenerado en “catastrum” ⁽²⁸⁾.

Diversos estados europeos intentaron llevar a cabo acciones para volver a dar al catastro su carácter de instrumento de justicia, especialmente fiscal.

Son notables las acciones llevadas a cabo en Pisa, Siena, Bercelli y Milán en el siglo XII, Inglaterra en la época de Guillermo el Conquistador y en Francia en la de San Luis, pero al igual que las llevadas a cabo en la Edad Moderna

⁽²⁵⁾ Op. citada en nota 2, pág. 11, y op. citada en 13, pág. 10 y s.s.

⁽²⁶⁾ Op. citada en 13, pág. 11.

⁽²⁷⁾ Op. citada en 13 pág. 5.

⁽²⁸⁾ Op. Citada en 13, pag. 4 y término “Catastro” en Enciclopedia Ilustrada, citada en nota 6.

no prosperaren, especialmente por la resistencia de los poderosos. Con todo en el siglo XVIII se confeccionaron los de Milán y Lombardia, utilizando métodos científicos para los levantamientos y rigorismo en el logro de la percepción tributaria, pero también, a pesar de su éxito inicial y de haber sido destacados sus logros por los economistas, caso de Adam Smith en su famosa obra “Investigación sobre la naturaleza y el origen de la riqueza de las Naciones” los grupos de poder impidieron su actualización ⁽²⁹⁾.

La cuestión social que explota con la Revolución Francesa en 1789, revierte la situación y en toda Europa, en unos países antes y en otros después, se inicia una intensa obra catastral aun que no uniforme. En el país galo, la Asamblea en 1793 y 1794 decreta la organización del Catastro General de la Nación y la valuación de todas las propiedades raíces, lo que se concreta recién cuando asume Napoleón como “emperador”. Este encomendó a una comisión de nueve miembros presidida por el astrónomo Pelambre la confección de las “Instrucciones para elaborar el Catastro”, que fueron utilizadas para llevarlo a cabo, labor que iniciada en 1808, culminó recién en 1850, levantándose 100 millones de parcelas de 32.000 municipios con una superficie de 43 millones de hectáreas ⁽³⁰⁾. Pero esta inmensa obra, no rindió todos los frutos que se esperaba de ella, pues al haberse relevado las parcelas por la posesión aparente, sin efectuar el deslinde contradictorio, sólo pudo utilizarse con fines fiscales, no sirvió para publicitar los derechos reales, ni siquiera para servir como prueba en juicio. Al respecto dijo un insigne autor del siglo pasado, que el exceso de científicismo del catastro francés, “ahogó la idea jurídica, el problema de derecho que envuelve y representa la importancia trascendental de esa cuestión y por ello los resultados no fueron los deseados” ⁽³¹⁾.

En otros países europeos, en lugar de ejecutarse en una sola operación, se lo hizo paulatina e integralmente. Ello ocurrió inicialmente en los cantones suizos de Vaud y de Ginebra, extendiéndose esa forma de actuar a los pueblos de raigambre germana, y así llegaren a nuestra época los catastros suizos, alemanes, austriacos, y del norte de Italia, con fines y efectos civiles

⁽²⁹⁾ Op. Citada en 13, pág. 16.

⁽³⁰⁾ Op. Citada en 2, pág. 21 y op. Citada en 13 pág. 18/9.

⁽³¹⁾ Juan Segundo FERNÁNDEZ, “Mensuras Colectivas de las propiedades rurales”, editada en 1867, reproducida en “La obra del Maestro Juan Segundo Fernández”, Ed. por FADA, La Rioja, 1973, pág. 122

y fiscales, que sirven cabalmente a la sociedad pues dan estabilidad a los derechos reales sobre inmuebles, no conociéndose en esos países un sólo juicio por deslinde.

En cambio, aquellos países que sufrieron la influencia francesa, tales como Bélgica, España, Italia del sur, etc. , con el tiempo tuvieron que revertir el enfoque, y así la misma Francia, desde 1935, está realizando adecuaciones a su Catastro, para que sea integral, y al igual lo están haciendo diversos países europeos, el último ejemplo es España que por Real Decreto del año 1981, preceptuó la coordinación entre el Registro de documentos portadores de derecho a la propiedad con el Catastro.

3. El catastro en América y en nuestro país

Durante el período precolombino, se conoce que los aztecas tuvieron mapas cartográficos y fiscales, conservándose algunos de ellos en el Museo Antropológico de la ciudad de Méjico ⁽³²⁾. Pero al igual que los testimonios de otras civilizaciones existentes en América en la época del Descubrimiento, no fueron respetados por los españoles que destruyeron la mayor parte de los documentos, en un afán iconoclasta para destruir toda relación con la idolatría; y así ocurrió con los de la civilización inca, de la que sólo queda el testimonio del mestizo Garcilaso que nos dice que la repartición de las tierras conquistadas la efectuaban “maestros” que median las parcelas. En cuanto a los mayas, cuyos monumentos no fueron conocidos en la época de la colonización, y por ello subsistieron en la selva, recién están siendo descubiertos, resultando muy penosa la tarea de descifrar los petroglifos que se conservan, conociéndose sólo hasta el momento que tenían una sólida cultura astronómica, que la tierra era propiedad común, “repartirla” en usufructo, pero aun no sabemos si existían registros territoriales.

Producida la conquista y colonización, en Norteamérica, la distribución de la tierra se efectuó previa mensura y registración, llevándose registros territoriales que en los EE.UU. de NN.AA. fueron completados en la primera presidencia de Franklin Delano Roosevelt mediante un sistema de marcas geodésicas que abarcó todo el territorio. Hoy en los distintos Estados de ese

⁽³²⁾ Op. citada en 22 pág. 9.

país, existen Catastros, la mayor parte de efectos civiles, y en algunos se implementó el sistema de publicidad integral denominado Torrens, que también rige en Australia y Nueva Zelandia, en el cual el Catastro tiene fundamental intervención.

En cambio la zona colonizada por los españoles, se caracterizó por el desorden inmobiliario y la falta de conocimiento del territorio. Las mercedes de tierra se otorgaron sin respetar los derechos de los poseedores, en base a las descripciones que efectuaban los solicitantes, sin controlar superposiciones con otros títulos. La cartografía no fue resultado de levantamientos, que sólo se realizaron en el litoral marítimo, sino de recopilaciones de datos aportados por viajeros o exploradores, que en muchas oportunidades elaboraron fantasiosas ubicaciones, que perduraron a través de los tiempos ⁽³³⁾. Lo único positivo se realizó en las ciudades, pues las Leyes de Indias disponían que las expediciones pobladoras debían llevar un “medidor” o “amoxonador”, y por ello las ciudades que se fundaron, fueron delineadas regularmente, así se conoce que la de Buenos Aires lo fue por Pedro de Bernal ⁽³⁴⁾, la de San Fernando del Valle de Catamarca por Laurencio Carrizo ⁽³⁵⁾.

Los pleitos sobre tierras proliferaron, y por ello consuetudinariamente, se desarrolló en nuestro país un procedimiento que se denominó “juicio de mensura”, que no tiene precedentes en otros países, con el cual se confirmaba que la posesión ejercida se compadecía o no con el título. La realizaban personas que con el título de agrimensor -denominación adoptada desde el Siglo XVII- eran habilitados generalmente por los Cabildos, algunas veces en base a sus conocimientos, y otras, por sólo su influencia política.

Esa situación preocupó a la Primera Junta, que a los veinte días de instalada, el 15 de junio del mismo año, comisionó al Coronel Pedro Andrés García para inspeccionar las fronteras y la campaña, encomendándosele confeccionar un informe para reforzar y asentar las defensas, mejorar el estado de las poblaciones, su delineación, y legitimar la ocupación de la tierra ⁽³⁶⁾. García

⁽³³⁾ RAMIRO MARTÍNEZ SIERRA, “El Mapa de las Pampas”, Edic. Archivo Gral. de la Nación, Bs. As., 1975, pág. 9/49, Capítulo/ titulado “La geografía legendaria, los Mitos en el Mapa”.

⁽³⁴⁾ Severiano G. BARTABURU, “El plano de mensura”, Fac. Ciencias Exactas, Univ. Nac. de Cba., 1987, pág. 5 que trae como fuente a Pedro Vergésen, “La Agrimensura y la formación de Agrimensores”.

⁽³⁵⁾ Libro Capitular N° 1 de San Fernando del Valle de Catamarca, acta del 23 de junio de 1683.

⁽³⁶⁾ Op. citada en nota 33, Tomo II, pág. 7.

produjo un meduloso informe no sólo describiendo los problemas sino proponiendo como solución la realización de una mensura general que partiese de la Plaza de Mayo, (en ese entonces denominada “de la Victoria”) que permitiese la entrega de tierras a los pobladores, además propuso la asignación de topógrafos a cada expedición para mejorar la cartografía, etc. ⁽³⁷⁾, pero por contingencias políticas, el plan no se concretó, lo que ocurrió recién cuando por Decreto del 25 de Setiembre de 1824, suscripto por Las Heras y Manuel José García, se instituyó en la Provincia de Buenos Aires la Comisión Topográfica, que debía formar el mapa topográfico de esa Provincia, controlar la ejecución de las mensuras, examinar y patentar a los agrimensores ⁽³⁸⁾. Esta institución por decreto del 26 de junio de 1826, suscripto por Rivadavia, pasó a denominarse Departamento Topográfico ⁽³⁹⁾ y desarrolló una proficua labor que se prolongó hasta nuestra época con la designación de Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

El antiguo Departamento Topográfico bonaerense, además de realizar una fructífera labor cartográfica, organizó un registro gráfico y otra literal de los inmuebles de la Provincia, que si bien por la norma que lo instituyó no tenía efectos jurídicos, lo tuvo de hecho, lo que permitió que un autor argentino dijese que fue el primer catastro de efectos civiles modernos, anterior a los célebres de Vaud y Ginebra ⁽⁴⁰⁾. Coincidiendo o no con este concepto, el hecho es que si lo fue, el catastro no fue integro, pues la valuación de los inmuebles se efectuaba por cuerda separada mediante declaraciones juradas de los contribuyentes, sistema que rigió en todas las Provincias Argentinas, hasta el presente siglo, cuando la función fue otorgada a las Direcciones de Catastro creadas desde la década del treinta en adelante.

La acción del Departamento Topográfico bonaerense no fue seguida de inmediato por las otras jurisdicciones en las cuales si bien se tomaren medidas para delinear pueblos, y al control del ejercicio de los agrimensores, solo se institucionalizan organismos similares después de la Organización Nacio-

⁽³⁷⁾ Idem anterior, pág. 15, 17 y ss.

⁽³⁸⁾ Reproducido en op. citada en nota 20, pág. 202, y ss. y en op. citada en nota 33 Tomo II, pág. 84.

⁽³⁹⁾ Op. citada en nota 20, pág. 206, en nota 33 pág. 107.

⁽⁴⁰⁾ Juan Manuel CASTAGNINO, “El Catastro Territorial y la publicidad inmobiliaria”, Memorias de la Reunión Extraordinaria del Consejo Federal del Catastro, Córdoba, 1967, pág. 70.

nal. Así ocurrió en 1862 en Entre Ríos, Córdoba y Santa Fe ⁽⁴¹⁾. Posteriormente y antes de 1890 todas las provincias tuvieron organismos similares. Pero al igual que su modelo bonaerense, no tuvieron entre sus funciones, el dar el contenido económico de los inmuebles. En cuanto a la publicidad de los derechos reales o sea el efecto civil, conocemos en profundidad lo que ocurrió en Córdoba, pero no hemos podido hasta el presente efectuar estudios similares en otras Provincias.

En la época a que nos referimos, cuando aún el Código Civil no había sido dictado, tanto la constitución de derechos inmobiliarios como su publicidad se regían por las normas de las leyes de India, o sea que el derecho se constituía por el título como modo mediato y la entrega de la posesión -tradicón- como modo inmediato y se publicitaba mediante la posesión, con los problemas que esto importaba, pues como se sabe ésta es equívoca, lo que unido a la falta de registros de títulos privados originaba problemas a los particulares y al Estado que no conocía las tierras que aún permanecían en su patrimonio. Para obviar la situación, la Legislatura de la Provincia de Córdoba dictó una ley el 3 de octubre de 1862, mediante la cual se organizó un Registro de Tierras Particulares al que ingresaban tomando como base de imputación al inmueble, ubicado y deslindado por mensura ejecutada contradictoriamente, preceptuando que los títulos que no estuviesen registrados, no serían oponibles a terceros.

Algunos de los libros en los que se llevó este registro al ser conservados en la Dirección General de Catastro, muestran que el sistema adoptado era un verdadero folio real, pues publicitaba tanto los sujetos y la causa de los derechos reales en base al inmueble realmente poseído. Y decimos verdadero sistema de folio real, pues el vigente en la actualidad en el país, implementado por Ley 17801, no da fe de la existencia del bien, sólo publicita derechos a una cosa inmueble descrito en un título que no se sabe si existe, si su realidad física se compadece con la descripción, si está o no poseído, es de folio ficticio, y no real como se lo denomina. Estos problemas no los padecía el sistema cordobés de 1862, era un sistema publicitario que servía a la sociedad y a cuyo impulso se ejecutaron los catastros de la mayor parte de los Departamentos de Provincia de Córdoba, tales como los que realizó el Agrimensor

⁽⁴¹⁾ Ver monografía del autor, "La mensura requisito indispensable para instrumentar la publicidad inmobiliaria", Revista La Ley Córdoba, Año III, Diciembre 1986, N° 12, pág. 865.

Eliazar Garzón en los Departamentos Río Segundo, San Justo y Río Seco; el Agrimensor Olmedo en Departamento Unión, el Agrimensor Hudson en Río Cuarto, etc. La realización de estas operaciones fue supervisada por el Departamento Topográfico creado el 24 de diciembre de 1862, organismo que a partir de lo dispuesto por ley del 16 de noviembre de 1869 fue el encargado de llevar el Registro de Tierras Particulares. Lo ejecutado constituyó un catastro geométrico de efectos civiles, que no era íntegro, pues la valuación residía en comisiones valoradoras que dependían de la Dirección de Rentas.

Con posterioridad se dictó el Código Civil que mantuvo la constitución de los derechos reales y su publicidad en la arcaica manera que traían las leyes de Indias, por el cual las provincias instituyeron a partir de 1880 Registros de Títulos implementados como los franceses, los que fueron declarados inconstitucionales en cuanto a que las leyes que los instituyeron preceptuaban que cuando no estaban inscriptos los títulos, no eran oponibles a terceros. Esta situación subsistió hasta 1968, cuando se modificó el Código Civil por ley 17.711.

4. La situación en el país y en Córdoba de los catastros en la década 1880 - 1890

Los Catastros territoriales llevados por los Departamentos Topográficos constituían un registro que daba seguridad a los derechos sobre inmuebles y por influencia de los sistemas germanos, tendían a ser íntegros, o sea publicitar el territorio en sus tres aspectos fundamentales; el físico, el jurídico y el económico. Era la obra del interior que vivía y sentía la tierra. Pero el puerto miraba hacia afuera, especialmente a Francia, que estaba de moda, e instituyó registro de títulos sin sustento real, en los cuales se publicitaban los derechos pero no los inmuebles a los que se aplicaban, como dice un distinguido autor español, era “lo mismo que publicitar el alma sin publicitar el cuerpo, sin tener en cuenta que son imprescindibles”. Las distintas Provincias siguieron el ejemplo bonaerense, instituyendo registros de títulos, sin coordinación con los Catastros ni tampoco con la realidad. En Córdoba, por ley del 15 de setiembre de 1882, se quitó al sistema publicitario que llevaba el Departamento Topográfico el carácter de oponibilidad a terceros que le daba la ley anterior y también modificó la base de imputación, abandonando el folio real. Al par se creó un Registro de Hipotecas llevado por un Escribano, adecuándose a las disposiciones del artículo 3129 del Código Civil. Posteriormente, por ley de 4 de diciembre de 1896, se crea el Registro General de la Provincia para inscribir tanto los

títulos hipotecarios cuanto los que transmiten derechos sobre inmuebles, reincidiéndose en otorgar a la inscripción carácter de oponibilidad a terceros, a pesar de su inconstitucionalidad, siguiendo en esto a las legislaciones vigentes en el resto del país. El sistema además de este problema jurídico, padecía de graves problemas fácticos, pues el no estar coordinado con el Catastro, permitió el ingreso de títulos que se superponían con otros, y aún la concreción de dobles o triples transferencias del mismo inmueble, problemas que ha sido expuestos por diversos autores, en especial por el Dr. Juan Antonio Bibiloni en el “Anteproyecto de Reforma al Código Civil” que confeccionó por comisión del Honorable Congreso de la Nación.

En tanto, los Catastros que llevaban los Departamentos Topográficos, si bien habían quedado sin sustento jurídico al no ser instituidos por el Código Civil y fácticamente al no estar coordinado con los Registros de Títulos, siguieron desarrollando una necesaria y destacable tarea en el control de la aplicación territorial de los derechos inmuebles y ante los problemas que originaba la valuación de inmuebles por personas que carecían de conocimientos específicos para ello, desarrollaron una tendencia a determinarla mediante la ejecución de catastros parcelarios de los que resultaba la cabida de los inmuebles de operaciones científicamente realizadas, y la valuación de procedimientos idóneo. La primera operación de este tipo que conocemos en el orden provincial, fue la preceptuada en Catamarca por ley del 3 de diciembre de 1886 que fue ejecutada por los Agrimensores Warning, Lange y otros, provenientes de la Universidad Nacional de La Plata, tareas que cuando había cubierto aproximadamente la mitad del territorio de la Provincia, fueron paralizadas pues se produjo un cambio político y el nuevo Gobernador decidió efectuar un nuevo llamado a licitación para terminarlo, lo que no se concretó a pesar de las instancias de la Legislatura, y recién se re iniciaría hacia 1940, cuando se crea la actual Dirección de Catastro.

Lo que ocurrió en Catamarca, fue el cartabón en que se reflejó: el resto del país, donde no sólo no se efectuaba la valuación de los inmuebles mediante métodos racionales, sino que se transformaren los Departamentos Topográficos en Departamentos de Obras Públicas que centraron su atención en la construcción de obras y en la instalación de servicios, relegando el conocimiento del territorio a niveles secundarios, situación que se mantuvo hasta 1930 cuando la Provincia de Buenos Aires implementa un catastro parcelario de efectos fiscales y a su ejemplo lo hacen con mayor o menor éxito el resto de las provincias.

Es por esta situación que nuestro país es uno de los pocos de la cultura occidental que carece de elementos para un conocimiento racional de su te-

territorio, falencia que se manifiesta en los resultados negativos en los problemas de límites internacionales e interprovinciales, en la planificación de la obra pública, en la introducción de políticas de ordenamiento territorial y aun en las tributarias pues la renta normal potencial, sistema preconizado por todos los partidos políticos para la valuación de la tierra rural, no puede ser implementado por falta de cartografía adecuada.

5. El Catastro Machado

Cuando en nuestro país y en nuestra Provincia se concretó la acción de aquellos hombres que conocemos como de la “Generación del 80”, con cuyos principios filosóficos y políticos podemos o ...

... ciudad. Se imponía a los contratistas levantar las parcelas conforme a los límites y demarcaciones existentes, pero tanto los particulares como la Municipalidad podían cuestionarlos judicialmente, quedando obligados los catastradores a amojonar los que resultasen de las sentencias que se dictaran, por lo cual, si bien no se realizaba contradictoriamente, sus resultados, usando un procedimiento no ortodoxo, eran semejantes.

También debían colocar puntos fijos de fácil uso para la delineación exacta de las manzanas, tanto plano como altimétricamente. Tales puntos no han sido conservados, y por ello nuestra ciudad no se caracteriza por la regularidad de sus líneas de edificación.

Pero lo que podemos destacar como novedoso en el contrato, es la obligación que imponía de relevar las mejoras existentes en cada parcela las que no sólo han sido consignadas en planos generales sino en las fichas confeccionadas para cada parcela con lo cual la Municipalidad contó con elementos para determinar el valor de cada parcela y en base al mismo, determinar justa y equitativamente la distribución del costo de los servicios que presta. Tales fichas no han sido resguardadas cuando se produjo su reemplazo en 1936, constituyendo ello una sensible pérdida pues serían útiles para estudiar muchos aspectos de aquella Córdoba de 1886. Esta inclusión de la valuación en el Catastro, que como dijimos era un anhelo en la época, hace que podamos decir del Catastro Machado que fue el primer catastro parcelario íntegro del país, pues precedió al de igual carácter que se implementó en Catamarca en 1886.

En cuanto a la calidad técnica de la operación ha sido comprobada en reiteradas ocasiones cuando el autor del presente trabajo se desempeñaba en la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, comparando mediciones actuales con las que resultan de los planos de Machado, demostrándose su gran exactitud. Además es de destacar tanto los detalles topométricos incluidos en las planchas de las distintas secciones, como la calidad del dibujo de las mismas, que se adecua a las normas artísticas y técnicas no sólo de aquella época sino a las actuales.

No hemos podido analizar el plano general que habría confeccionado el Agrimensor Machado, pues no se ha podido individualizar ni su original ni copia del mismo, trabajándose con una reproducción efectuada en agosto de 1949, que lleva la firma del Ingeniero Luis J. Revol, como Director y de Víctor Bruni, como Jefe de División, y de E.F. Pomponio, como dibujante, todos de la Dirección de Catastro Municipal. A juicio del suscripto, tal reproducción no es del que debía entregar Machado a la Municipalidad, sino de uno que existe en la Dirección General de Catastro de la Provincia, cuyo título dice "Plano catastral de la ciudad de Córdoba y de las Villas que la rodean. Dibujado por Jorge Weiler -1890- Oficina técnica dirigida por A. Machado". El plano reproducido en 1949 es exactamente igual al que mencionamos, salvo en su encabezamiento. Suponemos fundadamente que este no es el plano que entregó Machado, pues figura en el mismo el Pueblo Alta Córdoba, fundado en 1888, y que no figura en las planchas el que confeccionó Machado a mayor escala.

Con todo esto es sólo una coyuntura que no empece a que podamos afirmar conclusivamente, que de los documentos originales que se conservan del Catastro Machado resulta una extraordinaria calidad técnica en sus datos topométricos, una relevante cualidad en su dibujo y constituye un invalorable aporte al conocimiento del territorio de la ciudad de Córdoba, tratándose de una obra que perpetua el nombre de su ejecutor y la de aquellos hombres que, a cargo de la Municipalidad de Córdoba con visión de futuro le encomendaron su ejecución.

La importancia del Plano de Mensura en el juicio de prescripción adquisitiva

Al recibir la invitación de los organizadores para exponer sobre “La importancia del plano de mensura en el juicio declarativo de prescripción adquisitiva”, no sólo tuve el halago personal, por esa distinción, sino también la satisfacción de poder aportar mis experiencias e inquietudes en un tema que siempre me preocupó, en un ámbito como el de este Congreso y en una Provincia cuyas autoridades siempre se han destacado por creer en la Agrimensura, y ser pioneras en muchos de los avances que se han logrado. Por ello, este trabajo es mi homenaje a la Provincia de La Rioja.

Uno de los mayores problemas que aquejan a gran parte de las provincias interiores y retardan su desarrollo, es la insuficiencia de la documentación donde conste el derecho de propiedad sobre las cosas inmuebles. Esa situación empezó a originarse desde 1870 en adelante y hoy constituye un mal endémico, cuya cura preocupa a autoridades y a estudiosos, habiéndose intentado distintos tipos de soluciones, en general de carácter colectivo.

Pero cuando la solución es encarada individualmente, existe consenso unánime que el juicio declarativo de prescripción adquisitiva sigue siendo la herramienta más hábil para lograr resultados satisfactorios.

En la concreción de esa acción, la agrimensura tiene una participación no sólo necesaria sino relevante y en este trabajo analizaremos distintas circunstancias la actuación del agrimensor, imprescindibles para que dicho juicio logre los objetivos para el que fue instituido.

Para fundamentar las conclusiones a que arribaremos, debemos introducirnos en el campo de las ciencias jurídicas, con las que tiene tanta relación nuestra profesión.

El Código Civil, en su artículo 2524 incluye entre los modos de adquirir el dominio, a la prescripción. Esta manera, calificada como primitiva u originaria en contraposición a la tradición que es una forma derivada, es la que practicaron nuestros ancestros, que se posesionaban de un inmueble y por el transcurso del tiempo, por esa posesión eran reconocidos como dueños. Esa institución, la prescripción, tuvo a través de los tiempos distintas maneras para que se operara, que no es del caso reseñar, de las que sólo subsisten hoy, respecto a cosas inmuebles, una que se concreta por la posesión continua de diez años para quien adquiere un inmueble con buena fe y justo título y la otra, que conforme establece el artículo 4015 del Código Civil se produce cuando se posee continuamente un inmueble, durante “veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título ni buena fe por parte del poseedor, ...”.

La norma que acabamos de glosar, expresa que cumplidos los requisitos enunciados, se prescribe la propiedad de las cosas inmuebles.

Surge el interrogante: ¿Que es la prescripción? La respuesta la da el Código Civil, que en su artículo 3947, la define como un medio de adquirir un derecho, o liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo, y el artículo 3.948, preceptúa que la “prescripción para adquirir es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la Ley”.

Este derecho, puede ser ejercido sobre todas las cosas cuyo dominio o posesión puedan ser objeto de una adquisición (art. 3952) y son sujetos de ella, todos los que pueden adquirir (art. 3950) por lo que no sólo pueden utilizarla los particulares, sino también el Estado General o Provincial, la Iglesia y todas las personas jurídicas (art. 3951).

Pero así como el Código instituyó ese modo de adquirir, también preceptuó a través del art. 2606 que el derecho de propiedad se pierde, cuando la Ley lo atribuye a otra persona a título de prescripción, y por ende, todos aquellos que pueden adquirir por prescripción: particulares, Estado, Iglesia, etc., también pueden perder su derecho de propiedad por la misma figura.

De lo expuesto surgen las excepcionales implicaciones de esta figura jurídica.

Si se justificaba su aplicación en los tiempos primitivos, ¿Es lógico que subsista en ésta época?

Lafaille fundamenta su criterio favorable en la “manifiesta justicia de convertir en titular del derecho, a quien durante el transcurso de muchos años, se ha conducido como si realmente le correspondiera, la de acordar validez y seguridad a las situaciones de hecho, fomentando el trabajo y el mejoramiento

de los bienes; en tanto se castiga a quien egoístamente abandona lo suyo y prescinde del interés colectivo”⁽¹⁾.

O sea que para que perdure no sólo existen motivaciones de orden individual, sino que privan las de orden social: el interés de la comunidad en fomentar el trabajo y en mantener la productividad, esto, por los beneficios que reporta el incorporar bienes abandonados al tráfico inmobiliario.

Hemos reseñado sintéticamente que es la prescripción adquisitiva. Analizaremos a continuación los requisitos que impone el Código en el artículo 4015 para que se opere: dice que para que ello ocurra debe ejercerse una posesión continua por un lapso de 20 años y con ánimo de tener la cosa para sí.

¿Que es la posesión? Se han escrito a este respecto y se seguirán escribiendo eruditos, medulosos y sobre todo, controvertidos tratados. Para el objetivo de este trabajo, nos basta con la definición obrante en el art. 2351 del Código Civil que dice: habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otra, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”

Vemos que este elemento esencial de la prescripción adquisitiva, la posesión, recae siempre sobre una cosa, sobre la que deba ejercerse un poder, elemento objetivo de la posesión que se denomina “corpus”, el cual unido a un elemento subjetivo, que es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de “propiedad” constituye el “animus” según la definición de los civilistas⁽²⁾.

No está en mi intención ni en mi capacidad entrar en la siempre renovada controversia planteada sobre la naturaleza de la posesión y los elementos que la constituyen, Pero al objeto de este trabajo llamaremos “corpus” al poder efectivo sobre una cosa.

Ese poder, se ejerce por actos posesorios, o sea aquellos que enumera el art. 2384: la cultura del inmueble, la percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general su ocupación de cualquier modo que se tenga.

Ese corpus, poder sobre la cosa, realizado mediante los actos enunciados, presumen el ánimo de dueño del poseedor. Como dice Salvat “desde el mo-

⁽¹⁾ Héctor LAFAILLE, *Derecho Civil - Tratado de los Derechos Reales*, Vol. I, 1943, pág. 581.

⁽²⁾ Glosa de conceptos de Elena I. HIGHTON, *Derechos Reales*, Vol. I, Posesión, Ariel, 1979, págs. 10/14.

mento que ellos se hayan cumplido, ella (la Ley) presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto la posesión”⁽³⁾.

Ahora bien, quien ha poseído, pública, pacífica y continuamente durante 20 años, adquiere la propiedad y por ende, tiene un título - causa, pero le falta la prueba instrumental, el documento en el que se exteriorice la existencia de ese derecho⁽⁴⁾.

¿Como se obtiene esa constancia? Años ha, se la lograba mediante informaciones sumarias que se sustentaban ante la justicia ordinaria, generalmente en base a pruebas testimoniales, con las cuales se establecía la existencia del corpus de la posesión y por ende el ánimo del poseedor y si así correspondía, el Juez declaraba que éste había adquirido el dominio por haber poseído durante el tiempo requerido por la Ley.

La falta de normas procesales en unas jurisdicciones, lo confuso de las existentes en otras, el hecho de que la sentencia se dictaba “sin perjuicio de terceros”, las discusiones doctrinarias sobre la fecha en la que se operaba la prescripción definitiva, la renuencia de las instituciones bancarias en otorgar créditos sobre los bienes de este origen, la obligación impuesta por la jurisprudencia de volver a probar la posesión en el juicio de reivindicación y sobre todo, la utilización del simple sistema impuesto por el Código para probar el ánimo mediante la existencia del “corpus” por personas inescrupulosas que, según el decir de Bibiloni hurtaban inmuebles⁽⁵⁾, trajo el descrédito de esta institución.

Varios proyectos se presentaron para paliar esa situación pero recién al dictarse la Ley N° 14.159 el 3 de octubre de 1952, se introdujeron normas procesales en el Código Civil que reglaban esos juicios. Esos requisitos, como lo dicen los considerandos del Decreto-Ley N° 5.756/58 tenían como objetivo corregir “los abusos a que dio lugar la posibilidad de que la invocación de posesiones treintañales falsas terminaron con el reconocimiento judicial de la adquisición de dominio debido a los regímenes procesales sin ninguna garantía

⁽³⁾ Raymundo SALVAT, *Derecho Civil Argentino - Derechos Reales*, Tomo I, Edición 1961, págs. 27/28.

⁽⁴⁾ Mensaje del proyecto de Ley N° 5445 de los Dres. Ezzio Massone y Orquídea Díaz Maceda, obrante en pág. 406 de la Compilación de Leyes de la Provincia de Córdoba, Publicación de Fiscalía de Estado, Tomo II, año 1973.

⁽⁵⁾ Juan Antonio BIBILONI, *Anteproyecto de reforma del Código Civil*, Tomo III, Edición Oficial, pág. 611.

a que se sujetaba el proceso”; y fueron introducidas, reiteramos, por Ley N° 14.159, que en su artículo 24 las enunció y las incorporó al Código Civil por disposición obrante en el art. 25 de la misma Ley.

Pero algunos problemas creados por esas reglas, especialmente aquella que exigía acreditar que el págo de impuestos había sido efectuado a nombre del poseedor, tornaron imposible el uso de esa figura ⁽⁶⁾, por lo cual por Decreto-Ley N° 5756/58, que posteriormente fue ratificado por Ley N° 14.467, se implementaron las que rigen actualmente.

Esos requisitos imponen que el juicio declarativo de prescripción adquisitiva sea contencioso y sea entablado contra el titular del dominio que resulta de las constancias del Catastro, del Registro de la Propiedad, o cualquier otro registro de la jurisdicción del inmueble.

Y además preceptúan, que con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la Oficina Técnica respectiva, si la hubiera en la jurisdicción.

Comprobamos que la Ley requiere para la sustanciación del juicio declarativo de prescripción adquisitiva, la intervención necesaria de dos de las actividades específicas de la agrimensura: el catastro y la mensura.

Al establecer el carácter contencioso contra el titular del dominio, trata de que a nadie se le de por decaído su derecho de propiedad sin tener oportunidad de ejercer su defensa. Pero también para que quien solicita ser declarado propietario por haber prescripto, tenga la seguridad de haber accionado contra quien realmente tuvo derecho a poseer y ha sido remiso en su ejercicio.

Es evidente que con ello se pretende dar seguridad a las partes, darles garantía. Para lograr ese objetivo la Ley preconiza la presentación de plano de mensura, no sólo para que el objeto de la acción, la cosa inmueble, sea cierta y determinada, sino también para que además de verificar la existencia del corpus, mediante su correcta ubicación y relacionamiento, el juicio sea correctamente entablado.

Ampliaremos estos conceptos. Para que la cosa inmueble objeto del juicio sea cierta y determinada, el plano que se acompaña al juicio, debe ser el resultado de una operación que identifique el terreno al que se aplica el título-

⁽⁶⁾ Héctor B. ODDONE, “El plano de mensura en el juicio declarativo de prescripción adquisitiva”, Trabajo presentado al V° Congreso Nacional de Agrimensura, Edición de la Dirección General de Catastro de Córdoba.

causa de quien pretende usucapir. No puede ser suplido con planos anteriores y menos con planos parcelarios o catastrales, pues en ellos no se ha comprobado el “corpus” de la posesión de quien pretende poseer, sino la de otra persona y el afirmar que se aplican al inmueble objeto del juicio declarativo, es una mera suposición, que no da garantía al juicio⁽⁷⁾.

Ese plano no sólo debe identificar el inmueble objeto del Juicio, sino que en el mismo debe graficarse la materialización de los deslindes y los actos posesorios, tales como construcciones, viviendas, divisorios, etc., o sea todos aquellos actos originados en la actuación del hombre, que pueden servir al Juez, mediante las pruebas que se produjeran en el juicio, para determinar la existencia del “corpus” de la posesión.

Y si esto implica una gran responsabilidad para el agrimensor, mayor la tiene el aportar los elementos topométricos y antecedentes catastrales y de títulos que permitan relacionar la cosa inmueble con los derechos que la posesión afecta.

Esta es una tarea que debe ser realizada con el máximo esmero, pues un deficiente relacionamiento o una búsqueda insuficiente o desaprensiva, puede conducir a que el juicio no se entable con la persona que realmente tuvo el derecho de poseer y no lo ejerció, sino con un tercero, con los consiguientes perjuicios al interés individual y al social.

Conocemos casos ocurridos en la Provincia de Córdoba, donde la deficiencia del plano de mensura ha conducido a situaciones conflictivas de extrema importancia. Y lo que ahí aconteció no fue coyuntural pues en esa Provincia, y sabemos que en muchas otras ocurre lo mismo, son comunes no sólo los cambios e indeterminaciones de la toponimia sino también el cambio de traza de algunas calles.

Podemos destacar, para quienes conocen la ciudad de Córdoba, que la actual Avenida Vélez Sársfield no coincide con la traza de la antigua, en especial desde la plaza La Paz hacia el sur, a la altura del Hogar Escuela Pablo Pizzurno. La vieja traza coincidiría aproximadamente con la de una lateral denominada hoy Friuli. Como éste podríamos aportar otros casos de cambios que traen problemas.

Otro de los motivos de confusión, es la repetición de nombres pues los Quebrachos, Algarrobos, Chañar, Tala, etc., son innumerables y a veces dis-

⁽⁷⁾ Ídem.

tinguen distintos lugares separados por muy poca distancia. Y si a esa falta de claridad se unen intereses contrapuestos, la actuación del agrimensor puede ser dificultada y sólo realizada correctamente, si se ha munido de suficientes antecedentes.

Y, repito, es necesario que la ubicación que logre el profesional de la agrimensura sea correcta, pues de ella resultará la seguridad del juicio, pues como ya dijimos, el juicio debe entablarse contra quien resulte titular según las constancias del Catastro.

Si la actuación del agrimensor no ha desbrozado esos problemas, la certificación que servirá para iniciar el juicio puede conducir a cualquier dislate.

Algunos profesionales, amparándose en las Instrucciones para Peritos Agrimensores que no exigen relacionamiento cuando no exija tres puntos fijos o mojones a menos de tal o cual distancia, no relacionan sus mensuras.

Sostenemos que la responsabilidad del agrimensor debe superar esas disposiciones, atento a la garantía que debe darse al juicio que se iniciará en base a su plano.

También, si no hay un buen relacionamiento no podría realizarse el estudio de antecedentes jurídicos que la ley procesal vigente en Córdoba exige se acompañe al prepararse el juicio⁽⁸⁾, todo ello si es válido mi criterio de que dicho requisito persigue se determinen los derechos que se han afectado con la prescripción.

Reconocemos que existen discrepancias sobre el objetivo de esa norma procesal, las que se originan en la falta de claridad del texto vigente que fue propuesto por el Poder Ejecutivo sin que el mensaje explicitase su necesidad y aprobado por la Legislatura sin debate.

Hay quien opina que se trataría de un estudio del título causa de quien intenta se declare usucapido.

Esta opinión carece de fundamento, pues el requisito debe cumplirse en la etapa preparatoria del juicio, o sea antes de que produzcan la prueba, por lo cual no pueden ser conocidas por quien efectuó el estudio, las objeciones u oposiciones que se presenten y por ende no puede abrir juicio por adelantado.

En un cambio de opiniones efectuado con motivo de las II Jornadas Provinciales de Agrimensura realizadas en Córdoba en diciembre del año pasado

⁽⁸⁾ Ley N° 5879, art. 1° de la Provincia de Córdoba que modifica el Artículo 13° de la Ley N° 5445.

alguien a quien respetamos, sostuvo que a su juicio esa exigencia regia para los casos en los que el usucapiente basaba sus derechos en un boleto de compraventa no escriturado. No conocemos juicios declarativos que se hayan iniciado bajo ese supuesto. También hemos oído opiniones que expresan que el requisito tendría como objetivo determinar si el titular registral soporta alguna inhibición, o si en la anotación registral existe alguna marginal.

Creemos que esas circunstancias no pueden paralizar el juicio pues el usucapiente adquiere la propiedad por sí. No la recibe del titular que consta en la anotación registral y por ende no le afectan ni las situaciones personales ni las que gravan al inmueble; aunque hayan sido constituidas por hipoteca.

Basamos nuestra opinión en lo expresado por Salvat, que al analizar la situación creada por la hipoteca constituida por el titular registral, manifiesta que la adquisición de la propiedad por medio de la prescripción “no se realiza a partir del día en que la prescripción queda cumplida, sino en efecto retroactivo al día en que ella se inició” y por ende “los derechos reales constituidos por el anterior propietario después de la fecha en que la prescripción comenzó, son nulos porque emanarían de una persona que ya no era propietaria del inmueble”⁽⁹⁾.

En cuanto a la anotación de litis, el Juez puede obtenerla solicitando del Registro General la certificación de la subsistencia de dominio, información que la ley procesal de Córdoba, ordena se acompañe al iniciarse la demanda⁽¹⁰⁾.

En definitiva, nuestro criterio, avalado por la práctica consuetudinaria, es que el requisito de presentación de estudio de antecedentes jurídicos requeridos por la ley procesal cordobesa, tiene como objetivo determinar los títulos-instrumentos, afectados por la posesión por cuyo ejercicio se pretende probar que ha operado la prescripción. Por ende, la falta de un relacionamiento adecuado conduciría a que los resultados de ese estudio no sean correctos.

Consideramos conveniente efectuar una digresión. La ley establece que ese estudio debe ser suscripto por “profesional autorizado”. Y se acepta con ese carácter a abogados y escribanos. Pero al agrimensor, según el Dr. Bibiloni, le corresponde “establecer la ubicación y deslinde de las heredades y su amo-

⁽⁹⁾ Raymundo SALVAT, op. citado, Tomo II, págs. 293/294.

⁽¹⁰⁾ Art. 4º, Ley N° 5445 (t.o. Ley N° 5879) de la Provincia de Córdoba.

jonamiento es la traducción en el terreno de los títulos de propiedad”⁽¹¹⁾ y conforme expresa el Abogado y Agrimensor Alberto M. Lloveras, en su actuación debe “determinar cuál es el lugar sobre la superficie terrestre que corresponde a las enunciaciones del título y este lugar es único, pues los títulos de propiedad carecen en absoluto del don de ubicuidad”⁽¹²⁾ por lo cual su primaria tarea “consiste en determinar si el título se aplica o no al terreno materia de su operación⁽¹³⁾ o sea que la misión del agrimensor es determinar que porción del suelo corresponde a tal título. Y lo amojona. Acá el problema es el mismo, invirtiendo sus términos. Debe ubicarse que título o títulos tienen aplicación sobre la fracción de terreno objeto de la posesión. Es indudable que sigue siendo un problema de exclusiva competencia de la agrimensura.

Volviendo a la actuación del agrimensor en la determinación y ubicación de la cosa inmueble cuyo dominio se pretende se declare se adquirió por prescripción, debemos destacar que también es tarea relevante descartar de su mensura el dominio público. Ocurre en muchos casos que el inmueble está atravesado por cursos de agua o por calles públicas, o que estas últimas ubicadas en alguna parte del perímetro, no tienen el ancho legal pertinente.

Es sabido que el dominio público es imprescriptible e inalienable y que su deslinde está reservado al derecho administrativo, por lo cual el agrimensor debe sujetar su actuación a las normas que rigen en el ámbito político donde está ubicado el inmueble.

Pero también cabe destacar que el agrimensor no debe tener prevenciones cuando comprueba que la posesión se ejerce sobre una cosa que dejó de pertenecer al dominio público, caso de un cauce abandonado, calles o plazas proyectadas y no usadas, etc. Debe ejecutar su mensura por que su plano sólo indica los actos posesorios que comprobó en la fecha de su actuación pero no suple las pruebas que deben producirse y menos la actuación del juez, que es quien debe determinar si los actos posesorios comprobados aprovechen a quien intenta prescribir y en el caso de terrenos pertenecieron o pudieron pertene-

⁽¹¹⁾ Juan Antonio BIBILONI, *Anteproyecto de reforma al Código Civil*, Tomo I, pág. 236, 1929.

⁽¹²⁾ Alberto LLOVERAS, *La agrimensura*, Edición Universidad Nacional de Córdoba, 1952, pág. 15.

⁽¹³⁾ Alberto LLOVERAS, op. citado, pág. 18.

cer al dominio público, si dejaron de formar parte del mismo, y por ende, pueden ser objeto de posesión y adquirirse su propiedad por prescripción.

Y a este respecto, las Direcciones de Catastro o las oficinas estatales encargadas de otorgar la aprobación de planos para este tipo de juicios, deben abstenerse de negarla cuando comprueben que la posesión afecta el dominio público o el privado del Estado.

Deben recordar que la mensura es declarativa y no da ni quita derechos y que su intervención en esta etapa del trámite, solo debe concretarse a la parte geométrica y a las cuestiones de hecho ⁽¹⁴⁾.

La plausible intención de defender los intereses del Estado, debe ser canalizada a través de la certificación que requerirá el Juez y en la que informarán tanto sobre los derechos fiscales como los particulares que se afectan.

La Justicia entonces citará a los afectados y ahí el Estado tomara la intervención que le compete. Y debemos aclarar que la visación o aprobación que otorguen no constituye o caracteriza desde ya al listado como contraparte respecto al poseedor, sino que recién adquirirá ese carácter cuando sea debida y formalmente notificado ⁽¹⁵⁾.

Otro aspecto de la actuación del agrimensor que debe ser ejercido con suma prudencia es el relativo a la elección del tipo de operación que debe aconsejar se utilice cuando el inmueble poseído no está claramente materializado con elementos visibles tales como alambrados, cercos, etc. o con amojonamientos legalmente establecidos.

Efectuaremos un análisis de esta situación. Recordaremos que el Artículo 2384 del Código Civil después de enumerar los actos posesorios, preceptúa que es válida la ocupación “de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes”.

La doctrina es unánime en que esta última parte del precepto legal se aplica únicamente a la posesión derivada, o sea aquello que se toma con conocimiento y consentimiento del anterior poseedor ⁽¹⁶⁾. Pero cuando la posesión se adquiere contra la voluntad de éste, o sin su conocimiento, no hay identidad

⁽¹⁴⁾ Alberto LLOVERAS, op. citado, pág. 58.

⁽¹⁵⁾ Antonio BUENO RUIZ, El replanteo de lotes en la prescripción adquisitiva de inmuebles, Separata del Boletín N° 80 de la Caja de Previsión de Buenos Aires, 1978, pág. 3.

⁽¹⁶⁾ Elena I. HIGHTON, *Derechos Reales - Volumen I - Posesión*, Ariel, 1979, pág. 94.

entre ambas cosas inmuebles, son distintas. En efecto, cuando la posesión se logra disputando “palmo a palmo el terreno”, el despojante, como explica la Dra. Highton en un libro recientemente publicado, “adquirirá posesión de lo efectivamente ocupado ya que se requiere la materialidad de la ocupación”⁽¹⁷⁾. O sea que la posesión del intruso forma una cosa inmueble distinta de la del poseedor primitivo, circunstancia que también ocurre cuando la cosa está abandonada, pues si bien no disputa la posesión palmo a palmo, sólo constituirá el corpus, con lo que ocupe materialmente y por ende, tendrá como objeto una cosa inmueble distinta de la deslindada en el título-instrumento de quien abandonó la posesión.

Los conceptos que acabamos de enunciar están avalados por los Artículos 5 y 33 de la Ley Nacional N° 20.440, que reconocen la existencia de parcelas diferentes cuando una se origina en título y otra en posesión. Pero, esto que hemos expuesto, quiere decir que no existe posesión cuando el inmueble no está deslindado con cercos visibles o con amojonamientos regularmente establecidos.

Millet afirma que cuando la posesión no se encuentra limitada e indicada, se la puede considerar clandestina⁽¹⁸⁾ y por ende, agregamos nosotros, no sería hábil para demostrar que se ha prescripto la propiedad.

No compartimos totalmente ese concepto, pues el poseedor que ejerce alguno de los actos posesorios enumerados en el Código Civil posee pública y visiblemente, no siendo clandestina su posesión por el solo hecho que no haya cercado visiblemente al objeto de su posesión. Pero todo ello debe ser evaluado por el juez y no por el agrimensor, que en su plano debe indicar clara y explícitamente los actos posesorios que indican el corpus de la posesión.

Cuando tales actos posesorios no son evidentes, son confusos, cuando, “no haya sobre el terreno límites ciertos y conocidos materialmente”⁽¹⁹⁾, o terrenos contiguos, carecen de “límites claramente definidos”⁽²⁰⁾ o cuando nunca existieron cercos, piedras o mojones de separación, o estos han desaparecido⁽²¹⁾ corresponde la acción de deslinde proscripta por los arts. 2.746 y siguientes del Código Civil.

(17) Ídem

(18) RODRÍGUEZ, Carlos J., Deslinde y Mensura, Editorial La Facultad, 1937, pág. 102.

(19) RODRÍGUEZ, Carlos J. - op. citada - pág. 86.

(20) LAFAILLE, Héctor, Curso de Derechos Reales, Tomo I, pág. 502.

(21) SALVAT, Raymundo, op. citado, Tomo III, pág. 210.

Ahora bien, puede ejercitar esta acción el poseedor, ante lo preceptuado por el art. 2749, que dice que corresponde a quienes “tengan derechos reales sobre el terreno”.

Abel Sánchez, en su libro “Acción de deslinde” expresa que aunque “la posesión induzca presunción de propiedad no se confunde con esta” y por ende niega el derecho del poseedor a solicitarla, salvo “el caso de posesión treintañal”⁽²²⁾. En cambio, el Dr. Carlos J. Rodríguez, en su libro “Deslinde y Mensura” dice que “pueden ejercerla los poseedores a título de dueño, Arts. 2416, 2420 y 2746 del Código Civil”⁽²³⁾ y más adelante, que “la personería del poseedor está reconocida por el Código Civil, art. 2746 y la doctrina”⁽²⁴⁾.

Entre estas encontradas opiniones, es evidente que la cuestión se resuelve analizando la naturaleza de la posesión: es un hecho o un derecho. Y si es un derecho, ¿es real o personal? No esta en nuestra capacidad tomar partido. Nos parecen atinados los conceptos de la Dra. Highton cuando expresa que todas las teorías “parten de un hecho, al que el derecho asigna consecuencias jurídicas” por lo cual a la posesión “se la puede considerar un hecho si se hace referencia al sustento fáctico o estado de las cosas que es base de la consideración por el derecho, y un derecho si se tiene presente que éste la legisla asignándole efectos”⁽²⁵⁾. Por ello, este hecho ejercido continuamente durante veinte o más años, ha generado un derecho, por el cual el poseedor ha adquirido la propiedad (arts. 3º9489, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil).

Tal poseedor, en el juicio declarativo pretende se instrumente ese derecho y para ello, en caso de que la cosa inmueble sobre la que ejerce posesión soporte confusión de límites, puede solicitar la acción de deslinde como medida preparatoria. Es claro que la sentencia de esta diligencia previa no podrá atribuir propiedad al poseedor en la zona que se le asigna, en la parte confundida, sino que quedará supeditada a la valoración de las pruebas que se produzcan con posterioridad para demostrar la existencia del “corpus” y de los demás recaudos requeridos para prescribir.

Algunos profesionales, aconsejan otras operaciones. Así, en los tribunales de Córdoba, ante la subsistencia en el Código de Procedimientos de la figura

(22) Abel SÁNCHEZ, *Acción de deslinde*, pág. 44.

(23) Carlos J. RODRÍGUEZ, op. citado, pág. 115.

(24) Carlos J. RODRÍGUEZ, op. citado, pág. 244.

(25) Elena I. HIGHTON, op. citado, pág. 32.

de la “simple mensura judicial”, se pretende suplir la acción de deslinde y el juicio de mensura por esa operación. No lo creemos procedente.

Fundamos nuestra opinión. Sería procedente si se otorgase la simple mensura judicial a quien tuviere necesidad de conocer los límites de un terreno, para “el ejercicio de derechos reales” como legislaba el ya reemplazado Código de Procedimientos santafesino⁽²⁶⁾. Pero en el de Córdoba, se preceptúa que es parte legítima para promover el “juicio de mensura y deslinde” el poseedor de “predios rústicos cuyos límites estuvieron confundidos con predios colindantes o el que tuviere necesidad de conocer sus límites para el ejercicio de derechos reales sobre ellos”⁽²⁷⁾.

Reconocemos que estos conceptos del Código de Procedimientos cordobés, confunden la acción de deslinde con el juicio de mensura, vicio en el que incurrieron la mayor parte de los sancionados a fines del siglo pasado, pero ello no obsta para que no nos sirva para demostrar que esa sería el juicio procedente y no la simple mensura judicial.

También la definición del art. 635 del Código de Procedimientos vigente en Córdoba demuestra que no es pertinente la utilización de la simple mensura, pues esta se otorga a quien “tratara de preparar acciones reales o posesorias” y no puede asimilarse el juicio declarativo de prescripción a estas acciones. Además como el mismo Código preceptúa que esa operación “no afectará en nada los derechos que los opositores puedan tener a la posesión como a la propiedad del terreno” es obvio destacar que no se da participación a posibles opositores y por ende no sirve para deslindar la cosa inmueble objeto de la posesión.

En cambio, si creemos procedente la utilización del sistema instituido por la Ley N° 20.440, dado que la plena participación de colindantes y ocupantes del inmueble permitirá a estos prestar conformidad a la línea. Si la objetan, esa circunstancia quedará consignada en el acta que debe labrar el agrimensor (art. 16 - Ley N° 20.440) y por ende el Juez podrá evaluar la contradicción.

Que ocurre si el colindante no formula oposición pero tampoco presta conformidad. También debe consignarse ese hecho en el acta y el Juez

⁽²⁶⁾ Art. 672 del Código de Procedimientos de Santa Fe, según cita Carlos J. RODRÍGUEZ en obra arriba citada.

⁽²⁷⁾ Arts. 633 y 634 del Código de Procedimientos vigente en Córdoba.

podrá tomar los recaudos pertinentes. O sea que la cuestión queda radicada en sede judicial.

Respecto a la citación de colindantes, prescripta por la Ley N° 20.440, debe ser cumplida estrictamente, puesto que la jurisprudencia, unánimemente ha declarado nulas las acciones de deslinde en las que no se cumplió ese requisito ⁽²⁸⁾ por lo que, ante las disposiciones de los arts. 12 y 16 de la Ley N° 20.440, ocurrirá lo mismo con los que se realicen sin cumplir con esa exigencia.

Por último nos referiremos a la utilización de la mensura particular efectuada sin citación de colindantes. A nuestro criterio, esa operación no debió haber sido admitida en ningún caso para ejecutar mensuras que servirán de base al juicio declarativo de prescripción adquisitiva.

Pero su uso subsiste en la provincia de Córdoba, originado en las disposiciones del Decreto N° 5026-B dictado el 14 de setiembre de 1921, que exigía la presentación de plano de mensura para los juicios de usucapión, sin determinar exigencias. Ello originó la utilización de la clandestina mensura particular, uso que no se ha corregido en los últimos años, en espera de la sanción de la reglamentación de la Ley N° 20.440.

En tanto, consideramos que si esa mensura particular se efectúa en un inmueble cuyos deslindes están materializados en su totalidad por elementos visibles tales como alambrados, paredes, etc., su clandestinidad, es purgada por la publicidad del corpus.

Pero cuando no existen esos elementos, el agrimensor no puede fundamentar en hechos la línea que demarca en el terreno y por tanto debe aconsejar la acción de deslinde,

Hay quienes sostienen que puede utilizarse ese procedimiento particular, pues las líneas que se trazan reflejan el ánimo del poseedor. Ello no se compadece con el verdadero ánimo que debe informar a la posesión, pues lo que exhiben es sólo un deseo, no un hecho posesorio.

Menos hábil todavía es la afirmación de que tal línea, sería la expresión de la posesión intelectual del comitente del trabajo. Demás está recordar que el agrimensor no es el mandatario del comitente, sino el profesional que comprueba la existencia de actos posesorios en el momento de su actuación. Y debemos recordar que el Código Civil sólo habla de posesión sobre

⁽²⁸⁾ Ver fallos citados por Carlos J. RODRÍGUEZ, en op. Citado, pág.190/191 y por Abel SANCHEZ, op. citado, pág.76.

cosas intelectualmente determinadas (arts. 2.409 y 2.410) pero nunca de posesión intelectual.

Por último hay quienes sostienen que puede efectuarse la mensura particular aunque no existan líneas materializadas, cuando se efectúa replanteando los títulos de los colindantes.

Basan su criterio en las disposiciones del art. 636 del Código de Procedimientos vigente en Córdoba, que preceptúa que el poseedor que no pudiera presentar títulos de dominio, podrá solicitar el “juicio de deslinde”, pero en tal caso la operación debe practicarse “con arreglo a los títulos de los colindantes”.

El Dr. Carlos Rodríguez opina que esta última parte constituye un avance sobre las disposiciones del art. 2755 del Código Civil ⁽²⁹⁾, concepto que compartimos. Y afirmamos que no debe utilizarse para establecer el “corpus” de una posesión que se tiene por sí, pues cuando el agrimensor replantea el título de los colindantes sólo delimita el terreno que tienen derecho a poseer. Pero no solo no comprueba hechos posesorios sino que, al efectuarlo sin participación del colindante ni siquiera sirve para expresar la voluntad de este. En definitiva, no consideramos pertinente la utilización de la mensura particular efectuada sin citación de colindantes, cuando la cosa inmueble objeto de la posesión no está deslindada por elementos visibles, ni aún en el caso que se establezca por las enunciaciones de los instrumentos públicos en los que enuncian derechos sobre inmuebles colindantes.

Señores, con todo lo expuesto hasta el momento, creo haber cumplido con el objetivo de esta exposición: destacar la importancia del plano de mensura en el juicio declarativo de prescripción adquisitiva y por ende la responsabilidad del agrimensor en su actuación para lograr el objetivo que tuvo la ley al asignarle tan preponderante participación: la seguridad y garantía de los derechos implicados.

⁽²⁹⁾ Carlos J. RODRÍGUEZ, op. citado, pág. 245.

Héctor Bernardo Oddone



Lugar de nacimiento: Devoto, Córdoba

Fecha de fallecimiento: 16 de julio de 1994

Fecha de nacimiento: 3 de febrero de 1923

Filiación y estado civil: Hijo de Francisco Oddone y Catalina Bargelina. Casado con Isabel Ferrer

Estudios cursados

- Bachiller, Egresado en Noviembre de 1940 del Colegio de la Inmaculada Concepción Ciudad de Santa Fe
- Agrimensor, Egresado el 13 de Agosto de 1946, Facultad de Ciencias Exactas Físicas Químicas y Naturales Aplicadas a la Industria Universidad Nacional del Litoral. Curso de post grado “El Catastro como base de la información territorial”

Antecedentes docentes

- 1978-1981 Cátedra, AGRIMENSURA y MINERÍA LEGAL Universidad Nacional de Córdoba
Carácter, Auxiliar docente de 2ª Universidad Nacional de Córdoba
- 1981-1982 Cátedra, AGRIMENSURA y MINERÍA LEGAL, Carácter, Profesor adjunto interino Universidad Nacional de Córdoba
- 1982 Cátedra, AGRIMENSURA y MINERÍA LEGAL Carácter Profesor Titular Universidad Nacional de Córdoba
- 1984 Representante Adjunto del Claustro de Profesores del Departamento de Agrimensura en la Comisión formada por Resolución 140/84, siendo Titular el agrimensor Tito L Racagni
- 1989 Cátedra, AGRIMENSURA LEGAL y DERECHO MINERO Dedicación semi-exclusiva Universidad Nacional de Catamarca
- 1991 Cátedra, AGRIMENSURA LEGAL y DERECHO MINERO Profesor Extraordinario en categoría de consulto Facultad de Tecnología Universidad Nacional de Catamarca
Titular de la Comisión del Doctorado en Agrimensura de la Facultad de Tecnología Universidad Nacional de Catamarca
- 1992 La Universidad Nacional de Catamarca designa como Profesor consulto extraordinario ad honorem

Integrante de jurado para concursos docentes

- Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco, asignatura Departamento Agrimensura
 - Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Jujuy asignatura Ingeniería Legal y Derecho Minero
 - Facultad de Ciencias Exactas e Ingeniería de la Universidad Nacional de Rosario
- 1985 Facultad de Ciencias Tecnológicas de la Universidad Nacional de Santiago del Estero Cátedra de Valuación

- 1986 Facultad de Ciencias Exactas de la Universidad Nacional de Rosario
Cátedra de Agrimensura Legal I y II, Catastro y Valuaciones
- 1989 Facultad de Ciencias Exactas y Agrimensura de la Universidad Nacional
de Rosario Cátedra de Catastro
- 1991 Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de San Juan Cátedra
Agrimensura legal
- Facultad de Agrimensura de la Universidad Nacional del Noreste
(Corrientes)
 - Escuela de Agrimensura Facultad de Ciencias Exactas Universidad
Nacional de Córdoba Cátedra Agrimensura legal II

Pericias de límites interprovinciales

- 1968 En el litigio de límites entre Formosa y Salta, designado por la Comisión
Nacional de Límites
- 1969 En el litigio entre la Provincias de San Luis y San Juan
Límite entre la Provincias de San Luis y La Rioja

Función pública

- 1961 Municipalidad de Córdoba Director de Catastro Municipal
Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba
Cargos
- 1961 Técnico de 2ª Jefe del Distrito Catastral N° 1
- 1962 Técnico de 1ª
Técnico Principal
Técnico Superior
- 1963 Jefe Departamento Valuaciones
- 1964 Jefe Departamento Registro Catastral
- 1966 Subdirector Interino
- 1967 Técnico Superior Vocal del Consejo de Mensuras, Tierras Públicas, y
límites Políticos
- 1969 Jefe Departamento Técnico
- 1973 Encargado de Área categoría B Encargado del Área Agrimensura
- 1977 Subdirector General
- 1981-1985 Director General

Ejercicio profesional independiente

- 1947-1960 Mensuras, Loteos, Divisiones de Condominios, Mensuras Judiciales

Publicaciones editadas

- 1972 Alegato de Córdoba presentado ante la Comisión Nacional de Límites Interprovinciales.
Cuestión de límites entre las Provincias de Córdoba y Santiago del Estero
Publicación oficial del Gobierno de Córdoba.
- 1981 Dirección General de Catastro de Córdoba y en la revista de Fiscalía de Estado de Córdoba
El plano de Mensura en el Juicio Declarativo de Usucapión editada por la Dirección de Catastro de Córdoba y en la revista de Fiscalía de Estado de Córdoba
- 1982 La delimitación de los Municipios en la Provincia de Córdoba en revista “régimen y técnica Municipal
El Catastro y el Registro en Córdoba,
Periódico “Comercio y Justicia” de la Ciudad de Córdoba
La Cuestión de límites entre Córdoba y Santa Fe
Revista de la Junta Provincial de Historia de Córdoba N° 10 año 1982
- 1983 Cuestión de límites entre las Provincias de Córdoba y Santiago del Estero actuaciones cumplidas en el período 1976-1983 Publicación Oficial del Gobierno de Córdoba
La publicidad inmobiliaria y la Agrimensura editado por la Asociación de Profesionales de la Provincia de Santa Fe-Rosario
El saneamiento del Título a la Propiedad y la Mensura
Centro de Agrimensores de Córdoba
- 1985 El plano de Mensura en el Juicio Declarativo de Usucapión editada por la Colegio de Agrimensores de la Provincia de la Rioja
Dirección General de Catastro de Córdoba y en la revista de Fiscalía de Estado de Córdoba (enero de 1981)
Geografía Física de la Provincia de Córdoba Capítulo II- Límites, conjuntamente con otros especialistas
El Plano de Mensura en el Juicio de Usucapión, Editada por el Colegio de Agrimensores de la Pcia. de La Rioja
La delimitación de los Municipios en la Pcia. de Córdoba “Régimen y Técnica Municipal “
- 1988 Delimitación del Dominio Público Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba

Conferencias pronunciadas

- 1977 Problemas de límites entre las provincias de Córdoba y Santa Fe el caso respecto a San Francisco Ciudad de San Francisco. Bajo el auspicio del Colegio de Abogados de la 5ª Circunscripción
Apuntes para la historia del casi desconocido camino de los Porongos (junio)
- 1979 El Catastro de efectos civiles II Jornadas de Agrimensura de Córdoba
- 1980 El Plano de Mensura en el juicio de Usucapión
Ley Nacional de Catastro Colegio de Escribanos de Córdoba
- 1981 Fortines del Nor-este de Córdoba período 1810-1820
La cuestión de límites entre Córdoba y Santa Fe en Córdoba en ocasión del ingreso oficial en la Junta Provincial de Historia de Córdoba
La Publicidad inmobiliaria y la Agrimensura
- 1982 El saneamiento del Título a la propiedad y la Mensura
IV Jornadas de Agrimensura de Córdoba
- 1983 Quebracho Herrado y su poblador Juan Esteban Maydana
Junta Provincial de Historia de Córdoba auspiciada por el Museo Regional Río IV
El Catastro y el Orden Territorial en la institucionalidad del País en Rosario en las 4^{as} Jornadas de Agrimensura Rosario
- 1984 Saneamiento de títulos y desarrollo Simposio de Ordenamiento Territorial, Saneamiento de Títulos
Centro de Agrimensores de Córdoba
La Mensura requisito indispensable para instrumentar la Publicidad inmobiliaria
Jornadas de Agrimensura de Catamarca
Viejas batallas de una guerra actual, agrimensores e ingenieros Junta Provincial de Historia de Córdoba
- 1985 Presentación y análisis del libro “El condominio por confusión de límites en el Código Civil” del Abogado y Agrimensor Alberto Lloveras
- 1986 “Requisitos y características del plano de Mensura para el Juicio de Usucapión
Segundo Seminario cordobés de Derecho Civil-Usucapión. Colegio de Abogados y Delegación Córdoba de la Universidad Notarial Argentina

Distinciones

- 1978 Miembro correspondiente Junta Provincial de Estudios Históricos de Santiago del Estero

- 1981 Miembro de número de Junta Provincial de Historia de Córdoba, decreto del Poder Ejecutivo de la Pcia. de Córdoba
- 1983 Secretario Coordinador de la Comisión Asesora y Representativa de límites de la Pcia. actuaciones período 1976-1983 Gobierno de Pcia de Córdoba
- 1985 Designado Asesor Honorario del Consejo Federal del Catastro

Actividades gremiales

- 1964-1965 Secretario Centro de Agrimensores de Córdoba
- 1976 Vocal Centro de Agrimensores de Córdoba
- 1976-1978 Presidente de la Federación Argentina de Agrimensores (F.A.D.A.)

Se terminó de imprimir en
Editorial Advocatus, Obispo Trejo 181,
en el mes de octubre de 2013

