



CONSEJO FEDERAL DEL CATASTRO PRESIDENCIA



Declaración CFC - 01/15:

EL ROL DEL AGRIMENSOR DESDE LA PERSPECTIVA DEL CATASTRO

El escenario de actuación

En el escenario de la Política de Estado de Desarrollo Territorial de la Argentina formulada por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, conocida como **Argentina 2016**, se propugna un marco nacional consensuado para “guiar las acciones con impacto espacial hacia un crecimiento equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo del territorio argentino y construir mecanismos de intervención más adecuados para aprovechar las oportunidades de desarrollo”¹.

Para ello **Argentina 2016** definió el modelo de Orden Territorial que se pretende construir en el horizonte temporal del año 2016, mediante la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PNDT).

La puesta en marcha de la PNDT involucra tres componentes básicos entre los que se cuenta el Sistema de Información, Vinculación y Asistencia Técnica para el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial (SiVAT) que, entre otros aspectos, debe generar la información necesaria para la planificación.

Es en este nivel de vinculación al nuevo modelo de organización territorial propugnado para el desarrollo del país, que toman parte activa los **Catastros** como actores principales proveedores de información geoespacial ordenada.

Perspectiva de los Catastros.

Desde la sanción de la Ley Nacional N° 26.209 ha quedado instaurada una nueva visión de desarrollo para el quehacer de los Catastros Jurisdiccionales, esencialmente a partir de la gestión de los mismos como **registros públicos**.

La institucionalización del Catastro como registro real constitutivo impone la obligación de satisfacer la premisa de seguridad jurídica registral como una condición presupuesta a su propia naturaleza de registro público.

La registración del estado parcelario en el Catastro (y consecuentemente de los límites jurídicos que definen el objeto territorial legal correspondiente), coadyuva a la seguridad jurídica precisamente porque establece el orden territorial necesario haciendo cognoscible erga omnes las cosas determinadas que son contenido objetivo de los derechos reales, y su relación con las ocupaciones aparentes.

Tal actividad registral tiene lugar mediante la conjunción de dos tareas esenciales en la vida de los profesionales de la Agrimensura: la confección del documento portador del estado parcelario a registrar y la gestión del propio registro catastral tanto en su faz de actividad administrativa de orden público como en su aspecto organizacional.

El Agrimensor en ejercicio profesional independiente

Las causas jurídicas que son fuente generadora de límites territoriales legales, son interpretadas por el Agrimensor en actividad independiente a fin de dar forma a la voluntad expresada en ellas, definiendo de este modo el alcance territorial del derecho que expresan.

¹ PODER EJECUTIVO NACIONAL – Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios: “Argentina 2016 – Política y Estrategia Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”.

Como resultado de tal interpretación, y mediante un acto de levantamiento territorial adecuado al caso (mensura y amojonamiento), el profesional señala los límites de los objetos territoriales legales materializándolos de dos maneras: directamente en el territorio mediante la utilización de signos demarcatorios e indirectamente en el documento cartográfico portador del estado parcelario determinado (plano de mensura), labor ésta última que lleva a cabo mediante la utilización de símbolos cartográficos cuya posición relativa determina la geometría de los límites establecidos. Esta transformación de signos demarcatorios físicos en símbolos cartográficos (de inmueble a parcela como representación), deviene del contexto normativo bajo el cual tiene lugar su actuación profesional.

El resultado de su tarea es un documento con vocación inscriptoria en el Registro Público Catastral, cuyo contenido expresa la aplicabilidad del derecho en el territorio.

El Agrimensor en actividad pública.

El documento cartográfico portador de la representación así confeccionado, prueba la determinación del objeto territorial legal pero solo con efecto declarativo, ya que carece de la autenticidad originaria que provee la fe pública legitimadora. El acto de levantamiento territorial goza de autenticidad (porque lleva la firma de un profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura) y de legitimidad (porque se presume que la aplicación territorial del derecho que éste efectuó es correcta); pero el documento resultante de dicho acto no es un instrumento público ya que el profesional actuante, aunque desempeña una función pública y está sujeto a las normas reglamentarias y disciplinarias del Estado, no actúa investido de la fe pública delegada por aquel sino bajo su responsabilidad personal.

La fe pública que interviene es la del Registro Público Catastral (recordemos que todos los registros públicos aplican la fe pública registral, puesto que sus certificaciones y asientos son instrumentos públicos - Art. 979 inciso 2 del Código Civil), el que no convalida ni subsana el acto de levantamiento territorial, sino que legitima el documento cartográfico sujeto a inscripción (como instrumento) mediante el análisis de su legalidad y la calificación de sus formas extrínsecas.

Es en este punto en donde ambas esferas de actividad alcanzan su mayor expresión de interacción.

Por el Principio de Legalidad aplicable al Registro Público Catastral, la calificación no alcanza al acto de mensura y amojonamiento, y solamente pueden rechazarse los documentos viciados de nulidad manifiesta. Por el Principio de Legitimación la inscripción no convalida los documentos nulos ni subsana los defectos de que pudieran adolecer, ni eximen de plena y exclusiva responsabilidad al profesional que los haya suscripto.

El análisis de los documentos inscribibles efectuado en sede administrativa no se agota en las formas sino que alcanza también a su contenido y a la coordinación con los asientos registrales vigentes (antecedentes) que refieren a ellos. El límite para este control está dado por la forma en que se presenten los defectos ya que sólo pueden observarse o rechazarse los documentos que presenten defectos manifiestos. Puesto que se trata de una actuación en el ámbito administrativo donde no existen facultades judiciales, el registrador no puede emitir pronunciamientos sobre la validez o invalidez de los documentos, sino solamente sobre su admisibilidad o inadmisibilidad para ser inscripto.

Cumplido satisfactoriamente el contralor de admisibilidad, el objeto territorial legal adquiere identificación e individualización (existencia e identidad) con su ingreso al registro catastral, es decir: adquiere virtualidad jurídica con la inscripción del documento cartográfico portador de su representación, el que se transforma en ese acto en un instrumento público administrativo extendido por el funcionario actuante.

Así, la eficacia de la constitución del objeto territorial legal la otorga el asiento registral ordenado por el oficial registrador, actividad que está a cargo del Agrimensor en actividad pública.



CONSEJO FEDERAL DEL CATASTRO PRESIDENCIA



Dada la importancia y significación de la labor de contralor y registración, el Consejo Federal de Catastro considera recomendable que entre los lineamientos normativos que caractericen la actuación de los organismos catastrales, quede establecida la figura del Registrador como persona responsable de la calificación de aptitud registral de los documentos y de la incorporación de la información a sus asientos específicos.

Epílogo

Con prescindencia de la diversidad de actividades profesionales que podrían enumerarse adicionalmente a las mencionadas en este escrito; tanto en el ámbito independiente (planeamiento, resolución de disputas, levantamientos topográficos, asesoramiento, consultoría, etc.), como en la actividad pública (valuación, certificación, publicidad, administración de bases de datos, cartografía, etc.); las sucintamente descriptas corresponden a las más trascendentes consideradas todas –según el espíritu de esta Declaración- a la luz de la razón de ser del Agrimensor como autor responsable de la obra catastral.

El rol del Agrimensor en ejercicio profesional independiente en coordinación y complementación con el rol del Agrimensor en actividad pública, alcanza trascendencia en nuestra sociedad en virtud de las funciones propias de construcción y gestión del Registro Público Catastral creado por la Ley Nacional N° 26.209.

La tarea del Agrimensor que recorre la extensión del suelo patrio determinando y materializando límites que expresan las relaciones de hecho que ligan a las personas con las cosas inmuebles como resultado de diversos tipos de vínculos jurídicos entre ellas, constituye el punto de partida cardinal para la construcción de los Catastros, al proveer el marco básico y esencial de objetos geoespaciales jurídicos y físicos a los que es posible asociar datos propios de las diversas actividades humanas.

La tarea del Agrimensor que administra y gestiona en el ámbito público, coadyuva a la seguridad jurídica al legitimar la constitución del orden territorial necesario a tal fin, y promueve el acceso y uso de información espacial georreferenciada para el conocimiento del territorio y la toma de decisiones inteligentes en los diversos niveles de actuación pública y privada.

Ambas tareas, asumidas bajo el compromiso de construir una sociedad donde todos los actores puedan crear, compartir y consultar información del territorio en beneficio del desarrollo sostenible y una mejor calidad de vida, constituyen la matriz esencial de nuestra actuación como profesionales de la Agrimensura. Situados desde el ejercicio profesional independiente como garantes directos de la aplicabilidad de los derechos de expresión territorial, y desde la actividad pública como garantes directos de la constitución y publicidad de límites jurídicos.

Si se tiene en cuenta el enorme porcentaje de información que tiene algún tipo de referencia a localización espacial sobre la superficie terrestre (del 70% al 80% según los expertos), queda implícita la importante dimensión social de nuestra labor como expertos avocados mancomunadamente a la construcción y gestión de los Catastros Jurisdiccionales.

Rosario, Marzo de 2.015.-