

Publicación oficial
del Consejo de Ingenieros
de la Provincia de Santa Fe (Ley 2429)

El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria

Agrim. Juan M. Castagnino

528.44:397.23

Prólogo

El Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe (Ley 2429) ha resuelto en el Expediente Nfl 18.476/1967, a solicitud de la Asociación de Profesionales de Agrimensura de la Provincia de Santa Fe, la publicación del Memorial que la Federación Argentina dirigió al Señor Ministro de Interior de la Nación Argentina, Dr. Guillermo A. Borda, con motivo de la reforma del Código Civil, que esta a estudio de una Comisión Nacional.

No corresponde en esta publicación hacer la crónica de los favorables resultados obtenidos hasta ahora por la Federación Argentina de Agrimensores, con su presentación, que será materia de las publicaciones de esta entidad, y por otra parte tampoco está cerrada la instancia pues aun no se ha reformado dicho Código, que después de la Constitución Nacional es la más importante de las leyes para los argentinos. Este asunto, por la naturaleza jurídica de las mas habituales y frecuentes actividades que comprende Agrimensura, concentra hoy la más vigorosa acción de los Agrimensores.

Pero esta acción no descende a la argumentación de neto corte gremialista para sostener principios que deben ser puramente institucionales en cuanto al texto del Código Civil, porque en el solo deben tener cabida los conceptos que sustentan la doctrina jurídica. Toda fundamentación profesionalista sería un medio inadecuado para el fin buscado. Por ello, la Federación Argentina de Agrimensores, en dos partes independientes su crítica concreta a los artículos 29 - 109 - 12º - 13º y 43 y su exposición conceptual, que constituye el cuerpo de su Memorial titulado.

En este Memorial, para sostener su posición principista, doctrinaria, se procedió a transcribir la obra del Agrimensor Juan Manuel Castagnino titulada

Fecha: 20/12/13	CON
Inv: 00808	

"El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria" que damos a conocer a los lectores.

Considero que esta obra por la riqueza de su contenido, por sus citas históricas, doctrinarias, jurisprudenciales y de legislación; por sus estudios inéditos sobre el Derecho Patrio (1810 - 1870) y la Agrimensura Patria (1810 - 1870) sobre la base de profundas investigaciones; por sus estudios inéditos sobre las fuentes del Código Civil Argentino en el capítulo "Del condominio por confusión de límites" y sobre la mención que el Dr. Vélez Sársfield hace del Catastro en la nota al Título "De la Hipoteca" (arts. 3108 y ss.); por su estudio inédito y comparativo del "juicio de mensura" con la ley procesal española de 1855 que fue modelo —en lo demás— para la codificación procesal argentina; por sus conceptos precisos y definiciones inéditas sobre la parcela dominial, el plano de mensura, el Registro Gráfico y el Catastro Territorial; por sus conceptos sobre la relación entre el Catastro Territorial y la triangulación geodésica, la consecuencia jurídica de las mediciones en la obra catastral y la solución del art 668 del Código Civil Suizo; así como la claridad de sus textos en otros temas de Agrimensura, inclusive la enseñanza universitaria: ha constituido un NUEVO PUNTO DE PARTIDA para la Agrimensura Argentina, en la que además, el Agrimensor Público y la diligencia, actas y plano de mensura como instrumentos públicos, han encontrado plena justificación institucional, básica y conceptual. En suma, considero que se trata de una obra de fondo, profundamente meditada por el autor cuyas consecuencias serán grandes y numerosas para la Agrimensura, a lo ancho y a lo largo del tiempo y del territorio de la Nación Argentina.

Hecha la crítica de la obra corresponde ahora decir breves y objetivas palabras sobre su autor.

El Agrimensor Juan Manuel Castagnino, egresado en 1949 de la Facultad de Ciencias Matemáticas de la Universidad Nacional del Litoral, Consejero suplente de este Consejo de Ingenieros, es vastamente conocido por su actuación en la primer línea y en los más altos niveles de Agrimensura: el 10 de Julio de 1958 le tocó presidir en Córdoba la Asamblea constitutiva de la que es hoy la Federación Argentina de Agrimensores; durante su extensa actuación en Congresos fue quien planteó por primera vez y fundamentó el concepto de Agrimensor Público —con relación a cuyo tema se ha instituido el 22 de abril como DIA NACIONAL DEL AGRIMENSOR— y quien dio nuevo impulso a la importancia de los conocimientos jurídicos en una Agrimensura auténtica, que no debe confundirse con la geo-topo-cartografía porque ésta sólo es uno de sus elementos constitutivos; y hoy preside los destinos de dicha Federación, que es el máximo vocero de la Agrimensura Argentina

El Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, considerando la singular importancia del asunto y para contribuir a la difusión cultural de los principios de la Agrimensura con relación a la reforma del Código Civil ha editado esta publicación de acuerdo a la ley 2429. — Agrimensor JOSE MARIA

D'AMELIO - Consejero Titular. Rosario, Diciembre de 1967.

Indice

El catastro territorial y la publicidad Inmobiliaria	
I) Las Cartas	Pág. 47
II) La Parcela Dominial	" 48
III) El Agrimensor	" 53
IV) El Plano de Mensura	" 88
V) El Catastro Territorial	" 94
VI) Antecedentes histórico-jurídicos de Catastros extranjeros	" 103
VII) ¿Es la triangulación geodésica de un territorio un requisito previo a la confección de sus Registros Catastrales? Influencia de las mediciones en la obra catastral	" 111
VIII) Los Catastros argentinos contemporáneos al año 1869 de sanción del Código Civil. Consecuencias de su vigencia	" 126
IX) Conclusión. El art. 979 Código Civil y un nuevo inciso	" 140
Artículos del CODIGO CIVIL ARGENTINO que se citan en la presente	" 143
XII Congreso Internacional de Agrimensores —Temario—	" 153

**Fundamentos de
las Modificaciones
y Agregados
Propuestos por la
Federación Argentina
de Agrimensores
al Proyecto
de Ley Registral**

A Su Excelencia el
SEÑOR MINISTRO DE INTERIOR
DE LA NACION ARGENTINA
Dr. GUILLERMO A. BORDA
S. / D.

La FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES, entidad adherida a la Federación Internacional correspondiente y fundadora de la Federación Latino - Americana de Agrimensores, hace llegar por este escrito sus observaciones y modificaciones a los artículos 2° - 10° 12° - 13° - 43° del PROYECTO DE LEY NACIONAL DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, en temas de publicidad inmobiliaria que son del conocimiento fundamental de Agrimensura, incluyendo los fundamentos de los nuevos artículos que se proyectan.

La ley en consideración que modificaría y complementaría el Código Civil, por lo tanto de aplicación uniforme en toda la Nación, contiene disposiciones que no corresponden solamente a la publicidad de los derechos reales, en un sentido estricto, pues incursionan en el campo de la publicidad inmobiliaria que comprende tanto la de los derechos reales como la de los estados de hecho de los respectivos inmuebles, objeto de aquéllos. — La causa es el FOLIO REAL del sistema registral proyectado, donde constan especificaciones para la "completa individualización" del inmueble co-

rrespondiente, es decir, de su estado de hecho y en cuya determinación nuestra competencia tiene tradición de siglos (arts. 10°, 11°, 12°, 13°, 43°).

La determinación pública del estado de hecho de los inmuebles sólo se logra por medio del ejercicio de la Agrimensura, mediante la inscripción de planos de mensura en Catastros oficiales.

Si el sistema registral, que crearía la ley, es organizado funcionalmente sobre la base del folio real, complementando la publicidad que resulte o pueda resultar de la tradición por sí misma (art. 577 C. C.), habrá instituciones de Derecho Público que deberían quedar indisolublemente vinculadas entre sí en la publicidad inmobiliaria: por una parte los futuros Registros de la Propiedad Inmueble relacionados con la publicidad del estado jurídico o de derecho de los inmuebles de acuerdo con los documentos inscriptos o anotados; y por la otra parte las Instituciones Catastrales relacionadas con la publicidad del estado de hecho de los mismos inmuebles, que son los objetos de los derechos reales inscriptos o anotados en aquéllos y determinado cada uno por los respectivos planos de mensura.

ra inscriptos en éstos; y sus constancias deberán concordar a efectos de la publicidad inmobiliaria que se procura.

"Es necesario que los planos y las inscripciones en el Gran Libro estén siempre de acuerdo" (Wieland C.: Los derechos reales en el Código Civil Suizo. — Tomo II, pág. 458). Y sin condiciones restrictivas. Siempre categórica y absolutamente de acuerdo.

René Morel en su autorizado libro "El régimen fundiario de Alsacia y Lorena", citando a Magnin, dice: (pag. 47) "Todo sistema de publicidad que no se apoya en el Catastro, lleva en sí mismo el germen de su ruina". — Y luego: "No es menos cierto que el sistema de Libros Territoriales no presta todo el beneficio que es susceptible más que cuando reposa sobre un Catastro correcto y manteniendo una perfecta concordancia entre ambos. — El Libro Territorial y el Catastro se complementan el uno al otro; el primero dando la descripción jurídica del suelo; y el segundo su descripción material".

Solicitamos que de acuerdo con este escrito se modifiquen y amplíen las disposiciones del proyecto de ley nacional relativas al estado de hecho de los inmuebles, por ser insuficientes para la publicidad inmobiliaria.

Los doctores Edgardo A. Scotti y Miguel N. Falbo, ambos por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, siguiendo una invariable norma de análisis público que culminó en la III Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad (Santa Fe, 1966), han presentado ahora a la consideración general y como resultado, un proyecto de ley que es una obra de positiva trascendencia jurídica en procura de dar solución a la publicidad inmobiliaria en la Nación Argentina.

Ello concuerda con las manifestaciones públicas del Sr. Secretario de Justicia Dr. Conrado Etchebarne, quien afirmó que la reforma del Código Civil se hará sobre la base de una amplia consulta a las instituciones.

Además, la presencia al frente del Ministerio de Interior de un tratadista del Derecho Civil como el Dr. Guillermo A. Borda, cuyos méritos como jurisconsulto son ampliamente conocidos y que propicia el diálogo abierto y constructivo como sistema de gobierno de los argentinos, completa un cuadro donde los autores y los altos funcionarios que intervienen nos prometen que la reforma del Código Civil se hará con la mira puesta en la Nación misma.

Con motivo de legislar sobre publicidad inmobiliaria, advertimos que la acción del gobierno llegará plenamente al campo de Agrimensura en una hora de decisivos efectos porque el régimen jurídico de la propiedad inmueble afecta lo principal del patrimonio del pueblo: su suelo patrio.

Nuestra Nación ha demorado su progreso y se ha desagrado en los últimos años con la EMIGRACION de millares de técnicos argentinos, según es público y notorio, sea por culpa de la indiferencia o desinterés en su acción o por culpa de intereses paralizantes creados en su alrededor.

El ejercicio de Agrimensura complementa —sin interferir— los actos del Notariado Latino, el otro gran sector de profesionales en el régimen jurídico de la propiedad inmueble; y las modificaciones al proyecto de ley que hacemos dentro de este concepto — con excepción del carácter de inscripción o anotación provisional que propiciaremos para los documentos, en determinadas circunstancias — son temas de NUESTRA TIPICA

COMPETENCIA en el campo de la publicidad inmobiliaria, que pedimos, y que justificaremos con el auxilio y fundamento de la obra que se transcribirá a continuación, con la mira puesta en el bien y en las tradiciones de la Patria:

"EL CATASTRO TERRITORIAL Y LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA"

I) — LAS CARTAS

Las obras cartográficas y las catastrales se refieren al suelo patrio y son partes principales en el ejercicio de Agrimensura.

La Carta es una imagen sobre un plano horizontal, reducida, simplificada, complementada y explicada, de una parte de la superficie terrestre.

Para facilitar el conocimiento del territorio nacional hasta los mismos confines de sus deslindes internacionales; para disponer en cualquier instante y en cualquier lugar de reproducciones en pequeño, de vastas y lejanas tierras con sus accidentes topográficos y las obras que el hombre les ha incorporado, o sea para representarlas cartográficamente tal como las vería un perito observador, aplicamos nuestra técnica en la confección de toda clase de Cartas Topográficas (1), a diversa escala y para distintos usos y aplicaciones en el planeamiento rural y urbano y el desarrollo económico. La fotografía aérea es actualmente nuestro medio principal de levantamiento topográfico de la superficie terrestre, en cuya representación cartográfica seleccionamos y destacamos lo principal y descartamos lo secundario, según sea el destino para el que confeccionamos la Carta Topográfica.

Las Cartas temáticas son aquellas donde el principal motivo de representación

es un tema determinado: orográfico, hidrográfico, forestal, vial, turístico, geológico, etc.

Los Registros Gráficos y las Cartas Parcelarias son hechos en las Instituciones Catastrales con distinto motivo. Permiten gráficamente la individualización de las celdas — cual un mosaico o panel — que son las parcelas dominiales que, como unidad de inventario o registro catastral, existen en la extensión territorial representada.

Los Registros Gráficos y las Cartas Parcelarias se diferencian de las Cartas Topográficas en que en éstas el motivo principal de representación es la superficie terrestre en sí misma, con sus accidentes, y en aquéllas los deslindes que limitan las parcelas dominiales. — Estas son cosas inmuebles objeto de los derechos reales de dominio y de la posesión que tienen las personas físicas o jurídicas; derechos que al aplicarse sobre el territorio que les corresponde originan respectivamente cada una de las parcelas dominiales en que está dividido.

De ahí que en los Registros Gráficos y en las Cartas Parcelarias no se reproducen todos los cercos, muros y alambrados como en las Cartas Topográficas: se representan solamente aquellos que materializan deslindes o términos que encierran el corpus de posesiones fundadas en el derecho real de dominio y el corpus de posesiones de hecho ejercidas a título de dueño pero únicamente con "animus domini". Y como con alguna frecuencia los propietarios han perdido parte de la posesión efectiva — que otros detentan de hecho — a que les faculta sus títulos de dominio de parcelas, en los Registros Gráficos y Cartas Parcelarias en

(1) Topografía: Es la descripción completa, con texto y dibujo, de un lugar particular con todos los objetos corporales, visibles, que en él se encuentran inmovilizados por sí mismos o por su adhesión física al suelo, en su superficie o profundidad.

la Nación Argentina también deben constar otras líneas que gráficamente determinan parcelas dominiales poseídas por otros, porque son los límites de los "derechos de poseer" resultantes de la aplicación al suelo de esos títulos de dominio de personas que no ejercen la posesión amplia que les faculta su título, y cuyas posesiones efectivas coinciden sólo parcialmente con sus derechos de poseer.

Todo sin perjuicio de los deslindes inciertos por confusión de límites (art. 2746 C. C.).

Las Cartas Topográficas representan gráficamente el suelo tal como es; como "objetivamente" lo vé un perito observador. Registran meras tenencias del suelo u ocupaciones, pero no comprueban posesiones. Los Registros Gráficos y Cartas Parcelarias lo representan tal como es en función de los derechos reales de dominio y de las posesiones que a él se aplican; comprobadas éstas por las posesiones de hecho existentes e identificados "subjetivamente" aquéllos, o sea según "su criterio", por ese mismo perito observador.

¿Quién es ese perito en el derecho real de dominio que técnicamente interpreta, según su criterio, cómo se aplica al suelo patrio y que comprueba también las posesiones, determinando las parcelas dominiales?

Es el AGRIMENSOR, cuyos planos de mensura inscriptos en la Institución Catastral, por compilación o yuxtaposición o por inserción en la Fotocarta obtenida por levantamiento aerofotográfico, entre otras formas, permitirán armar el Registro Gráfico o mosaico de las parcelas dominiales de un territorio; y que por otros métodos posibilitarán obtener su Carta Parcelaria.

II) — LA PARCELA DOMINIAL

Es la unidad de inscripción de los Catastros Argentinos.

Las distintas leyes de Catastro Territorial, en la Nación Argentina, definen la parcela dominial en forma que desmerece nuestra Agrimensura. Lo hacen sin evidenciar el concepto jurídico que le da origen y basándose en caracteres puramente externos, topográficos y casuísticos, que son en último término la expresión visible, gráfica, de un proceso técnico-jurídico, pero que nunca son su causa. Confunden el final con el principio y así dan pie a que se considere que la registración gráfica catastral puede ser hecha con personal sin idoneidad, cual si fuese un infantil rompecabezas, en vez de ser la columna vertebral de los Registros Públicos del Catastro Territorial y expresión de técnica Cartográfica.

Considero que las definiciones conceptuales de parcela dominial, plano de mensura, y Catastro Territorial son piedras angulares para la Agrimensura.

La parcela dominial en la Nación Argentina, es una figura de Derecho Público con efectos de Derecho Civil.

Defino que "La parcela dominial, pública o privada, porción determinada en la extensión territorial comprendida dentro de una división política" — que en la Nación Argentina acostumbramos a llamar simplemente PARCELA como también se hace en esta obra — "es cosa inmueble por su naturaleza, accesoria de cosa inmueble por su representatividad pues su ser depende de un instrumento público o título como causa legal de dominio o de posesión y no es cosa principal que pueda existir por sí misma". — (Arts. 2311, 2314, 2317, 2327, 2328 - Código Civil. — Nota del Codificador al art. 3108. — Salvat Raymundo

M.: Tratado de Derecho Civil Argentino. — II — págs. 70|71). (2)

En consecuencia, la parcela igualmente existe cuando no hay físicamente un instrumento público donde conste la causa legal de dominio o de posesión, o sea cuando el título es inmaterial, no formal y solamente es en el sentido sustantivo de CAUSA LEGAL como relación jurídica entre la persona y la tierra; casos del corpus de posesiones cuyos titulares poseen únicamente porque poseen (arts. 2363, 2401 y 2411 C. C.) o de inmuebles que nunca han salido del dominio del Estado, desde la conquista (art. 2342 inc. 1º C. C.). Por extensión son las parcelas inventariadas por declaraciones juradas de posesión, sin exhibición de títulos instrumentados, aunque existan y sean auténticos, es decir, de los que no se toma conocimiento. — Sólo cuando no hay causa legal de dominio o de posesión, como título inmaterial o como instrumento donde consta, no habrá parcela; ella

desaparecerá, se borrará y la tierra se confundirá con la tierra.

De acuerdo al concepto precedente, dos parcelas iguales no pueden concurrir sobre el mismo suelo.

Dos parcelas que hasta podrían ser exactamente la misma porción determinada de tierra, como cosa inmueble por su naturaleza, deberán ser por distintos títulos o causa legal de cada una, como accesoria de cosas inmuebles por su representatividad. Distintos derechos reales de dominio o derechos de poseer si, fundados en ellos, solamente es poseída efectivamente una de las parcelas superpuestas por su concurrencia sobre el mismo suelo, mas no la otra, configurando el caso concreto del propietario que deberá intentar acciones posesorias o la acción petitoria de reivindicación para recuperar legalmente la posesión perdida (arts. 2482 y 2758 C. C.). Y cuando los títulos son solamente la posesión de hecho, en sí misma, el Código Civil da la respuesta

(2) Salvat Raymundo M. — Tratado de Derecho Civil Argentino — Parte General — Tomo II — 9a. edición — páginas 70|71. — "El artículo 2317 considera como inmuebles los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre inmuebles, con excepción de los derechos reales de hipoteca y anticrético. — Así, pues, prescindiendo de estos últimos, el artículo exige las dos condiciones siguientes, la, que se trate de instrumentos que constaten derechos reales; estos términos de la ley son generales y, por consiguiente, quedan comprendidos en ella (tanto la propiedad (dominio y condominio como sus desmembraciones usufructo, uso y habitación, servidumbre); 2a. es necesario, en segundo lugar, que se trate de derechos reales sobre inmuebles". — Nº 1428. — "En cuanto a los instrumentos que constatan derechos reales de hipoteca y anticrético, la excepción se justifica fácilmente. — Estos derechos, en efecto, son simples derechos accesorios, constituidos siempre con el objeto de garantizar un crédito (arts. 324 — 3108 y 3238 C. C.). — En estas condiciones, la ley ha considerado lógico hacer participar a los instrumentos que los constatan, de la naturaleza de los respectivos créditos, es decir, que fueran cosas muebles como estos últimos (art. 2319 última parte)".

Art. 2319. — "Son también muebles todas las partes sólidas o fluidas del suelo, separadas de él, como las piedras, tierra, metales, etc.; las construcciones asentadas en la superficie del suelo con un carácter provisorio; los tesoros, monedas, y otros objetos puestos bajo el suelo; los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no estén empleados; los que provengan de una destrucción de los edificios, aunque los propietarios hubieran de construirlos inmediatamente con los mismos materiales; todos los instrumentos públicos o privados de donde constare la adquisición de derechos personales".

Nota del Dr. Vélez Sarsfield al art. 3108 C. Civil. — "... No se pierda de vista la índole peculiar del derecho que da la hipoteca, el cual no da al acreedor ningún poder sobre la cosa hipotecada sino para asegurar el cumplimiento de la obligación. La cosa hipotecada no tiene que ser entregada al acreedor; no es el objeto de la prestación constitutiva de la obligación principal; tiene que ser vendida para el pago, si el deudor no lo hace. — Por esto hemos considerado como cosas muebles por su carácter representativo, los instrumentos por donde constare la adquisición de los derechos reales de hipoteca y anticrético (Art. 2317 de este Código)".

En cuanto a la excepción respecto del derecho real de prenda se basa en la naturaleza de esta última: Art. 3204. — "Habrá constitución de prenda cuando el deudor, por una obligación cierta o condicional, presente o futura, entregue al acreedor una cosa mueble o un crédito en seguridad de la deuda".

inmediata: "Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre la misma cosa" (art. 2401 C. C.).

El artículo 2411 C. C. confirma conceptos: "La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las AGREGACIONES que por OTRAS CAUSAS hubiere hecho el poseedor". Tal agregación de tierra será una segunda parcela, distinta de la primera. — Habrá nuevos deslindes, además de los propios de la parcela inicial. — Y habrá otra causa legal que le da origen, distinta del título de la primera.

Inversamente, dos parcelas que hasta podrán ser por el mismo título o causa legal, como accesorias de cosa inmueble por su representatividad, deberán ser distintas porciones determinadas de tierra o suelo, como cosas inmuebles por su naturaleza. Caso de una parcela cuyo estado de hecho se modifica al ser atravesada por la obra pública de un camino o ferrocarril o canal, que es motivo de una nueva parcela del dominio del Estado. Las dos parcelas residuales, colindantes a ambos lados de la nueva parcela del Estado, existen por un mismo título o causa legal pero son distintas porciones determinadas de tierra o suelo, como cosas inmuebles por su naturaleza. Igualmente acaece cuando por fraccionamiento se modifica el estado de hecho de una parcela, que contiene a las nuevas que se crean y la sustituyen. Señalo que en este caso el título o causa legal por el que existen, común a todas esas porciones distintas de territorio, también acumula la EXPRESION DE VOLUNTAD LICITA del poseedor que en un acto de administración de sus bienes ha resuelto ese fraccionamiento; y digo voluntad lícita porque debe someterla a las leyes y decretos relativos a la división de la tierra. De ahí que es nece-

sario que esa persona física o jurídica suscriba de conformidad el plano de mensura del Agrimensor, que se inscribe y archiva en el Catastro Territorial, ratificando así su voluntad relativa al fraccionamiento parcelario.

Variación del mismo tema es la división en parcelas dominiales en propiedad horizontal (Ley Nacional N° 13512), de un edificio y de la parcela donde se asienta. — En el Código Civil el edificio es cosa inmueble por accesión (art. 2315 C. C.). — "En todos los casos en que las cosas muebles se encuentran inmovilizadas es porque son accesorias de los inmuebles. — ... Los edificios son sólo accesorios del suelo, y por esa razón vienen a ser inmuebles". (Nota al art. 2313 C. C.). — "Los edificios son designados en el Código Francés como inmuebles por su naturaleza, cuando en verdad sólo lo son por un hecho de accesión". — (Nota al art. 2314 C. C.).

Cuando el edificio es sometido al régimen de propiedad horizontal entiendo que si bien es cosa inmueble por su inmovilización al suelo (art. 2315 C. C.), también se acumula en él la intención del propietario, el destino singular que le ha dado su voluntad. — Esta suma de elementos, que se concretan en el cuerpo del Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio, en concordancia con el art. 2° de la ley nacional N° 13512 que enumera los bienes comunes, como el terreno, cimientos, muros maestros, etc., configura una especie de unión legal e indisoluble entre el edificio y el suelo, que va más allá de una simple inmovilización física o accesión; por lo que deberíamos considerar la luz de la reforma del Código Civil por dicha ley nacional, que el edificio sometido al régimen de propiedad horizontal es cosa inmueble

por su naturaleza junto con el terreno donde se asienta, siguiendo la doctrina francesa en este punto excepcional.

La definición de parcela que he dado, implícitamente provoca vinculación con los nombres de las personas físicas o jurídicas, singulares o en condominio, que son momentáneamente titulares de la causa legal de dominio o de posesión, o sea del derecho real de dominio de posesión que origina la parcela inventariada en el Catastro Territorial; porque sería contrario a la naturaleza y ejercicio de los derechos reales y de la posesión que no hubiese persona titular de los mismos. (Art. 2506 - 2342 inc. 1°, 3° y 4°; 2347; 2351 C. C. y concordantes).

Definida por primera vez la parcela con conceptos de nuestro Derecho Civil, comprobamos que es la cosa inmueble por antonomasia, permanente, inmóvil, valuable y visible, motivo de afanes del hombre a través de los siglos. — Es ahora fundamental cómo determinarla.

Su estado de hecho se determina principalmente por los siguientes elementos: sus deslindes en función de la causa legal de dominio o de posesión; la posesión de hecho, en sí misma; y la nómina de colindantes o sea de los linderos. — Las medidas lineales, angulares y superficiales son elementos accesorios a ese estado de hecho, que pueden ser modificados por diferencias, cada vez que se comprueban, sin que por ello cambie la

parcela correspondiente si los deslindes permaneciesen inmutables. — En cambio, la modificación de un deslinde provoca una nueva parcela.

El título del Libro III del Código Civil: "De los Derechos Reales", tiene al pie la siguiente nota: "Al tratar de las cosas y de la posesión antes que de los derechos reales, seguimos la opinión y el método de Mackeldey, porque las cosas y la posesión son los elementos de los derechos reales". — En los numerosos artículos que le siguen, dedicados a "Las cosas consideradas en sí mismas o en relación a los derechos", el Codificador omite disponer cómo se determinan los inmuebles, es decir, OMITE LEGISLAR COMO SE ESTABLECE PUBLICAMENTE EL ESTADO DE HECHO DE LA PARCELA DOMINIAL EN FORMA UNIFORME EN TODA LA NACION ARGENTINA y ello tiene explicación en el régimen de publicidad de los derechos reales que establece sobre la base de la tradición (3) (art. 577 C. C.) y sin inscripción en Registros Públicos de ninguna especie, excepto para las hipotecas. A diferencia de los Códigos inspirados en los principios del Derecho Germánico, no ha establecido un régimen de fondo para la publicidad inmobiliaria por la inscripción en registros públicos, que comprende la de los derechos reales para la publicidad del estado jurídico de la cosa inmueble a que se refieren y la de esta

(3) Tradición: — En Derecho llámase al acto de la entrega de una cosa, respecto de la cual se transmite un derecho que hace necesaria su ocupación o posesión.

La tradición puede ser: real o simbólica.

Esta última se verifica toda vez que se entrega no la cosa misma, sino algo que representa la posibilidad efectiva de su ocupación o posesión. Como si debiendo hacerse entrega de las alhajas que se guardan en la caja fuerte, se entregan las llaves de la caja a quien debe recibir las alhajas.

Decían los romanos: "La tradición es la entrega de la posesión (Traditio est possessionis traslatio)".

— Desde el punto de vista sociológico, la tradición es el reflejo del pasado histórico en las costumbres, usos, opiniones y sentimientos del presente. La fuerza de la tradición ha hecho decir que "los muertos mandan".

Mientras imperó el derecho consuetudinario, la tradición tuvo en la vida jurídica un valor decisivo: era el argumento de la autoridad de los tiempos.

(Diccionario de Derecho y Ciencias Sociales — Dr. Arturo Orgaz).

misma cosa inmuebles para la publicidad de sus estados de hecho. La primera tendría lugar en el equivalente de los Registros Generales de Propiedades y la segunda en lo que son nuestras Instituciones Catastrales (art. 950 Código Civil Suizo).

Con el auxilio del Derecho Público se ha mitigado en un sentido formal y parcial a las deficiencias del sistema establecido por nuestro Código Civil. Los Estados procuran controlar el tráfico inmobiliario para promover su seguridad jurídica. En ejercicio del poder de policía inmobiliaria han creado constitucionalmente, por leyes locales a las Instituciones Catastrales y a los Registros Generales de Propiedades; aunque sea inconstitucional pretender subordinar el efecto hacia terceros a la inscripción, en estos últimos de los instrumentos que contienen los actos jurídicos. ("la Ley" - 20/10/1966 - pág. 13 - Dr. Julio I. Lezama).

En el Derecho Civil, o sea en el derecho privado, el objeto del negocio jurídico de los particulares es la cosa inmueble en sí misma, como COSA PRINCIPAL de la que se hará tradición (art. 577 C. C.) y sobre la que se ejercerá la posesión o el dominio. Esta cosa inmueble tiene existencia real en el mismo suelo así como tienen existencia real los edificios y demás obras incorporados al mismo por inmovilización a perpetuidad (art. 2314 - 2315 C. C.). ACCESORIAMENTE tienen otra existencia aparente, es decir virtual, en los documentos que las describen, como las escrituras públicas que son cosa inmueble por su representatividad (art. 2317 C. C.) y en las que consta el derecho real que se constituye, transmite, modifica o extingue en el acto entre las partes contratantes.

En consecuencia basta con inscribir la escritura pública para inscribir el derecho real en el Registro General de Propieda-

des, para la publicidad-noticia de ese derecho o sea del estado jurídico de la cosa inmueble a que se refiere.

El Catastro Territorial se rige por el Derecho Público y en las normas de este Derecho se plantea el problema de la inscripción en el mismo de aquella cosa inmueble como parte del suelo y de aquellos edificios y obras adheridas a perpetuidad al mismo, que constituyen una realidad extrarregistral, o sea en el mismo terreno; y ella sólo es posible por medio de la inscripción de un documento que la represente CON FIDELIDAD, que establezca CON VERACIDAD su estado de hecho que la determina. Ello me ha llevado al planteo y desarrollo de la teoría de la parcela dominial, en la que he invertido la cosa principal que es ahora la CAUSA LEGAL DE DOMINIO O DE POSESION.

El instrumento por excelencia que da existencia aparente, virtual, a la parcela dominial para la inscripción en el Catastro Territorial de esta figura jurídica de Derecho Público con efectos de Derecho Civil, unidad de inscripción a la que se le asigna nomenclatura, es el PLANO DE MENSURA y no la escritura pública pues en ésta la descripción del estado de hecho resultará meramente de las declaraciones de quien transmite la cosa inmueble con aceptación de quien la recibe, ante el funcionario autorizante del acto.

Con el concepto de parcela dominial, como ha sido definida, adquirirán explicación armónica las actividades públicas o privadas en Agrimensura, tanto en la Nación Argentina como en el extranjero, en particular el Catastro Territorial que resultará nítido como actividad registral del Estado en dos Registros Públicos, de una única Institución y se pondrá fin a hondas confusiones.

El artículo 950 del Código Civil Sui-

zo establece: "La inscripción y descripción de cada inmueble en el Registro Inmobiliario se efectuarán con arreglo a lo que resulte del plano levantado, por regla general, sobre la base de una MENSURA y CATASTRO oficial. El Consejo Federal determinará con arreglo a que principios se llevará a efecto el levantamiento de tales planos". —

La palabra "inmueble" está allí empleada en el sentido de parcela dominial en Derecho Civil, que ADQUIERE VIRTUALIDAD JURIDICA PUBLICA CON EL PLANO DE MENSURA INSCRIPTO, QUE ES PRUEBA DE SU ESTADO DE HECHO. (4)

III) EL AGRIMENSOR

Desde el punto de vista restringido a su actuación en las mensuras, defino que: El Agrimensor es el único perito (5) que en un acto de mensura, se constituye en el terreno para identificar según su criterio la aplicabilidad del título de dominio al suelo, que podrá ser putativo (art. 4011 C. C.); determinar los deslindes del derecho de poseer que resultan del título de dominio que interpreta y los deslinda del corpus de la posesión que comprueba en el momento que opera en el terreno, de cuya comparación resultarán una o más parcelas dominiales, a saber: por título de dominio y la posesión consecuente, o por título de dominio y sin la posesión efectiva que le correspondería por ese derecho pues un

"tercero la ejerce de hecho, o por la posesión por el solo hecho que se posee (6); determinar según su criterio la aplicación en la parcela dominial de los derechos reales de servidumbre, uso y usufructo que puedan existir desmembrados del dominio (7), y de las leyes, decretos y ordenanzas vigentes que establecen restricciones (8) al mismo; verificar los colindantes o sea los linderos; amojonar los deslindes comprobados para darles fijeza y hacer posible su reconocimiento visible por los colindantes; dar origen a nuevas parcelas dominiales si fracciona la parcela que las contiene, como consecuencia de la expresión de voluntad lícita del poseedor; medir los deslindes comprobados, para saber sus longitudes, arribamientos y ángulos internos que forman y la superficie que encierran, relacionándolos con los edificios y obras notables que se encuentran realmente inmovilizadas a perpetuidad por su adhesión física al suelo, de los que dejará constancia (9); y todo para dar forma al acto de determinar EL ESTADO DE HECHO DE LA PARCELA O PARCELAS DOMINIALES RESULTANTES, comprobado con arreglo a la operación que practica a instancia de quien está legalmente habilitado u obligado a su exteriorización y cuyo acto de mensura, acumulativamente, tendrá carácter de autenticidad si tiene lugar ante Agrimensor Público, que suma a su naturaleza de perito la calidad de oficial público".

(4) Virtual: Que tiene existencia aparente, no real. El Catastro Territorial es un Registro y la existencia real de la parcela es en el suelo, es decir, es extrarregistral.

(5) Perito: Es el técnico que por orden del Juez o a solicitud de parte interesada, en juicio o fuera del mismo, debe dictaminar sobre hechos que requieren conocimientos especiales en los que su idoneidad es reconocida.

(6) Dr. Guillermo L. Allende — "La Posesión" — Editorial Abeledo - Perrot — Bs. Aires- 1959. "IV — EL ANIMUS DOMINI — Procuraremos aclarar qué debe entenderse por "animus domini, según el pensamiento de su genial formulador, Savigny.

"He incluido el tema en este estudio, por considerar que su clara concepción es fundamental para el conocimiento de la institución. Necesidad más evidente, por cuanto sostengo categóricamente, que al respecto dominan los errores y las falsas interpretaciones que oscurecen no sólo este ingrediente de la posesión, sino toda ella.

"Estos errores traen a su vez como consecuencia, duras críticas a Savigny y aún algunos van más allá, pretenden acabar con la posesión; pero en verdad tales críticas y ataques reposan en su mayoría, sobre bases inexistentes: una equivocadísima interpretación. He empleado un superlativo, que no acostumbro a usarlo, pero lo he hecho por cuanto entiendo que el error en que se incurre y la importancia de la materia así lo exigen.

"... ¿Pero qué quiere decir animus domini? Si traducimos, evidentemente: ánimo de señor, ánimo de dueño.

"Pero en Derecho, las palabras sean extranjeras o del propio idioma, suelen tomar un matiz distinto del que les asigna la lengua corriente y aún un significado completamente diferente. — Para dar un ejemplo, por cierto que no tenemos que ir muy lejos del animus domini, pues su propio hermano, el corpus, está en parecida situación.

"2. — Aclaración del propio Savigny. — Dentro de "La posesión" de Savigny es esencial el acápite 9 y sobre todo las notas 1 y 3 de la página 93.

"Animus domini, no implica necesariamente ánimo de dueño como lo quiere Ihering, con lo que SUBJETIVA POR DEMAS la posición de Savigny; sino algo menos, o sea, y esto es esencial, implica: TENER UNA COSA NO RECONOCIENDO EN OTRO LA PROPIEDAD Y CONSERVANDO LA COSA CON UN FIN ESPECIAL por ejemplo a causa de los frutos que ella produce.

"En verdad que leyendo el texto de Savigny, podría uno ser llevado al error — como lo fueron algunos juristas anteriores, entre otros Warnkoenig — pero esta situación cambia fundamentalmente y la duda se disipa ante la presencia de las notas 1 y 3 que he mencionado.

"Por lo tanto los errores que pudieron haberse justificado antes, no tienen razón de ser ni atenuante frente a tales notas aclarativas, que ponen en forma bien clara — sin la posibilidad de hesitación alguna — el pensamiento de su autor.

"He sintetizado la doctrina de Savigny; veamos ahora cómo surge del texto y notas, tal concepto. — Hemos llegado al punto medular de esta parte de nuestra investigación: "En el texto, Savigny nos dice que una persona puede encontrarse ante una cosa en dos posiciones distintas:

"Puede querer ejercer el derecho de propiedad de otro o el suyo propio". "En el primer caso carece de animus domini, en el segundo tiene animus domini o animus sibi habendi".

"No niego que sobre esta base del texto, podría admitirse cierta duda, pero en edición POSTERIOR, comprendiendo Savigny esta situación, por medio de una nota, la cita cada nota 1, aclara todo posible error interpretativo. — Teniendo en cuenta la importancia decisiva de esta nota y considerando que todo comentario sobra frente a su simple lectura, la transcribo:

"Se podría a primera vista encontrar esta distinción incompleta; se podría imaginar una tercera hipótesis, donde el que detiene la cosa no se atribuiría la propiedad como tampoco se la atribuiría a otra persona, sino que se limitaría a querer conservar la cosa para un fin especial, por ejemplo a causa de los frutos que ella produce. — Pero este caso no difiere del nuestro sino en apariencia; pues el que tiene una cosa SIN RECONOCER EL DERECHO DE PROPIEDAD EN OTRO, tiene siempre el animus domini, y desde el punto de vista jurídico poco importa saber cuál es el motivo que le determina a querer esta propiedad".

"La claridad es meridiana, pero como temiendo que la mala interpretación de Warnkoenig pudiera dejar algún rastro, en la nota 3 vuelvo sobre el tema, insistiendo:

"Empleamos la expresión animus domini, para designar lo que debe entenderse por VOLUNTAD NECESARIA PARA SER POSEEDOR. RELACIONANDOLA CON LO QUE HARIA UN PROPIETARIO y no para afirmar que EL PENSAAMIENTO DEL POSEEDOR debe tender hacia la idea jurídica de la propiedad, lo que por ejemplo sería absurdo en el caso del ladrón. — Sin embargo, parece que varios escritores han entendido mal lo que he afirmado sobre "LA VOLUNTAD" de comportarse como propietario".

"Vamos a un caso en el que observemos concretamente la diferencia fundamental que resulta entre la teoría ATRIBUIDA comúnmente a Savigny y la teoría de Savigny.

"Me encuentro en un lugar cualquiera de las sierras de Córdoba, me instalo en el cerco, levanto una pequeña edificación, planto unos frutales y cultivo hortalizas. — Sepa o no sepa quién es el dueño, he actuado en la cosa como si no existiera. — No hay otros elementos de juicio. — ¿Soy poseedor o tenedor?"

"Savigny, según Ihering, respondería: no tengo suficientes elementos de juicio, tendría que saber LA INTENCION del que posee.

"Savigny, según Savigny, respondería: posee, puesto que actúa en la cosa SIN RECONOCER EN OTRO LA PROPIEDAD.

"Enfáticamente Ihering — "La voluntad en la posesión" — Título IX. — La prueba del procedimiento" — nos dice:

"solo caso en que esta teoría (naturalmente se refiere a la de Savigny) haya

"recibido una consagración práctica de un tribunal, cualquiera que sea".

"Tal vez tenga razón en cuanto a la teoría de Savigny conforme a su equivocada interpretación, pero puede bien darse por derrotado, está completamente derrotado, si nos atenemos a la teoría de Savigny, según Savigny. — No solamente hay un caso en que se aplique, sino que no hay un caso en que no se aplique". — (págs. 15-17-18-19-20 opus citado).

Es sabido que en materia de la posesión la fuente directa ha sido Savigny en el Código Civil Argentino y aún la fuente indirecta por intermedio del "Esbozo" de Freitas, sin perjuicio de la influencia de Molitor, discípulo de Savigny, con quien sus diferencias son secundarias. — El art. 2351 corresponde a su teoría subjetiva:

"Habrá posesión de las cosas cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad".

He ahí los dos elementos de la posesión: Corpus cuando expresa "tenga una cosa bajo su poder" y Animus cuando afirma "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad"; elementos que pueden existir reunidos en cuyo caso habrá posesión o que pueden figurar tenencia solamente, si hubiese corpus pero faltase el animus domini.

Así el art. siguiente 2352 establece la diferencia:

"El que tiene efectivamente una cosa, pero RECONOCIENDO EN OTRO LA PROPIEDAD, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aun que la ocupación de la cosa repose sobre un derecho".

"Y el art. 2461 del Código Civil la ratifica:

"Cuando alguno por sí o por otro se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa, pero sólo con la intención de poseer EN NOMBRE DE OTRO, será también simple tenedor de la cosa".

El conocimiento integral de la posesión es de capital importancia para el "buen criterio" del Agrimensor argentino cuando su actuación en el terreno de la mensura. — El "Dr. Vélez Sársfield en su nota al art. 2351 dice: "... Savigny, en su "Tratado de la posesión", desde el N° 7, enseña que la posesión no es sino un hecho, y sólo un derecho por sus efectos, que son la PRESCRIPCIÓN y las acciones posesorias. Así, — dice — "la posesión es un hecho y un derecho a la vez". — "Molitor ha combatido esta opinión, a nuestro juicio victoriosamente, demostrando que toda posesión es un derecho". — En el régimen del Código Civil Argentino la posesión tiene por efecto un constante nacer y desaparecer de parcelas dominiales, fuera de todo Registro de derechos, es decir de los Registros de la Propiedad existentes, y que solamente suelen tener existencia registral en los Registros de hechos, es decir en las Instituciones Catastrales, luego de inscripto el plano de mensura correspondiente que comprueba "ad probationem" el estado de hecho de la parcela preexistente por causa de esa posesión que le dió origen. — La realidad extrarregistral, o sea fuera de las constancias de derechos y de hechos de esas instituciones, es constantemente renovada por causa de la posesión y de la tradición, que tienen lugar al margen de ellas y que 2378 — 2379 — 2387 — 2462 — 2602 — 3265 C. C.).

La situación del Agrimensor alemán es más cómoda en esta materia, pues en ese Código Civil la posesión es un hecho; no puede prescribirse contra tabulas, o sea contra el derecho inscripto en el Registro, sobre la base de esa posesión; y la tradición, que subsiste con las disposiciones del "Código General de los Estados Prusianos" o "Allgemeines Preussisches Landrecht" (Libro I — Título 10 — arts. 10, 24 y 25), promulgado el 19 de junio de 1794, fué suprida por la inscripción CONSTITUTIVA de derechos, a partir de las cuatro leyes prusianas del 5 de mayo de 1872, de acuerdo con uno de los grandes principios actuales de publicidad del Derecho Germánico.

Esta situación del Agrimensor Alemán no obsta para que en sus Universidades la enseñanza de materias jurídicas sea infinitamente mayor y más amplia que en las Universidades argentinas, donde los errores de concepto de algunos profesores, que confunden la Agrimensura con uno de sus "elementos" que son las ciencias geo-topo-cartográficas, como en desacuerdo con las necesidades territoriales en la Nación Argentina que reclaman, como en otras naciones ha tenido solución positiva, la existencia de un verdadero ORDENADOR Y ADMINISTRADOR DE SU SUELO PATRIO y que en la profesión libre o en la administración pública no es otro que el Agrimensor, desde los siglos de los siglos.

Así, el Médico siempre ha sido denominado Médico, ayer, hoy y mañana, pese a la enorme evolución de su saber y a la multiplicación de sus especializaciones; aunque ayer el Médico egresase de la Universidad sin saber la existencia de los radio isótopos o la forma de curar el cáncer. — Esta unidad del título ha sido uno de los factores principales para los Arquitectos o los Abogados, aunque comiencen hoy a tener existencia los principios del Derecho Especial. — El Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fé (Ley 2429) ha verificado, por contraste, la existencia de setenta y dos (72) títulos universitarios de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería en la Nación Argentina, que se crean al ritmo del avance de la técnica y de la ciencia, en vez de ratificarse la existencia de los títulos básicos — entre ellos el de Agrimensor — sin perjuicio de la existencia de toda clase de cursos de perfeccionamiento o especialización de post-graduados que pueden llegar al Doctorado, por ejemplo en Geodesia y Geofísica, a dictarse en Escuelas o Facultades de Agrimensura, independientes de las actuales Facultades de Ingeniería. El Doctorado en Agrimensor sería el más importante para los post-

graduados porque la suma de conocimientos económicos y jurídicos, acumulados a los geo - topo - foto - cartográficos, le daría una gran trascendencia en la promoción nacional, que necesita de la Agrimensura como una formidable e integral palanca de orden superior a la de cualquiera de sus ramas. Esta concepción promoverá a la vez el desarrollo científico de estas ramas, a saber: la Geodesia Superior, cuya publicación de tomos de "Bibliografía Geodésica Internacional", hoy "Bibliographia Geodactica" se hace en el "Centro de Redacción para la Documentación Internacional de Geodesia" de la Universidad Técnica de Dresde (Alemania) con el auspicio de la Asociación Internacional de Geodesia (A. I. G.); la Fotogrametría, cuya publicación "Internacional Bibliography of Photogrammetry" se hace en Delft (Holanda) con el auspicio de la Sociedad Internacional de Fotogrametría (S. I. Ph.); la Cartografía, cuyas publicaciones "Bibliographie Cartographique Internationale" y "Bibliographia Cartographica" se hacen con los auspicios de la UNESCO y de la "Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung" (Alemania) respectivamente, además de la obra científica de la Asociación Cartográfica Internacional (A. C. I.)

¿Daremos marcha atrás en nuestra evolución o llegaremos pronto a cien títulos universitarios, a medida que el progreso técnico continúe? — En Agrimensura, hasta hoy, ninguna Universidad da la enseñanza mínima, necesaria y suficiente en materias jurídicas y económicas. — Cuando lo hagan, intentarán crear a un nuevo título universitario en vez de reconocer que, por fin, forman integralmente al Agrimensor, como él debe ser formado.

Per en Agrimensura el título básico es Agrimensor, aunque quienes ya egresaron con otros títulos o denominaciones los mantengan —sin discusión alguna— y se les determinen los alcances específicos de los mismos.

Ya que el conocimiento integral de la posesión es tan importante para el Agrimensor argentino, volvamos atrás y retomemos el hilo de la correcta interpretación de Savigny a pesar de su equivocado crítico Ihering.

Dice Ihering — "La voluntad en la posesión" — Título IX. — La prueba del procedimiento: "Supongamos un legislador que se basa en la teoría subjetiva (Savigny). — Debe examinar si puede ser aplicada en materia procesal, es decir, si en un caso particular "LA VOLUNTAD DE POSEER PUEDE SER PROBADA. — Supongamos a su disposición un "buen juez encargado de aplicar su teoría. — Muy bien. — ¿Pero cómo reconocerá el juez —yo desempeñaré su oficio— esta voluntad de poseer? — ¿Cómo expresará esta DIVERSIDAD DE LA VOLUNTAD EXTERIORMENTE, en las circunstancias mismas de cada "caso? — ¿EL HECHO EXTERIOR PERMITE RECONOCER SI, INTERIORMENTE CORRESPONDE ESTA O AQUELLA VOLUNTAD?"

"Veo dos aldeanos cultivar un campo; el primero lo hace con la INTENCION DE "TENER SU PROPIA POSESION; el segundo con la INTENCION DE EJERCER LA POSESION DE OTRO; ¿puedo yo discernir entre ellos esta INTENCION DIFERENTE?"

"Si se añade aún que este último obra así desde hace ya diez años y el otro sólo "desde hace algunos días, ¿me da ésto indicación alguna? — Absolutamente ninguna. — Puede muy bien ser el primero colono y el segundo propietario.

"En mi confusión me dirijo a ellos y les pregunto, según debo haberlo, conforme "a la teoría reinante (Savigny), si tienen el animus domini o alieno domine detinendi, es "decir, la intención de ejercer el poder de hecho sobre la cosa PARA SI o PARA OTRO.

"No comprendemos eso dirán, explíquese usted más claro.

"Se trata de saber si quieren ustedes poseer la cosa, como un propietario, a la "manera de un propietario. — No es preciso para eso que ustedes sean propietarios; basta "que ustedes tengan la intención de tomar de hecho su posesión.

"Está por nacer el colono que no se atribuya esta intención.

"El fin de mi contrato, dirá nuestro hombre, es que yo RECOJA LOS PRODUCTOS DE LA COSA; LO CUAL VIENE A SER DE HECHO LA POSESION DEL PROPIETARIO.

"No pardiez! — Eso toca al lado económico de la relación de usted con la cosa "y no a su naturaleza jurídica; ésta puede ser la posesión o la tenencia. . . . Si usted es colono las cosas pasan de otra manera, porque como tal no puede según el Derecho Romano, "tener la VOLUNTAD DE POSEER.

"Entonces, ¿por qué se ha tomado usted el trabajo de INQUIRIR MI VOLUNTAD? . . .

"Yo no quería más que ensayar en usted una teoría jurídica sobre la posesión, "según la cual la voluntad de poseer (Savigny), es la que hace inclinar la balanza. AHORA "ESTOY CONVENCIDO DE QUE ESTA TEORIA NO RESISTE LA PRUEBA. — Para saber "si alguno posee o sólo tiene, SE LE DEBERA PREGUNTAR "LA CAUSA" DE SU POSESION".

"El Agrimensor debe averiguar en cada mensura si está en presencia de una posesión de una tenencia y dejar constancia de su comprobación por sus efectos de hecho y de derecho en las parcelas dominiales.

"La pregunta precedente — bien — podrá ser la averiguación que hace un Agrimensor en el terreno. — El Dr. Guillermo L. Allende (opus citado — pág. 22) es clarísimo en su estudio: "Se trata de saber si quieren ustedes poseer la cosa, como un "propietario, a la manera de un propietario. — No es preciso para eso que ustedes sean "propietarios. . .", dice Ihering. — "La pregunta, aunque confusa, no está del todo mal "hecha; más aún: como la primera cláusula tiene cierta claridad, posiblemente el colono

En la Nación Argentina el Agrimensor, independientemente del derecho real de dominio, tiene que tener en cuenta y verificar la posesión existente y el corpus que es consecuencia de su ejercicio efectivo; y compararlo con aquél cuando la mensura. — El "Croquis según título" que, por separado de la mensura propiamente dicha, se exige en los planos de mensura en algunas Provincias, es parte INSEPARABLE de la misma, desde que

es la representación gráfica de la interpretación pericial que, según SU CRITERIO, hace el Agrimensor del título que origina la parcela o parcelas. — En ese gráfico, por la costumbre mal llamado "Croquis", constan DESLINDES que deben ser individualizados para relacionarlos con el corpus de la posesión y con los deslindes que se amojonan.

En los remotos orígenes de las civilizaciones y de las religiones consta la

"contestaría adecuadamente. — Y si NO CONTESTA BIEN nuestro hombre es porque Ihering "QUIERE" CONTESTAR MAL, EN SU LUGAR.

"En efecto, cualquier colono contestaría más o menos así: "Si, en efecto yo acabo "de aclaro que desgraciadamente no soy propietario, pues lo es fulano de tal, a quien abono "tanto por mes". — Y entonces, nadie dudaría "que detenta alieno domine detinendi", es decir, que es mero tenedor y no poseedor.

Prosigue el Dr. Allende (opus citado — pág. 24): "De acuerdo con la concepción "de Savigny, la prueba no presenta dificultades mayores que la de cualquier otro hecho, más "aún, tal vez ella sea bien fácil de producir. — Volvamos al caso de las sierras de Córdoba: "Actúo en la cosa, SIN TENER PARA NADA EN CUENTA AL PROPIETARIO: luego soy "poseedor. — Cómo demuestro ello; muy fácilmente: pruebo que alambré, edifiqué, cultivé "por mi cuenta, sin tener EN CUENTA PARA NADA AL PROPIETARIO. — Prueba en la "mayor parte de las veces, fácil de producir".

El art. 2375 C. C. dice: "Si la cosa carece de dueño y es de aquéllas cuyo dominio se adquiere por la ocupación según las disposiciones de este Código, la posesión que "dará adquirida con la mera aprehensión".

"El artículo 2375" — agrega el Dr. Allende (opus citado — pág. 27) — "no es otra "cosa que la aplicación exacta de la concepción de Savigny, eso sí, con una salvedad: según Savigny, no según otro. — Más aún, tal norma podría faltar, que de cualquier manera "tendríamos que arribar a la misma conclusión, pues fluye necesaria, clara y evidente de "la auténtica concepción del animus domini.

"Y para demostrarlo vamos a buscar el mismo ejemplo . . . de una conchilla tomada a orillas del mar.

"La aprehendo, tengo el corpus —primer elemento de la posesión— y faltaría el "animus, segundo elemento. — Veamos cómo él aparece sólo . . . —

"Como se trata de una cosa que no tiene dueño, necesariamente yo NO PUEDO "ATRIBUIR A OTRO LA PROPIEDAD (salvo el caso de representación, que no es una excepción, sino una situación especial) y, por lo tanto, sin más, ME CONVIERTO EN POSEEDOR.

"Se ve aquí clara y concretamente la diferencia existente entre el animus domini "de Savigny, según Ihering, y el animus domini de Savigny, según Savigny".

Ihering subjetiva en exceso la teoría de Savigny, relacionando el animus domini con el PENSAMIENTO del poseedor tendiente hacia la idea jurídica de propiedad, lo que además crearía dificultades para la producción por el poseedor de la prueba del animus domini, y su reconocimiento y apreciación por el Agrimensor.

Vemos en esta actuación del Agrimensor, una vez más, la conveniencia institucional en la Nación Argentina que el Agrimensor sea oficial público, de modo que esté facultado por ley para dar carácter de autenticidad de todos los hechos, declaraciones y convenciones que ante él se desarrollaren, formularen o expusieren, así como de los hechos que anuncia que ha cumplido él mismo; para que la prueba de la posesión por conducto de la mensura goce de la mayor certeza para el poseedor y los terceros.

Ihering dice: "Para saber si alguno posee o sólo tiene, se le deberá PREGUNTAR "LA CAUSA" DE SU POSESION", lo que equivale a pedirle que produzca el título por el que posee. — El artículo 2363 establece la norma contraria: "El poseedor NO TIENE OBLIGACION DE PRODUCIR SU TITULO A LA POSESION sino en el caso que deba exhibirlo "como OBLIGACION INHERENTE A LA POSESION. — EL POSEE "PORQUE POSEE".

Sólo por la excepción de una obligación deberá producirlo y en esta obra, concordantemente, propiciaremos que por ley nacional se obligue a hacer la prueba del plano de mensura para la prescripción adquisitiva, en determinadas circunstancias, durante cuyo acto se producirá el título a la posesión, ante el Agrimensor Público.

existencia de los Agrimensores. — Herodoto (484-406 a. N.S.J.C.), el padre de la Historia, narra cómo en el antiguo Egipto los desbordamientos del Nilo borraban los deslindes y les obligaban a su restablecimiento. Y la Teofanía del Libro de Job dice: ¿"Dónde estabas tú, cuando echaba los cimientos de la tierra? Dímelo ya que tanto sabes. — ¿Sabes tú quién tiró sus medidas?, ¿o

"quién extendió sobre ella la cuerda?, ¿o quién asentó su piedra angular?, cuando alababan los nacientes astros y prorrumpían en voces de júbilo todos los hijos de Dios".

Como antecedente del interés público en la determinación y exteriorización de los deslindes, mencionaremos la trilogía romana: Agrimensor público, mojón y Censur. — Los primeros daban carácter

(7) Esto es frecuente en la propiedad horizontal, como el uso exclusivo de un patio del dominio común, etc.

(8) Art. 2611. — Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el Derecho Administrativo. — Nota del Dr. Vélez Sársfield al art. 2611 C. Civil. — "Las restricciones impuestas al dominio por sólo el interés público por la salubridad o seguridad del pueblo, o en consideración a la religión, aunque se ven en casi todos los Códigos, son extrañas al Derecho Civil. — Las leyes u ordenanzas sobre la alineación de los edificios, establecimientos de fábricas . . . , etc., no crean relaciones de derecho entre los particulares y no pueden, por lo tanto, entrar en un Código Civil". — "Las restricciones al dominio privado en mira de salvar otros derechos de las propiedades contiguas, son principalmente el único objeto de este Título. — Y si agregamos disposiciones sobre la libre transmisión de los bienes, es en el interés de esos mismos bienes". — "En casi todos los Códigos y libros de derecho, esas restricciones se cuentan en el número de las servidumbres, lo que es equivocar los antecedentes indispensables y todas las condiciones de las servidumbres. — Las restricciones y límites que en este Título imponemos al dominio, son recíprocamente impuestos a los propietarios vecinos por su interés respectivo, y no suponen una heredad dominante ni una heredad sirviente. — Estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad, o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos". — "Vase Maynz, apartado 210. — Zachariae, apartado 316 nota 3. — Marcadé, sobre el art. 639".

El Agrimensor interviene para determinar la aplicación al suelo de las leyes, decretos y ordenanzas que establecen el límite de ALINEACION DE EDIFICIOS, la restricción administrativa para construir, que grava la existencia obligatoria de un espacio para jardín en el frente de parcelas urbanas o un espacio verde en su fondo para la salubridad o esparcimiento de las personas; o que fijan el ancho de la calle pública limitrofe con ríos o parcelas (arts. 2639 y 2640 C. Civil), etc. — Art. 2639. — "Los propietarios limitrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río, o del canal, sin ninguna indemnización. — Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna". — Art. 2640. — "Si el río o el canal, atraviesare alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva Municipalidad, el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros".

(9) Art. 2384. — "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, precepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes".

Art. 2315. — "Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad".

Nota del Dr. Vélez Sársfield al art. 2313. — "Los edificios son sólo accesorios del suelo, y por esa razón vienen a ser inmuebles". — Idem al art. 2314. — "Los edificios son designados en el Código Francés como inmuebles por su naturaleza, cuando en verdad sólo lo son por un hecho de accesión". — El Agrimensor debe dejar constancia de actos posesorios: edificaciones, galpones, molinos, aguadas, deslindes materiales como ser alambrados perimetrales, cercos: de piedra, de troncos, de vegetación viva y de ramas secas entrecruzadas, todos perimetrales (los últimos son frecuentes en regiones boscosas), muros y muros medianeros, etc., inmovilizados por su adhesión física al suelo y a perpetuidad. —

de autenticidad a los actos de deslinde y amojonamiento. — Los mojones llevaban esculpida una inscripción o título que indicaba su carácter e informaba a todos sobre la propiedad que deslindaba; de ahí que eran llamados "título" y considerados "monumentos" o sea obras públicas en el interés general. — El Censur era el único Registro Inmueble, en aquella época cuando aún el dominio no se transmitía por escritura pública; y además de finalidad tributaria tenía por pleno efecto de Derecho Civil promover la seguridad jurídica de los DESLINDES dando prueba de ellos junto con el mojón que había sido colocado por el Agrimensor público, es decir, en forma auténtica. — No probaba la propiedad pero sí el deslinde, que determinaba el estado de hecho. — Así: "En las cuestiones acerca del deslinde de ha de estarse por lo que justifiquen los monumentos antiguos y el Censur practicado antes de incoarse el pleito, a menos que se pruebe que posteriormente habían variado los confines. . ." (10). — Y: "... los censur se prueban más bien por monumentos públicos que por testigos" (11).

Cuando el esplendor del Imperio Romano se concedieron a los Agrimensores títulos honoríficos de Togati Augustorum o de Auctores y por servicios especiales el de Clarissimi.

Sexto Julio Frontino, Balbo, ambos Higinos, Sículo Flaco, Marco Junio Nisipo, Inocencio y Agenno Urbico, entre otros Agrimensores, escribieron tratados de Agrimensura que constituyen también preciosas obras jurídicas de Dere-

cho Romano, recopilados bajo el título "Gromatici veteres", editados en Berlín (1848-1852) en 2 tomos, por Blume, Lachmann y Rudorff.

El Dr. José María Moreno (12) que fué el primer comentador del Código Civil, según sus biógrafos, transcribe de "Tesis sobre el deslinde y amojonamiento de la propiedad territorial" del Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández: "El Agrimensor, entre nosotros, no es en la generalidad de los casos . . . el perito que informa sobre el estado de las cosas sometidas a su inspección; el Agrimensor es algo más, es mucho más; es el encargado de traducir en hechos las designaciones de los títulos, para lo que tiene que entenderlos, que interpretarlos, que conciliarlos, que descubrir sus errores, que corregirlos; y el resultado de su espinosa tarea a este respecto, tiene luego que ponerlo en relación, que compararlo con los hechos existentes, para lo cual es forzoso valorarlos, acatando en consecuencia unos y despreciando otros, sometiéndolos a veces los títulos a los hechos y otras haciendo prevalecer aquéllos. — La regla única sobre la más difícil parte de su comisión, está expresada por esta extensa palabra: "SU CRITERIO". — Su misión lo lleva irresistiblemente al vasto campo de las apreciaciones conjeturables, a los dominios del Derecho".

El Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández, que después del Dr. David de Tezanos Pinto habría de suceder en 1883 al Dr. José María Moreno en la cátedra de Derecho Civil de la Uni-

(10) Libro X — Título I — Ley XI — Digesto de Justiniano.

(11) Libro XXII — Título III — Ley X Digesto de Justiniano.

(12) Dr. José María Moreno — "Obras Jurídicas" — I — págs. 312|313 — Año 1883.

versidad Nacional de Buenos Aires, dijo en su discurso de apertura de cursos de la "Academia Teórico-práctica de Jurisprudencia", el 8 de marzo de 1864, titulado "Relaciones del Derecho con la Agrimensura", que hace unos años exhumó el autor en Rosario, para los argentinos, en un estante de la Biblioteca Argentina, fundada a iniciativa del Dr. Juan Alvarez; y que sin duda por su contenido merecerá el calificativo de célebre:

"Entre las ciencias ninguna hay a quien la liguen vínculos tan estrechos con el Derecho, como la Agrimensura en todo lo que concierne a la determinación de la propiedad territorial. — El título, el instrumento escrito, es la base única e indispensable del amojonamiento. He aquí el punto luminoso que guía en su camino al geómetra - legista; he aquí la enseña desplegada en el dominio de la Agrimensura. — Si examinamos ahora el acto en sí mismo, la operación en su conjunto, por la que una propiedad es separada de las demás por medio de señales visibles, notaremos fácilmente que el Derecho y la Agrimensura se estrechan en una relación tan íntima que vienen a formar un todo complejo. La operación de deslinde y amojonamiento es la traducción material de un título de propiedad por medio de la Geometría: son las Matemáticas aplicadas al Derecho, es un problema mixto geométrico-legal, cuya resolución está confiada únicamente al Agrimensor". — Y afirma: "LA AGRIMENSURA ES HIJA DEL DERECHO". (13)

(13) Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández — "Relaciones del Derecho con la Agrimensura" — "Revista de Legislación y Jurisprudencia" — Tomo I — págs. 72 - 74 - 75 - 76 - 80 - 81 — Año 1869 — Buenos Aires.

(14) Geometría: Parte de las Matemáticas que trata de las propiedades y medida de la extensión. Real Academia Española - Diccionario de la Lengua - 16a. edición pág. 641.

En buena medida compartimos este ilustrado concepto, pero no más allá, pues los orígenes de Geometría se confunden con los de Agrimensura y aquella es la parte de las Matemáticas que trata de la forma de las propiedades inmuebles. (14)

La Agrimensura Argentina tiene por antecedente directo a la Agrimensura Romana, en igual forma que el Derecho Romano es una fuente del Derecho Español, del Patrio y del actual Derecho Argentino.

La Federación Internacional de Agrimensores tiene aprobada en sus Estatutos la siguiente definición: "El Agrimensor es el profesional que identifica, deslinda, mide y avalúa la propiedad inmueble, pública o privada, edificada o rústica, tanto en la superficie como en el subsuelo, así como las obras que en ella se realizan y quien organiza el Catastro Territorial con su registración tributaria y de los derechos reales que se le aplican. — Por extensión estudia, proyecta y dirige el ordenamiento o el mejoramiento parcelario, rural o urbano. — Trata de los aspectos técnicos, jurídicos, económicos, agrícolas y sociales que se relacionan con los fines enunciados".

La definición del Agrimensor en su primera parte refleja el proceso cronológico de determinación del estado de hecho de las parcelas.

"En el fondo" — expresa el Dr. en Geodesia Guillermo Schulz — "la MISIÓN NACIONAL del Agrimensor es

"ORDENAR Y ADMINISTRAR el único y más sublime patrimonio de un pueblo, SU SUELO PATRIO, con todas las riquezas que contiene en la superficie y bajo ella y que, movilizadas por la mano de obra de sus habitantes, fundan y forjan la prosperidad de la Nación". (15)

El Agrimensor por medio del Catastro Territorial es, por excelencia, el ADMINISTRADOR del suelo patrio y el ámbito de su acción obliga a que su ciencia y su técnica, desde el mismo embrión de la enseñanza universitaria, participen de un equilibrio tripartito: Geo - topográfico, por una parte, y Jurídico y Económico por las otras.

El autor de la presente obra exhumó en el ámbito de Agrimensura en la Nación Argentina, la necesidad de instituir como primer fundamento de la obra catastral, "el AGRIMENSOR PUBLICO facultado para dar carácter de autenticidad de los hechos que enuncia como cumplidos por él mismo y de los hechos, declaraciones o convenciones que ante él se desarrollaren, formularen o expusieren, como oficial público instituido por la ley y que las actas, diligencias de mensura y plano sean instrumento público de actos jurídicos, otorgado con las formalidades de ley (art. 979, Inc. 2º C. C.), en las mensuras del Catastro rea-

(15) Doctor en Geodesia Guillermo Schulz — "La misión nacional del Agrimensor y su preparación universitaria para cumplirla" — Revista de la Facultad de Ciencias Exactas — Año VI — Córdoba — Año 1943.

(16) Agrimensor Juan Manuel Castagnino: Primeras Jornadas de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires - La Plata - año 1956. — III Congreso Nacional de Cartografía - pág. 194 - La Plata - Enero 1958. — I Congreso Nacional de Agrimensura - pág. 82 - Córdoba Julio 1958. — II Congreso Nacional de Agrimensura - págs. 192/194 - Mendoza - 1961. — Conferencia titulada "Fuentes de la Agrimensura Argentina". — III Congreso Nacional de Agrimensura - Buenos Aires - 1964. — V Congreso Nacional de Ingeniería - Sección Valuación y Catastro - Buenos Aires - Año 1966.

(17) Agrimensor Victor H. Haar — "La misión del Agrimensor" — Revista Federación Argentina de Agrimensores - Nº 3 - pág. 151 - Año 1961.

lizadas por levantamiento contradictorio, con citación de linderos". (16)

Sobre la base de la autorizada opinión del Agrimensor Víctor H. Haar en su obra "La Misión del Agrimensor" y de lo resuelto en definitiva por el II Congreso Nacional de Agrimensura (Mendoza, 1961), el Agrimensor debe dar forma a los actos jurídicos en los que se comprueba el estado de hecho de las parcelas y en los que además, como consecuencia de la disposición de voluntad lícita de un titular de derechos reales de dominio o de la posesión, se crean nuevas parcelas por división de otra que las contiene; y debe estar facultado por la ley para autenticarlos. (17)

Esos trabajos concuerdan con la autorizada opinión del Dr. Juan A. Bibiloni: "La función de los Agrimensores ha sido intervenida por el Estado desde hace largos años. Sus mensuras son dirigidas por las instrucciones de sus oficinas técnicas y examinadas por ellas. Constituyen actos muy semejantes a los de los Notarios, por esas circunstancias. Los archivos públicos conservan sus duplicados y los expedientes judiciales y administrativos contienen las resoluciones que las aprueban y las sentencias que han decidido los litigios a que han dado lugar".

"Constituyen, según esto, instrumen-

"tos del más alto valor jurídico y una de las bases más importantes para el establecimiento del Registro de Inmuebles, y por consiguiente, para la estabilidad de los derechos reales. Establecen la ubicación y el deslinde de las heredades. Son las traducción en el terreno de los títulos de propiedad. Deben ser instrumentos públicos". (18)

La Comisión Nacional de Jurisconsultos, creada el 2 de julio de 1926 por Decreto N° 12542, el 1° de Octubre de 1936 presentó, sobre la base del Anteproyecto del Dr. Bibiloni, un Proyecto definitivo del Código Civil de acuerdo al Derecho Germánico, que establecía en el art. 239: "Son instrumentos públicos: ... 3° Las diligencias y planos de mensuras, aprobados por la autoridad administrativa o judicial, así como las copias expedidas por orden de ellas". — Y el art. 1816: "Todo deslinde deberá practicarse por Agrimensor Público, con audiencia o intervención de la autoridad administrativa. Si fuere convencional, para que el acuerdo tenga eficacia, deberá presentarse con la mensura a la aprobación del Juez competente". — El proyecto no fue considerado por el Poder Legislativo.

Existen, pues, tres formas para instituir el Agrimensor Público en la Nación

Argentina:

- Por reforma total del Código Civil de acuerdo a los principios del Derecho Germánico;
- Por reforma parcial, cuya ley nacional incorpore ese concepto al art. 979 C. C., en un nuevo inciso;
- Sin reformar el Código Civil, por medio de leyes locales en función del poder de policía inmobiliaria y en concordancia con el art. 979, inciso 2° del actual Código, que es amplio en sus conceptos de instrumentos públicos y de funcionarios públicos, dentro de los que caben los Agrimensores Públicos, habilitados por su inscripción en la matrícula del Consejo o Colegio creado por ley para el ejercicio de la policía de la Agrimensura; profesionales independientes sin limitación de número, a los que el Estado hace acumulativamente depositarios de la fé pública, en forma similar al Escribano Público, con funciones restringidas al ejercicio de Agrimensura, y sobre la base que la enumeración del artículo 979 no es limitativa de los INSTRUMENTOS PUBLICOS de sus AUTORES. (19)

Así en la Provincia de Corrientes por el art. 2° inciso c) del Decreto - Ley

(18) Dr. Juan Antonio Bibiloni — "Anteproyecto de reformas al Código Civil Argentino" Tomo I - pág. 236 - Año 1929.

(19) Salvat Raymundo M. "Tratado de Derecho Civil Argentino" - Tomo II - 9ª edición páginas 275 y 286.

N° 1892. ... En resumen, podría decirse que el carácter de instrumento público corresponde a TODO INSTRUMENTO otorgado por un funcionario público, ya sea del orden legislativo, ejecutivo - administrativo o judicial. LA ÚNICA CONDICIÓN es que haya sido extendido, como dice expresamente el art. 979 inciso 2°, en LA FORMA QUE LAS LEYES HUBIEREN DETERMINADO.

N° 1914. Conviene observar aquí que en cualquier lugar de la República que se otorgue, sea en la Capital Federal o Territorios Nacionales, sea en algunas de las Provincias, el instrumento público conserva ese carácter en TODO EL TERRITORIO DE LA NACIÓN (art. 7° Constitución Nacional). EL ÚNICO requisito que debe llenarse para poder INVOCARLO FUERA de la Capital Federal o Provincia donde ha sido OTORGADO, es el de LA LEGALIZACIÓN en la forma que determina la ley vigente al respecto. (Ley Nacional N° 44 del 26 de agosto 1863. Conforme con ella: Cámara de Apelaciones en lo Civil, 21 de octubre 1898, tomo 107, pág. 283).

En cuanto al art. 7° de la Constitución Nacional que cita Salvat, dice: "Los

N°3268|1957 del 14|8|1957 y Decreto-Ley N° 44|1958 del 13|1|1958 (texto ordenado) y en la Provincia de La Rioja por el art. 3° del Decreto - Ley N° 19.955|63 del 23|4|1963 que fue agregado como artículo 119 incisp 1° de la ley 2112. — La ley de Corrientes tuvo por punto de partida la ponencia del autor que reproduce tex-

tualmente, presentada en La Plata en 1956 y su correspondencia epistolar en Diciembre de ese año con el ingeniero civil Carlos Alfredo Filisetti, Secretario Técnico de Obras Públicas de la Provincia. — La ley de La Rioja se debió a la eficaz gestión del Director de Catastro, Agrimensor Italo Mercol, sobre la base del trabajo

"ACTOS PUBLICOS y procedimientos judiciales de una Provincia GOZAN DE ENTERA FE EN LAS DEMAS; y el Congreso puede por leyes GENERALES determinar cuál será la forma probatoria de estos actos y procedimientos, y los efectos legales que producirá". En consecuencia el Congreso Nacional sancionó la ley nacional N° 44, que luego modificó parcialmente por ley nacional N° 5133.

Al autor lo precedente le serviría como uno de los fundamentos junto con la nota del Doctor Dalmacio Vélez Sársfield al artículo 997 del Código Civil, para rechazar el informe sobre la materia el "Agrimensor oficial público" que produjo el Jefe Técnico de la Dirección General de Catastro, dependiente del Ministerio de Economía y Asuntos Agrarios de la Provincia de La Pampa, escribano Francisco Martín Ibarbide. Este informe fue importante, en su hora, porque influyó poderosamente para que se postergase la sanción legal del Agrimensor Público en la Provincia de La Pampa. Trata el informe de la necesidad previa e ineludible, a su juicio, de reformar el art. 979 del Código Civil, lo que no es exacto según hemos sostenido en otra parte de esta obra, aunque sí es verdad que tal reforma simplificaría en un único plumazo la gigantesca tarea de lograr la sanción de leyes locales en todas y cada una de las Provincias, inclusive La Pampa; trata de los oficiales públicos investidos de las características singulares que corresponderían al Agrimensor Público y pretende que su existencia debe estar limitada a los Escribanos Públicos, con un criterio limitativo que no tiene apoyo en ningún artículo del Código Civil ni tampoco en ley alguna, por lo que el informe no cita ningún artículo ni ley de la que resulte la limitación que imagina, sin perjuicio que el campo de acción del Agrimensor Público será el propio de Agrimensura, para lo que deberá estar inscripto en la matrícula del Consejo o Colegio Profesional correspondiente y no en la matrícula de Escribanos Públicos; y trata, equivocadamente, de los efectos en las demás Provincias y en la Capital Federal de los actos que autorizaría el Agrimensor Público pampeano, para lo que cita el art 7° de la Constitución Nacional, pero omitiendo mencionar las leyes generales N° 44 y N° 5133 que resuelven el problema que plantea y que serán de constante aplicación en los Catastros Territoriales de cada Provincia, efectos en todo el territorio de la Nación como les corresponda ante los tribunales y autoridades de la Provincia de donde proceden. El erróneo informe fue aceptado por los colegas de La Pampa y sus asesores y nunca supe que pidiesen informes a la Federación Argentina de Agrimensores; pero el perjuicio indirecto alcanzó a todos los Agrimensores de la Nación Argentina.

La ley nacional N° 44, sancionada el 12 de agosto de 1863 y promulgada el 26 del mismo mes y año, establece: "Art. 3° — Los instrumentos públicos y todo certificado; copia o documento que proceda de las corporaciones u oficinas que no pertenezcan al orden judicial, serán tenidos por auténticos, siendo firmados por el jefe de la corporación u oficinas, y con atestación además del escribano del Tribunal Superior de la Provincia, certificado del presidente del mismo de hallarse extendida la atestación en debida forma, y el sello del Tribunal".

"Art. 4° — Los ACTOS PUBLICOS, procedimientos, sentencias y DEMAS DOCUMENTOS de que se habla en los artículos anteriores, AUTENTICADOS en la forma que en ellos se determina, MEREZCAN TAL FE Y CREDITO Y SURTIRAN TALES EFECTOS ante todos los tribunales y autoridades DENTRO DEL TERRITORIO DE LA NACION, como por uso y ley les corresponde ante los tribunales y autoridades DE LA PROVINCIA DE DONDE PROCEDAN". (Anales de Legislación Argentina, pág. 363).

Y la ley nacional N° 5133, sancionada el 12 de setiembre de 1907 y promulgada el 19 del mismo mes y año, determina: "Art. 1° — Modifícanse los arts. 2° y 3° de la ley del 26 de agosto de 1863 (N° 44) sobre AUTENTICACION DE LOS ACTOS PUBLICOS y procedimientos judiciales de CADA PROVINCIA, en la siguiente forma: ... Art. 3° — Los INSTRUMENTOS PUBLICOS y todo certificado, copia o TODO DOCUMENTO que proceda de las corporaciones u oficinas QUE NO PERTENEZCAN AL PODER JUDICIAL, serán tenidos por AUTENTICOS, siendo firmados por el jefe de la corporación u oficina, y con la atestación además, del escribano secretario del Tribunal Superior o de cualquiera de las Cámaras de Apelaciones de la Provincia, certificado del presidente respectivo de hallarse extendida la atestación en debida forma, y el sello del Tribunal o Cámara".

del autor presentado en Córdoba el año 1958. (20)

El propio Dr. Vélez Sársfield es categórico en favor de la posibilidad de instituir el Agrimensor Público. Dice su nota al art. 997 C. C.: "Por el Derecho Español había oficiales públicos que sólo ellos podían extender escrituras relativas a las cosas municipales, y se llamaban escribanos de cabildo. — Los archiveros públicos son también como escribanos públicos, los únicos que pueden dar copias en forma, de los actos que se

hallen en los archivos públicos. — Así, LAS LEYES y las ordenanzas municipales PUEDEN CREAR OFICIALES PUBLICOS SIN EL CARACTER GENERAL DE ESCRIBANOS, ANTE QUIENES PASEN ALGUNOS ACTOS JURIDICOS ESPECIALES". — Y no sería otra cosa el Agrimensor Público, en La Pampa o en cualquier otra Provincia, como autor de instrumentos públicos.

Si las leyes locales de las Provincias y de la Capital Federal y Te-

(20) En 1956 sostuve correspondencia con el Sr. Secretario Técnico de Obras Públicas de la Provincia de Corrientes, Ing. Civil Carlos A. Filisetti, con motivo de mi proyecto de creación por ley de "Colegios Profesionales" para el ejercicio del poder de policía y el gobierno de la matrícula de las profesiones técnicas, que había presentado a la consideración del "Primer Congreso de Ingeniería de la Provincia de Entre Ríos", que después sirvió de modelo para la actual ley entrerriana con la que es casi coincidente en su texto, y que además fué base para el Decreto-Ley Nº 3268/1957 de la primera provincia, parcialmente modificado después por el Decreto-ley Nº 44 del 13/1/1958.

Interin tuvieron lugar en 1957, en La Plata, las "Primeras Jornadas de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires" donde, con una ambigua redacción a tono con mi naciente idea del Agrimensor Público, presenté un proyecto que fue aprobado sin debate. El Centro de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires, entidad que entonces presidía el Agrimensor y Abogado Juan F. Lilly, omitió toda mención al asunto en la publicación correspondiente.

Deseoso que Santa Fé fuese la primer provincia en sancionar la ley correspondiente al Agrimensor Público, se iniciaron en 1957 gestiones en el Consejo de Ingenieros de la misma, las que tuvieron curso favorable, imprevistamente entorpecido por el hecho de haberse mencionado en los considerandos de la solicitud a una firme aprobación de las "Primeras Jornadas de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires", que no figuraba en las Memorias publicadas posteriormente. El lógico pedido de aclaración que hizo el Consejo de Ingenieros de Santa Fé fué en definitiva resuelto con el reconocimiento de aquella entidad de la involuntaria omisión, pero las gestiones en Santa Fé perdieron impulso mientras tanto, varios asistentes produjeron testimonio escrito.

Por carta consulté entonces al Ing. Civil Filisetti sobre la posibilidad de incorporar ese concepto al texto del Decreto-ley que estaba por sancionarse en Corrientes, quien así lo hizo, con la misma redacción de mi proyecto presentado en las "Primeras Jornadas de Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires", a saber:

Decreto-ley Nº 3268/1957 y Nº 44/1958 (texto ordenado) - Provincia de Corrientes: Capítulo I - Del ejercicio profesional - Disposiciones generales - art. 2º "Es parte del ejercicio de la Agrimensura la realización de las operaciones técnicas necesarias para determinar o establecer la concordancia entre un título de propiedad y la realidad física del inmueble al cual se refiere; quién la ejerce, a tales fines, ES DEPOSITARIO DE LA FE PUBLICA y dará fe de los documentos que realiza como fruto de estas operaciones".

Por primera vez, en este siglo, la Agrimensura reivindicaba lo que le debe ser natural y propio, y que graves factores de perturbación — originados inclusive en la insuficiente enseñanza, en las Universidades, de las materias jurídicas que en Agrimensura son parte fundamental — había hecho caer poco a poco en el olvido general.

Posteriormente, con igual texto, reiteré el proyecto en enero de 1958 en La Plata, durante el "III Congreso Nacional de Cartografía" (pág. 194 - Memorias), el que mereció aprobación sin enmiendas. Durante la sesión plenaria de clausura hice aclaraciones sobre el tema, no todas bien hechas, y que revelan los interrogantes que el asunto había despertado y mis propias dudas.

Llegamos así a Julio de 1958, cuando sobre la base de investigaciones y estudios más profundos insistí en el proyecto, con un nuevo texto, durante el "I Congreso Nacional de Agrimensura", celebrado en Córdoba (pág. 82-Memorias), prolongándose el debate varias sesiones hasta que fué íntegramente aprobado.

Nuevamente la aprobación del Agrimensor oficial público mereció una gran atención de los Agrimensores en el "II Congreso Nacional de Agrimensura", reunido en Mendoza en 1961, con motivo de los despachos de la Comisión I relativa a la "Misión del Agrimensor", y de la Comisión II respecto del "Agrimensor oficial público". Este concepto básico tenía ya apoyo unánime.

territorios, o sea sin modificar el actual Código Civil, instituyen el Agrimensor Público, las actas de mensura como instrumentos públicos que autorice por causa de los actos jurídicos de quien solicitó la mensura y de los colindantes — durante el acto de mensura — valdrán como prueba de OBLIGACION DE HACER escritura pública de acuerdo al artículo 1185 C. C. y concordantes, cuando esta forma instrumental fuere exclusivamente decretada" (arts. 977 — 1183 — 1184 — 2753 C. C.).

Los actos jurídicos de los comparecientes a la operación de mensura, como expresión de su voluntad lícita durante la ejecución de la misma, constituyen esencialmente actos cuyo fin inmediato es "conservar" derechos (art. 944 C. C.).

La determinación del estado de hecho de la parcela la hace el Agrimensor de acuerdo a situaciones de hecho que comprueba en el mismo acto y a derechos PREEXISTENTES de dominio y de poseer, que deberá interpretar según su criterio.

"La mensura no es un medio de adquirir la posesión, sino una expresión de la posesión PREEXISTENTE". (21)
"La causa de la posesión emana del título, y no de una mensura que no tiene otro objeto que traducir sobre el terreno el contenido del título". (22)

La posesión efectiva se prueba por el deslinde como acto posesorio (art. 2384 C. C.) y el corpus preexistente se constata en el acto de mensura, donde se comprueban los deslindes; luego, el plano de mensura exteriorizará el estado de hecho

"Agrimensor oficial público", que presidí en reemplazo del Ing. Civil y Abogado Guillermo Cartasso, que lamentablemente, debió ausentarse por un accidente imprevisto. Este concepto básico tenía ya apoyo unánime.

Con estos antecedentes la Provincia de La Rioja sancionó el 23 de abril de 1963 el Decreto-Ley Nº 19.955, en cuya gestión le cupo un papel preponderante al dinámico Agrimensor Italo Mercol, Director de la Dirección General de Catastro, que establece concordantemente con la redacción de mi proyecto presentado en el "I Congreso Nacional de Agrimensura":

Decreto-Ley Nº 19.955/1963 — Provincia de La Rioja — Capítulo I — De la Dirección General de Catastro. - art. 3º: "Agreganse a la ley 2112 los artículos siguientes que llevarán la nominación que se indica:

"Art. 119/1. Declárase al Agrimensor, OFICIAL PUBLICO, quedando facultado para dar carácter de autenticidad de los amojonamientos y hechos declaraciones o convenciones que ante él se desarrollaren, formularen o expusieren durante la operación de mensura y en particular para probar la identidad de los colindantes, la posesión que detentan y todo hecho que haga a la identificación del inmueble y sus deslindes."

"Art. 119/2. El Agrimensor en su función de PERITO interpretará y determinará: la aplicabilidad del título al terreno poseído, los deslindes que limitan al derecho de poseer y los que limitan el hecho mismo de la posesión, que serán coincidentes o divergentes de los anteriores; las medidas lineales de los deslindes y las medidas angulares determinadas por los mismos, las superficies que encierran y la ubicación del inmueble, ya sea con respecto de deslindes comprobados anteriormente o de puntos fijos de triangulación o de las coordenadas geográficas del lugar, según corresponda, todo dentro de las tolerancias legales para las mediciones, así como todo hecho que haga a las identificaciones del inmueble y sus deslindes."

Por ello, la Federación Argentina de Agrimensores ha establecido el 23 de abril como DIA NACIONAL DEL AGRIMENSOR, que se celebra anualmente desde 1964 (III Congreso Nacional de Agrimensura - Buenos Aires - 1964). Nada más elocuente para demostrar en la Nación Argentina la importancia que se asigna al Agrimensor Público, como BASE INSTITUCIONAL para la realización de los Catastros Territoriales, que esta coincidencia con la fecha del Decreto - Ley Nº 19.955/63 de la Provincia de La Rioja.

(21) Boletín Judicial de Córdoba - Año I Nº 5 - pág. 1001 - Cámara Civil.

(22) Jurisprudencia Argentina - Tomo 33 - pág. 11.

de los deslindes materiales y de la posesión de la parcela.

En armonía con ello, el amojonamiento del Agrimensor, durante su labor pericial de identificar la aplicabilidad de un título de dominio al suelo, no turba la posesión de los linderos pues en sí mismo NO es un acto posesorio (Art. 2384 C. C.); la colocación de los mojones o signos materiales carece de "animus domini" pues el perito NO es mandatario del titular del derecho de dominio o de la posesión. (23)

Y con mayor razón no será mandatario si es instituido por ley Agrimensor Público. — Advertimos que la jurisprudencia argentina juzgaba antiguamente que el amojonamiento del Agrimensor turbaba la posesión del lindero; concepto que ha evolucionado.

Pero el propietario sí puede invocar la mensura aprobada como un acto posesorio suyo, de acuerdo con estos fallos: "La mensura, desde que no afecta la posesión de los linderos, importa un ACTO POSESORIO CON RELACION AL TERRENO COMPRENDIDO EN EL TITULO, cuya posesión NO AFECTE LA DE LOS LINDEROS; aunque no se ocupe públicamente el terreno". (24)

Por leyes locales en el actual régimen jurídico de publicidad inmobiliaria de la Nación Argentina o por modificación del Código Civil fundada en ley nacional, o sea por ley uniforme para todo el territorio patrio, el Agrimensor debe ser: AGRIMENSOR PUBLICO. — Si

no lo fuera, alguien, quizás el Escribano Público, deberá acompañarlo en los actos de mensura para autorizarlos, y con ello se agravaría la Historia del Derecho Patrio, la evolución natural del Derecho Inmobiliario y en primer término la Agrimensura Argentina y su Historia Nacional.

No han faltado quienes, con grave error de concepto sobre Agrimensura, recomendasen la aprobación de "Comisiones Catastrales" de composición heterogénea, en la forma antedicha. (25)

El Agrimensor no necesita compañías en el acto de mensura, ya sea de parcelas aisladas o de conjuntos de parcelas de un territorio, para hacer con autenticidad lo que es propio de su ciencia y su técnica desde la actuación del Agrimensor Público romano, mucho antes de la existencia de la escritura pública para transmitir el dominio de las propiedades. Debe quedar constancia que los señores Escribanos son completamente ajenos a dichas lamentables iniciativas.

Es necesario que en homenaje a los Agrimensores del siglo pasado y al Derecho Patrio, haga una reseña que concluirá relacionándose con el Agrimensor Público, que destacará unas * inéditas o desconocidas glorias argentinas en la Historia de la Agrimensura y del Derecho Civil y Administrativo Argentino y que incluirá un nuevo estudio del Derecho Patrio como fuente del Código Civil.

Desde el Derecho Patrio, en la Nación Argentina DOS son los juicios posi-

bles sobre determinación de límites: el "juicio de deslinde y amojonamiento" (finium regundorum) y el "juicio de mensura". La "simple mensura judicial" es una degeneración de este último, posterior al año 1871.

Además, el actual Código Civil (art. 2753) legisla sobre el deslinde amigable o convencional entre colindantes en confusión de límites y en concordancia con los arts. 1183, 1184 y 1185 obliga a que "el acuerdo entre ellos conste de escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor".

Agrega que la mensura y el acuerdo deben presentarse al Juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad...

Cuando se redactó el Código Civil quien pedía la mensura de su propiedad en verdad solicitaba al Juez un "juicio de mensura". Decir "mensura" era tácitamente decir "juicio de mensura".

La "mensura" a que se refiere el art. 2753 C. C. es una palabra de uso jurídico nacido en América, que tiene por único y verdadero antecedente el uso o costumbre del pueblo argentino del "juicio de mensura", que se daba aunque NO hubiese confusión de límites, autóctona creación procesal de Derecho Civil distinta del antiguo procedimiento español para el deslinde en confusión de límites; en el que no tenía participación el Catastro español, que sólo era fiscal. (26)

Goyena, en su obra "Febrero Reformado" dice sobre el procedimiento español antiguo: "6274 - Citadas las partes, o pasado el término por el que lo han sido, con los peritos nombrados, o los que se hayan nombrado de oficio, pasa el Juez

"acompañado del escribano y los interesados, si quieren asistir, al sitio donde radican las heredades, y con vista de lo que los Agrimensores manifiestan se procede a la fijación de mojones". En España el procedimiento se aceptaba sólo cuando había confusión de límites (actio finium regundorum).

Señalan diversos autores argentinos que contemporáneamente nuestro procedimiento de "mensura" era desconocido en Europa, pero omiten decir que instituyó las NORMAS FUNDAMENTALES a observar, cuando interviene el poder jurisdiccional, para establecer con plenos efectos de Derecho Civil el estado de hecho de las parcelas dominiales en todas las naciones; y olvidan decir que con las mensuras judiciales, como elementos más frecuentes, y con las mensuras administrativas en los demás casos, se organizó el Catastro Territorial más antiguo del mundo, con esos efectos, después del Censu romano; por lo que los correspondientes decretos del 25 de setiembre de 1824 y 26 de junio de 1826 SON LA MAS ALTA EXPRESION DEL DERECHO PATRIO.

El decreto patrio del 25/9/1824 instituyó el "juicio de mensura" que se iniciaba como acto de jurisdicción voluntaria o sea SIN DEMANDADO, en el que eran parte fundamental la actuación del Agrimensor y el informe o visto bueno de la Comisión Topográfica, que era la oficina de Catastro Territorial que el mismo decreto estableció (art. 18).

Junto con el decreto patrio del 26 de junio de 1826 fueron una originalidad del Derecho, manifestación del alma de NUESTRO PUEBLO, producto genuino de la pampa abierta e infinita a todos los rumbos cuando aún no existían cer-

(23) Dr. Raymundo L. Fernández — Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Capital de la Nación Argentina - 2ª edición - pág. 241.

(24) Corte Suprema de Justicia de la Nación: Tomo 27 - pág. 334; Tomo 57 - pág. 399; Tomo 63 - pág. 360. — Jurisprudencia Argentina - Tomo 5 - pág. 93.

(25) II Congreso Nacional de Cartografía - pág. 190 - Córdoba - Año 1953. — Primera Reunión Nacional del Consejo Federal del Catastro, celebrada en San Luis en el año 1959, que provocó mi carta certificada N° 670.913 de fecha 14 de Diciembre de 1959, dirigida a la Federación Argentina de Agrimensores.

(26) España: — Ley de fondo: Ley X - Título 15 - Partida 6ª — Leyes de Procedimientos: Leyes VIII y XIII - Título 14 - Parte 3ª — Ley XVII — Título 17 - Libro I. — Novísima Recopilación.

cos para los ganados y cuya característica monotonía y falta de deslindes naturales producía graves dificultades generales para establecer la ubicación en el suelo de títulos de dominio y mercedes reales, que el Agrimensor tenía que superar con criterio cuando su actuación de acuerdo con el antecedente de la nómina de linderos que constaba en los documentos; dificultades que destacaba el Dr. Manuel A. Castro en su "Prontuario de Práctica Forense": "En nuestra provincia de Buenos Aires es frecuentísimo este juicio, y sus resultados son de la mayor importancia; porque consistiendo su principal riqueza, y el fundamento de su prosperidad en el pastoreo de ganados, y en la labranza de terrenos, es muy conveniente el exacto DESLINDE de sus propiedades rústicas al paso que es muy posible SU CONFUSION por FALTA DE BOSQUES, MONTES o SIERRAS, RIOS y OTROS SIGNOS PERMANENTES, QUE SUELEN SERVIR DE MOJONES CONSTANTES E INEQUIVOCOS. ... 582. Es útil advertir antes de continuar el orden del juicio, que éste puede promoverse de DOS MODOS; o con el objeto de que se haga una MENSURA Y DESLINDE GENERAL de todo un terreno para FIJAR LOS TERMINOS QUE LE CORRESPONDAN EN TODA SU CIRCUNSFERENCIA; o con el de que se practique un DESLINDE PARTICULAR DE UNA SOLA PARTE, y por UN SOLO RUMBO, por donde el interesado cree que el vecino CONTIGUO SE LE HA INTRO-

(27) Dr. Manuel A. Castro — "Prontuario de Práctica Forense" - año 1832 - 2ª edición año 1865 - págs. 310 y siguientes - Buenos Aires.

(28) Leyes y Decretos de la Provincia de Buenos Aires - Tomo III - pág. 34.

"DUCIDO". (27).

El Decreto patrio del 25 de setiembre de 1824 (28) creó la Comisión Topográfica de la Provincia de Bs. As., que se transformó en Dpto. Topográfico por decreto del 26 de junio de 1826 y con las funciones catastrales que le adjudicó el art. 3º de este último. El decreto de 1824 en sus artículos 4, 11, 12 y 13 modificó el antiguo procedimiento español cuyas leyes, antes mencionadas, EN LO DEMAS siguieron vigentes en nuestro territorio:

"Art. 4º) — Toda MENSURA que se practique en lo sucesivo de terrenos, bien sea de particulares o del Estado, NO PODRA SER APROBADA NI TENER VALOR EN JUICIO, SIN EL INFORME O VISTO BUENO DE LA COMISION TOPOGRAFICA".

"Art. 11) — Siempre que alguna de las PARTES O LINDEROS PROTESTE contra la mensura, ALEGANDO MEJOR DERECHO, la cuestión se ventilará con arreglo a las leyes, ante los Tribunales ordinarios; pero si la reclamación se funda en suponerse ERROR por parte del Agrimensor, NO PODRAN los expresados Tribunales RESOLVER SOBRE ESTA CUESTION SIN OIR PREVIAMENTE A LA COMISION TOPOGRAFICA, hasta tanto que la Honorable Sala de Representantes SEPARE del conocimiento de los Tribunales toda cuestión de hecho en la PARTE FACULTATIVA" (o sea parte técnica) "sobre mensura de terrenos, a cuyo efecto se pasará el correspondiente proyecto de ley".

Art. 12º) — Los Agrimensores, además de la parte facultativa, quedan también autorizados para las funciones accesorias de la CITACION DE LINDEROS, NOTIFICACIONES Y NOMBRAMIENTOS que anteriormente ejercían los JUECES DE MENSURA".

"Art. 13º) — Todo AVENIMIENTO que contribuya a acortar y evitar diferencias, se hará ANTE EL AGRIMENSOR y Juez Territorial del Partido".

Corto era el número de Agrimensores, al igual que el de Escribanos, en relación directa con el escaso número de parcelas, lo que se comprueba con las nóminas de los patentados por la Comisión Topográfica, luego Departamento Topográfico; pero ello no fué obstáculo para producir una elevada Agrimensura en el concierto mundial (28 bis).

El Dr. Ricardo Levene en "Historia del Derecho Argentino" (29) considera que el Derecho Indiano y el Derecho Patrio son "dos vertientes que constituyen fuerzas auténticas de renovación y superación en la vida espiritual argentina". Así el decreto citado en sus artículos 4º y 11º fué una grandísima innovación procesal que hechó las bases de la obra pública del Catastro Territorial.

Hoy, a casi 150 años mucho a cambiado: generalmente las partes litigantes y los señores jueces, de oficio, ni siquiera notifican a la respectiva Institución Catastral las sentencias recaídas en litigios territoriales, lo que constituye una omisión procesal contraria al interés

(28 - bis) Ya en prensa esta edición tuve oportunidad de conocer la obra del Agrimensor Pedro Verges, profesor de la Universidad Nacional de La Plata, titulada: "Cien años de Agrimensura Argentina" donde hace un valioso examen de los archivos del Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires con relación a los Agrimensores habilitados por dicho Tribunal público para el ejercicio profesional, cuyo número era reducido.

(29) Dr. Ricardo Levene — "Historia del Derecho Argentino" — Tomo X - pág. 13.

público de la actualización de estos Registros, que es necesario enmendar por imperio de leyes procesales.

El art. 12º aumentaba las funciones de los Agrimensores en la misma medida que disminuía la de los Jueces de Mensuras de ese entonces, que, por lo común, eran los Jueces Territoriales de Partidos en quienes los Jueces ordinarios delegaban su jurisdicción para que presidiera el acto en el terreno. El art. 13º realzaba la actuación del Agrimensor, preparando el beneficioso advenimiento procesal del "Agrimensor - Juez de Mensura". Y el art. 11º distinguía perfectamente las protestas contra la mensura por alegar mejor derecho, de las fundadas en error técnico del Agrimensor; "a cuyo efecto se pasará el correspondiente proyecto de ley" que fue el decreto patrio del 26 de junio de 1826.

Así el art. 3º de este último estableció:

"Art. 3º) — Corresponde a este Departamento por lo que respecta a la Topografía:

1. Las funciones de TRIBUNAL TOPOGRAFICO en los casos contenciosos y juicios de la FACULTAD;...
4. Examinar, patentar y dirigir a los Agrimensores;...
6. Informar a los Tribunales de Justicia sobre las mensuras que se practiquen, y CUESTIONES DE HECHO que se susciten ante ellos sobre propiedades territoriales".

Vemos que la suma de los incisos 1) y 4) acordaba al Departamento Topográfico la calidad de órgano de ejercicio por el Estado del poder de policía de la profesión, como anticipo de los actuales Colegios o Consejos Profesionales de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería creados por las leyes.

El "juicio de mensura" tenía lugar, a pedido del titular de un dominio, aunque NO HUBIESE confusión de límites; la investigación y determinación iniciales, seguidas del deslinde y luego de la demarcación o amojonamiento, eran el proceso cronológico en la actuación obligatoria del perito Agrimensor para que determinase el estado de hecho de la parcela, a cuyo fin debía citar a los colindantes (art. 12º) por todos los rumbos, y en cualquier momento efectuar mediciones, según su criterio técnico, auxiliando así su criterio jurídico. — Frecuentemente el propietario no tenía noticia cierta de dónde debía ubicar su parcela en la pampa uniforme e inmensa, de dónde establecer la aplicabilidad al suelo de su título donde constaba su oscuro derecho de poseer, su derecho real de dominio, y sin una investigación y determinación, de los deslindes hubiese ejercido con incertidumbre su posesión de hecho fundada en ese título. — De allí que el "juicio de mensura" fué el fruto de esa necesidad de los pobladores de ejercer en paz social sus derechos de dominio y a ese fin el Registro Gráfico de la Institución Catastral fué la gran y única base de referencia administrativa del estado de hecho de las parcelas del territorio bajo su jurisdicción. — Se iniciaba ante el Juez como acto (art. 11º) de jurisdicción vo-

luntaria, igual que en el procedimiento español, pero éste para el juicio en confusión de límites; y se transformaba en contencioso si se formalizaba protesta contra la mensura. El amojonamiento del Agrimensor se consideraba que era un acto posesorio que turbaba la posesión ajena (concepto que ha modificado con verdadera lógica la jurisprudencia actual). En los estados oportunos intervenía forzosamente el Departamento Topográfico (arts. 4º y 11º del 25|9|1824 y art. 3º del 26|18|26).

En la provincia de Buenos Aires su primer Presidente fué el autor del Himno Nacional Dr. Vicente López y ayudante el ilustre Agrimensor y Abogado Juan María Gutierrez, más tarde Rector de la Universidad de Buenos Aires.

El Registro Gráfico organizado por el Departamento Topográfico en cumplimiento de los citados decretos patrios del 25|9|1824 (art. 18) y del 26|6|1826 (art. 3º, inc. 5) por medio de las mensuras administrativas y judiciales. UNICAS en la época fue el PRIMER CATASTRO DEL MUNDO CON PLENOS EFECTOS DE DERECHO CIVIL —después del Census romano— y anterior a los celeberrimos Catastros suizos de los Cantones de Vaud (1826) y Ginebra (1841) a quienes se tenía por los más antiguos. (30).

El mencionado art. 18º, de 1824, establecía: "La Comisión dispondrá que se lleven por los Oficiales Auxiliares dos REGISTROS, uno escrito y otro geométrico, de las diferentes mensuras que se practiquen en la Provincia, siendo de su especial cuidado el COMPARAR POR MEDIO DE LA REU-

NION DE PLANOS LA CORRESPONDENCIA DE UNOS CON OTROS, y promover el adelantamiento de la Topografía del país".

Y el mencionado art. 3º inciso 5, establecía: "Corresponde a este Departamento por lo que respecta a la Topografía: ... 5. — Llevar dos REGISTROS, uno gráfico y otro escrito, de todas las mensuras que se practiquen; ...".

A mayor abundamiento de tan extraordinaria madurez de conceptos sobre Agrimensura, el art. 5º del decreto patrio del 25|9|1824 ya trata del AGRIMENSOR PUBLICO como profesional liberal—oficial público, que ejercerá su profesión bajo el contralor del Estado: "ningún individuo podrá ejercer las funciones de AGRIMENSOR PUBLICO EN LOS TERRENOS DE LA PROVINCIA, sin que antes haya acreditado su IDONEIDAD ante la Comisión Topográfica".

Que eran indiscutibles la importancia y consideración que gozaban los Agrimensores a lo ancho y a lo largo de la Confederación Argentina y el concepto de depositarios de la fé pública, lo prueba este notabilísimo decreto patrio del 14 de septiembre de 1846, de la Provincia de Tucumán, que el Ing. Geóg. Víctor F. Nicoli encontró en la Biblioteca del Museo Mitre de la Capital Federal (31) que ha tenido la gentileza de facilitarme en copia:

"¡Viva la Confederación Argentina! ¡Mueran los Salvajes Unitarios!. Tucumán, setiembre 14 de 1846. — Año 37 de la Libertad, 31 de la Independencia y 17 de la Confederación Argentina. El Gobernador y Capitán General

de la Provincia.

"Considerando:

"Que es de urgente necesidad el nombramiento de un Agrimensor caracterizado, cuyos acreditados conocimientos sean una garantía del acierto de sus operaciones.

"Que así se evitará en lo sucesivo el desorden que se advierte en la situación de las fincas urbanas y rurales.

"Ha acordado y DECRETA:

"Art. 1º) — Queda nombrado Agrimensor General de la Provincia el Sr. Don Pedro Dalgare Echeverry".

"Art. 2º) — Las mensuras deslindes y amojonamientos judiciales de terrenos, sea en la Capital o en la Campaña, sólo podran hacerse por el Agrimensor nombrado, y sus operaciones en este ramo tendrán un carácter OFICIAL, debiendo HACER FE en juicio y FUERA DE "EL".

"Art. 3º) — En caso necesario el Agrimensor General podrá nombrar otra persona que haga sus funciones, siempre que ésta tuviere los conocimientos requeridos al efecto, pero NO SE HARA FE de lo que éste hiciere sin la aprobación y expreso visto bueno del Agrimensor General".

"Art. 4º) — El Agrimensor General gozará del honorario que le designe el "ARANCEL VIGENTE".

"Art. 5º) — Queda obligado a formar notas de todas sus operaciones en el ramo que se pone a su cargo, tan explicadas como le sea posible, y pasarlas al Ministerio General para que allí sean ARCHIVADAS y se pueda por su medio conocer exactamente la topografía de la Provincia".

"Art. 6º) — ... — Art. 7º) — Todo

(30) Agrimensor Juan Manuel Castagnino — "Fuentes de la Agrimensura Argentina" Abril de 1964 — Conferencia dictada en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal durante el III Congreso Nacional de Agrimensura.

(31) Museo Mitre — Legajo 51-6-30.

"edificio en la Capital no podrá PRIN-
"CIPIAR sin que el Agrimensor o sus
"delegados y el Jefe de Policía, asistan
"a la APERTURA de los CIMIEN-
"TOS para cuidar que se hagan con la
"DEBIDA REGULARIDAD".

Art. 8º) — Es atribución del Agri-
"mensor proponer al Gobierno de la
"Provincia por el órgano del Ministerio
"General, las mejoras que sean practica-
"bles en los caminos, puentes, ríos, ace-
"quias y demás propiedades públicas".

Art. 9º) — Comuníquese al nom-
"brado con inserción de su despacho,
"a los Tribunales de Justicia, a la Poli-
"cía, y demás que corresponda; publique-
"se por la prensa y dése al Registro Ofi-
"cial".

Firmado: Gutierrez. — Adeodato
"de Gronda".

La Madre Patria en 1855 sancionó su
nuevo Código de Procedimientos Civi-
les — llamado Ley de Enjuiciamiento
Civil —, modificando el antiguo proce-
dimiento español de deslinde por confu-
sión de límites, que se ha mencionado.
En el Derecho Patrio la forzosa actua-
ción del Agrimensor y el informe o visto
bueno del Departamento Topográfico o
Catastro Territorial, eran parte principal
del procedimiento, hubiese o no hubiese
confusión de límites. En la Madre Patria
sus Catastros sólo tenían fines o efectos
de Derecho Tributario — con grave y
negativa influencia francesa — y la ley
de 1855 en sus artículos 1323 y siguientes,
no les obligó a informe alguno al
Juez y tampoco determinó que el Agri-

mensor presidiera y autorizara el acto
como Juez de Mensura o, al menos, a la
intervención forzosa del perito Agrimen-
sor para resolver la confusión de límites;
lejanas ya en España las fuentes del
procedimiento cuando el Agrimensor ro-
mano era árbitro en el "finium regundo-
rum" (32). — El art. 1.324 mantuvo la
antigua y buena práctica española de
citar al acto a TODOS los colindantes;
pero el art. 1329 de Enjuiciamiento Ci-
vil del año 1855 guardaba silencio so-
bre el Agrimensor: "... También PO-
"DRAN concurrir a la misma diligencia,
"si uno o más interesados lo solicitaren,
"peritos de su nombramiento, o elegidos
"por el Juez, que conozcan el terreno y
"puedan DAR NOTICIAS necesarias pa-
"ra su deslinde". — Y el art. 1.327: "La
"diligencia podrá autorizarla el Juez DE
"su presencia o cometerse al JUEZ DE
"PAZ DEL PUEBLO en cuyo término
"se halle situado el terreno que se trata
"de deslindar; LA AUTORIZARA
"SIEMPRE UN ESCRIBANO".

El Dr. Vicente Hernández de la Rúa
en elegante prosa procuró explicar el
porque del nuevo procedimiento español:
(33).

"Del deslinde y amojonamiento. — ...
"Debe llamar la atención el silencio de
"la de Enjuiciamiento respecto a la in-
"tervención de peritos en el acto de des-
"linde o amojonamiento, porque o es una
"reforma que se introduce en el orden de
"proceder, o un vacío en parte esencial".

"Efectivamente, en el anterior siste-
"ma de proceder las partes citadas para
"la comparencia eran requeridas de or-

(32) Arbitro: Arbitr est qui inter partes iudicis assumit officium, non qui ami capilliter
componit. Arbitro es el que asume la función de Juez entre las partes, no quién
las pone de acuerdo amistosamente.

(33) Dr. Vicente Hernández de la Rúa — "Comentarios a la ley de Enjuiciamiento
Civil" — Tomo V - págs. 118/119 - Madrid año 1856.

"den judicial, a fin de que dentro de un
"término que se señalaba, nombrasen pe-
"ritos agrimensores para que asistiesen
"al acto de reconocimiento; y si no lo
"hacían, los nombraba el Juez de oficio;
"pero en ninguno de los artículos del tí-
"tulo de que vamos a ocuparnos, se hace
"mérito de esa diligencia como sustan-
"cial; así es que debe entenderse SU-
"PRIMIDA, a menos que una o algunas
"de las partes interesadas lo solicitaren;
"DE MODO QUE LO QUE ANTES
"ERA NECESARIO EN LA ACTUA-
"LIDAD ES MERAMENTE VOLUN-
"TARIO".

"La reforma merecerá la aceptación,
"porque si los actos referentes al deslinde
"y amojonamiento se circunscriben a la
"esfera DE LA AVENIENCIA de las
"partes en la fijación de los linderos, ele-
"vándose el asunto a CONTENCIOSO
"desde el momento en que se manifieste
"oposición; o la concurrencia de los agri-
"mensores deberá considerarse como un
"MEDIO DE PRUEBA, en cuyo caso se
"ADELANTARIA A LA EXISTENCIA
"DEL JUICIO CONTENCIOSO, o no
"producirá más efecto que el propio de
"LA CONFORMIDAD DE LAS PAR-
"TES INTERESADAS".

Investigar la correcta ubicación de
un deslinde litigioso, en ausencia de Agri-
mensor, para lograr con verdadera equi-
dad y justicia "la conformidad de las par-
tes interesadas", es pretender hacerlo casi
al azar o a tientas, con escasos funda-
mentos.

La presencia del perito Agrimen-
sor es mucho más que un "medio de
prueba", inadecuado según el Dr. Her-
nández de la Rúa para un acto de juris-
dicción voluntaria, por adelantarse al liti-

(34) Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández — "Relaciones del Derecho con la
Agrimensura — opus citado, págs. 70/91.

gio; ya que el asunto solo se eleva a con-
tencioso después de formalizada oposi-
ción o protesta.

En verdad, su presencia es una garan-
tía para promover la paz social, ya mismo,
en esa etapa inicial del procedimiento; y
estimular el avenimiento sobre la base de
sus conocimientos de Agrimensura, que
le son propios, de los que carecen el Juez
al que auxilia, y las partes. Tal es la
teoría que se deduce del art. 2753 Código
Civil Argentino.

Las opiniones en la Nación Argenti-
na, contemporáneas a esa época, son con-
trarias al pensamiento del mencionado
comentarista de la Ley de Enjuiciamiento
Civil española:

"Si examinamos ahora el acto en sí
"mismo, la operación en su conjunto",
dice el Agrimensor y Abogado Juan
Segundo Fernández, en Buenos Aires, el
8 de marzo de 1864, durante su discurso
de apertura de las sesiones de la Acade-
mia Teórico - práctica de Jurisprudencia,
que es la lección de un maestro.

(34) "por la que una propiedad es
"separada de las demás por medio de
"señales visibles, notaremos fácilmente
"que el Derecho y la Agrimensura se
"estrechan en una relación tan íntima
"que vienen a formar un todo com-
"plejo. La operación de deslinde y amo-
"jamiento es la traducción material de
"un título de propiedad por medio de la
"Geometría: son "LAS MATEMATI-
"CAS APLICADAS AL DERECHO
"ES UN PROBLEMA MIXTO GEO-
"METRICO - LEGAL, cuya resolución
"está confiada únicamente al Agrimen-
"sor. La base del procedimiento matemá-
"tico está en EL TITULO, cuya inter-

"pretación, formalidades y fuerza salen evidentemente DEL DOMINIO DE LAS MATEMATICAS, pero hacen parte forzosamente de la tarea del Agrimensor" ... "En esta tarea que NUESTRO PROCEDIMIENTO confía todo entera al Agrimensor, que con propiedad SE LE LLAMA EL JUEZ DE LA MENSURA, ¿no se percibe una relación estrecha, una especie de amalgama ENTRE EL DERECHO Y LA AGRIMENSURA? En toda cuestión de límites, en toda interpretación de títulos, en toda discordancia entre sus designaciones y los hechos existentes ¿no es cierto que en estos casos son LAS MATEMATICAS LOS OJOS POR LOS QUE SE VE EL DERECHO, y el instrumento obligado que convierte sus decisiones en hechos prácticos?" ...

"Es una ORIGINALIDAD DE NUESTRO PROCEDIMIENTO la que establece una escala intermediaria entre el Agrimensor y el Juez, UN EXAMEN PERICIAL SOBRE LA OBRA DE LOS PERITOS consignada gráficamente en un plano y relacionada detalladamente en un escrito. El INFORME o VISTO BUENO del Departamento Topográfico lo tiene dicho el Decreto Patrio del 25 de septiembre de 1824 (art. 4º) es un REQUISITO INDISPENSABLE para que una mensura sea aprobada y tenga valor en juicio" ... "El informe no se limita a la revisión geométrica de la operación, sino que es el resultado de un examen sobre la interpretación y debida aplicación del título sobre el terreno, de un examen de las pruebas literales del expediente y de las pruebas geométricas que le suministra su ARCHIVO, de conjeturas y de razonamientos" ...

"En todas las cuestiones que se levantan

"tan sobre los límites en que debe encurrirse una propiedad territorial, la Agrimensura se presenta como un medio de prueba concluyente, y de AVERIGUACION INDISPENSABLE, como encargada de hacer la REPRESENTACION GRAFICA de la dificultad. PONIENDO ANTE LOS OJOS DEL JUEZ EL ESTADO DE COSAS EXISTENTES, con los demás detalles que es necesario percibir en su conjunto para compararlos y deducir una consecuencia" ...

"Los jueces se plegan siempre a la opinión del Departamento Topográfico, con excepción de muy pocos casos, y no obstante que esta opinión, como hemos visto anteriormente, no se concreta a la simple operación geométrica, sino que va hasta decir si el problema ha sido bien o mal resuelto; más allá de lo cual no le queda al Juez ni nada que examinar ni nada que decidir, sino cambiar la frase y decir: se aprueba o no se aprueba esta mensura".

"Los propietarios y la sociedad en general deben felicitarse de este acuerdo casi inalterable, y tanto más, cuanto que la experiencia ha demostrado cuán vacilantes en sus fundamentos suelen ser aquellas decisiones en que el Juez, en raptos de emancipación felizmente raros, hace a un lado la voz del Departamento y levanta su autoridad judicial arriba de toda tutela. Así hemos visto preferir, por una RELACION DE AFINIDAD con la especialidad de Juez, la prueba de testigos a la prueba geométrica tratándose de la verdadera situación de un mojón. ¡La prueba de testigos! ¿Hay acaso algo más desacreditado que ella? ¿Es en realidad otra cosa que una mera presunción? ... Entre nosotros la mensura y el amojonamiento son dos operaciones que NO

"SE SEPARAN JAMAS. El amojonamiento se hace por autoridad de la justicia: el amojonamiento PRIVADO NO TIENE VALOR en juicio". (Años más tarde de 1871 nacería la mensura particular cuyo amojonamiento es privado).

"La acción se concede entre nosotros para toda clase de predios rústicos o urbanos, con la particularidad de que NO IMPORTA QUE SUS LIMITES SEAN CIERTOS O CONFUNDIDOS. Lo mismo se pide la mensura de un terreno limitado por MUROS O POR MOJONES NO CONTESTADOS, que la de uno cuyos límites son otras tantas agitadas CUESTIONES. ¿Porqué esta EXPANSION a las reglas del Derecho Romano, fuente universal de inspiración en la materia?" "¿Adónde será preciso ir a buscar la explicación de esta ORIGINALIDAD?" ... La respuesta, que no nos da el autor está en la fuerza del medio geográfico, en la influencia de la pampa, que obligó a los hombres a ser originales en sus actos, a adaptarse a ella).

"EL TITULO, el instrumento escrito, es la base única e indispensable del amojonamiento. He aquí el punto luminoso que guía en su camino al Geómetra legista; he aquí LA ENSEÑA DESPLEGADA EN EL DOMINIO DE LA AGRIMENSURA" ... "Si recordamos por un momento que las antiguas mercedes se otorgaban en vista del pedido de la parte interesada, que fijaba las dimensiones de las tierras solicitadas; si a esto agregamos la indeterminación de las propiedades ya establecidas, OCASIONADA POR LA AUSENCIA DE ACCIDENTES NATURALES QUE FIJASEN SUS LIMITES y que no había sentido interés en suplir a causa del INFIMO VALOR de la tierra.

"y si hacemos figurar también alguna dosis de mala fe, se comprenderá que nada era más factible, que esas concesiones agraviasen sin aperebir, derechos preexistentes que el transcurso del tiempo y el cambio de circunstancias se encargaron más tarde de revelar" ...

En verdad que las formas y ubicaciones caprichosas eran frecuentes para las mercedes reales; suertes principales o de cabecera que eran las que tenían frente a ríos y arroyos; suertes de tras cabezadas que se ubicaban detrás de aquéllas, hacia el desierto; y suertes de sobras; cada título era un enigma. Prosigue el autor:

"Entre nosotros se debe al Departamento Topográfico el inmenso servicio rendido a la propiedad territorial, de haber FUNDADO UN SISTEMA QUE LE PERTENECE EXCLUSIVAMENTE, el más sensato y adecuado a NUESTRAS CONDICIONES ESPECIALES, en el que inspirando sus informes, ha llevado con ellos a las decisiones de los Jueces un sello de equidad y de justicia..."

"Las diligencias escritas de las operaciones anteriores de amojonamiento, cuyo depositario es el Departamento, SIRVEN DE COMPLEMENTO y explicación a los títulos, reducidos en sus indicaciones a las distancias de frente y fondo del terreno, a LOS PROPIETARIOS LINDEROS y al DISTRITO TERRITORIAL en que se encuentran" ...

"El Derecho y la Agrimensura los encontramos en el Agrimensor; el Derecho y la Agrimensura los encontramos en el Departamento Topográfico; el Derecho y la Agrimensura vamos a encontrarlos también en el Juez. ... El Derecho y la Agrimensura, digámoslo por última vez, se enlazan con vínculo indisoluble desde la operación que esta-

"blece sobre el terreno las líneas límite-
fes de una propiedad, hasta la decisión
judicial que las sanciona"...

"Señores: a la puerta de una gran es-
cuela filosófica de la antigüedad, se
leía con caracteres bien marcados esta
inscripción: NADIE ENTRE AQUI
QUE NO SEA GEOMETRA" (anti-
guo nombre griego de los Agrimensores).
"Si alguna vez la vemos copiada sobre el
frontis de NUESTRAS AULAS DE
DERECHO, habremos conseguido, más
que mostrar el enlace de todas las ver-
dades, subvenir a una necesidad profun-
damente sentida".

"Señores: las Sesiones de la Acade-
mia Teórico - práctica de Jurisprudencia
quedan abiertas".

Huelgan mis palabras en pro de aque-
lla portentosa Agrimensura en la Pro-
vincia de Buenos Aires y en las otras de
la Confederación Argentina, al amparo
del Derecho Patrio, que en 1871 la vigen-
cia del Código Civil desgarró en sus Ca-
tastros Territoriales, en lo más profundo
de su ser. Y la solución definitiva que
enmiende el error de ayer, con la más
solemne reivindicación de los Catastros
Territoriales, vendrá mañana por el mis-
mo camino que aquél: la reforma del Có-
digo Civil que establezca el Agrimensor
Público y un nuevo régimen de publicidad
inmobiliaria. Los Agrimensores esperamos
esa hora que movilizará producciones y
energías adormecidas de la Nación Ar-
gentina.

Esta conferencia dictada en 1864 por
un notable Agrimensor como lo fué el Dr.
Juan Segundo Fernández, titular de la
cátedra de Derecho Civil de la Universi-
dad Nacional de Buenos Aires, miem-
bro de una destacadísima generación de

Agrimensores, en la que también hubo
otros con título de Abogado como An-
tonio E. Malaver y Juan María Gutié-
rrez, nos revela por la naturaleza de sus
afirmaciones un estado de opinión pú-
blica consciente de la importancia de
Agrimensura y respetuosa del bien ga-
nado prestigio de los Agrimensores. —
El Dr. Vélez Sársfield comenzó la re-
dacción del Código Civil muy poco tiem-
po después y, si bien ignoró a los Cata-
stros Territoriales, reflejó en el capítulo
"Del Condominio por confusión de lí-
mites" (arts. 2746 a 2755) a conceptos
hondamente arraigados en nuestra tierra
y en la opinión pública de nuestro pue-
blo en favor de la Agrimensura y sus
cultores.

Por encargo del gobierno de la Pro-
vincia de Buenos Aires, el Dr. José Do-
mínguez, sirviéndole de modelo la Ley
de Enjuiciamiento Civil Española de
1855, redactó en 1868 su "Proyecto de
Ley de Enjuiciamiento Civil"; y este Pro-
yecto fué, a su vez, la única fuente en
materia de Agrimensura del Código de
Procedimientos Civiles de Santa Fe pro-
mulgado el 3 de Diciembre de 1872, de
Córdoba el 15 de Octubre de 1875, de
Buenos Aires el 31 de Octubre de 1878,
y de la Capital Federal en la correspon-
diente ley del 12 de Noviembre de 1881
(35).

Pero el Dr. Domínguez
XIX "Del juicio de mensura, deslinde y
amojonamiento" (Arts. 602 a 619) igno-
ró el nuevo modelo español y se mantuvo
fiel al Derecho Patrio en la materia, pues
sus sabias normas para deslindar inmue-
bles eran las que tradicionalmente res-
pondían a las duras exigencias naturales
que imponía la pampa inmensa y despo-
blada, a su reclamo de una pacífica y

previa investigación de deslindes y su
amojonamiento, con la concurrencia de
todos los colindantes sin demandar a
ninguno, sin estimular su evolución de
procedimiento voluntario a litigioso en
juicio típicamente contencioso en que
luego podía transformarse. Además debe
entenderse que toda la pampa abierta,
sin cercos, era POTENCIALMENTE
territorio en peligro de confusión de lí-
mites. — Vemos que son gran verdad las
palabras del Dr. Eduardo Couture al
prolongar las "Anotaciones al Código de
Procedimientos Civil y Comercial de la
Provincia de Santa Fe (Ley 2924)" de
los Dres. Justo I. Cabral y Antonio
Atienza: "Un Código es el resultado de
un proceso de elección dentro del con-
junto de soluciones posibles, para UN
MEDIO HISTORICO Y GEOGRAFICO
DETERMINADO" (36).

Todos los linderos eran citados al
acto en el terreno, tarea que estaba a
cargo del Agrimensor y "que anterior-
mente ejercían los Jueces de Mensura"
(Art. 12 del decreto patrio del 25 de
Septiembre de 1824), es decir, los mis-
mos Jueces de Paz o Territoriales que
presidían las operaciones por delegación
de los Jueces Letrados, competentes en
las causas.

El Dr. Joaquín Lejarza, destacado
hombre público y brillante abogado del
foro de Rosario, en 1886, en su alegato
en el juicio "Herederos de Pedro Bett
versus Francisco Zacarias" enseña la
importancia que tenía la citación de los
colindantes, cuyo antecedente se encon-
traba en el antiguo derecho español que
rigió en América durante siglos:

"Cualquiera creería que la citación de
"linderos es poco menos que innecesaria
"e inútil, y que los artículos en que la

"ordena el Código de Procedimientos
"de Santa Fe con loable minuciosidad
"no tienen objeto práctico alguno. —
"Pero nó; esa FORMALIDAD SALVA-
"DORA ha sido establecida como una
"GARANTIA, respecto de los propieta-
"rios colindantes, para que no fuesen
"arbitrariamente turbados en sus dere-
"chos. — El dios Término tutelaba en
"la antigua Roma los límites de las pro-
"piedades vecinas: "omnis erit sine te
"litigi suus ager", decía el poeta Ovidio
"(2 Fastor. — V. 660); y en el mundo
"moderno esa ficción del paganismo ha
"sido sustituida por la conciencia del De-
"recho y por la acción de las autoridades
"encargadas de mantenerlo incólume".

"Por eso enseña un distinguido prác-
"tico argentino, que: "para la verifica-
"ción del deslinde, se han de respetar
"los documentos, la posesión, las señales
"antiguas, y ésta es la razón por la que
"se hace la citación de linderos"; y se
"ordena "que exhiban sus títulos y que
"con presencia de ellos practiquen los
"peritos la operación". — (Estéves Sa-
guí. — Tratado de Procedimientos. —
pág. 713. N° 1512).

"Siendo tan delicada la misión que se
"confía a los agrimensores por la impor-
"tancia de sus informes periciales y por
"la valorización creciente de la propie-
"dad territorial en la República, se com-
"prende sin gran esfuerzo que éstos de-
"ben tratar de adquirir el mayor núme-
"ro de datos para practicar las mensu-
"ras, sin limitarse a tomar en considera-
"ción LOS QUE LE COMUNIQUE
"EL QUE LOS OCUPA; por lo cual,
"es indispensable que citen A TODOS
"LOS PROPIETARIOS LIMITROFES,
"con la anticipación consiguiente, para
"que haciendo uso del derecho que les

(35) Dr. Carlos J. Rodríguez — "Deslinde y Mensura" — págs. 181-211-240 - año 1937.

(36) Dr. Eduardo Couture — Prólogo — pág. V - año 1940.

"acuerda la ley, concurren CON SUS TITULOS al lugar en que se va a realizar la operación de mensura y manifiesten al perito LAS RAZONES LEGALES EN QUE SE APOYAN.

"Sólo de esta manera se encontrará habilitado para informar al Tribunal acerca de la verdadera ubicación, extensión y límites del campo medido; y únicamente bajo estas condiciones merecen fé sus informes".

"La mensura es un acto que corresponde a LA JURISDICCION VOLUNTARIA, pero lleva en sí el germen de la JURISDICCION CONTENCIOSA. — Es menester que todos los colindantes sean citados en forma, no sólo con el objeto de que concurren con sus títulos, sino para que manifiesten SU OPOSICION o SU CONFORMIDAD con la traza de las líneas divisorias que el Agrimensor va a establecer o a modificar".

"Como en este juicio se trata de un asunto de interés común para TODOS los que tienen heredades contiguas a las del demandante, es indispensable la citación de los dueños de aquéllas, para que concurren a presenciar las diligencias que se practiquen, con apercibimiento de que, de no hacerlo, les parará el perjuicio a que haya lugar". — "Caravantes — Tomo 5º — pág. 462 — edición año 1852".

"No necesito una palabra más para encarecer la necesidad e importancia de la citación de linderos". — (37).

En resumen: En el Derecho Patrio (1810-1870) DOS eran los procedimientos judiciales para determinar los deslindes de una parcela, a saber: el "juicio

de mensura" llamado también "mensura" a secas, que se daba hubiese o no hubiese confusión de límites y que era amplísimo en sus fines de determinación del estado de hecho de una parcela, por una parte; y el "juicio de deslinde y amojonamiento o simplemente "juicio de deslinde", fundado únicamente en la confusión de límites, por la otra parte. —

El juicio "puede promoverse de DOS modos; o con el objeto de que se haga una MENSURA Y DESLINDE GENERAL de todo un terreno para fijar los términos que le correspondan en toda su circunsferencia; o con el de que se practique un DESLINDE PARTICULAR de una sola parte, y por un solo rumbo, por donde el interesado CREE QUE EL VECINO CONTIGUO SE LE HA INTRODUCIDO. — Dr. Manuel A. Castro". — Prontuario de Práctica Forense. — Este "Prontuario" fue prologado por el propio Dr. Vélez Sársfield en la segunda edición. — (38).

El proyecto del Dr. José Domínguez, del año 1968, bajo el título único de "Juicio de mensura, deslinde y amojonamiento" trataba de ambos juicios estableciéndoles un procedimiento igual y común, inclusive en la designación del perito Agrimensor, que comenzaba como procedimiento de jurisdicción voluntaria que se elevaba a contencioso al manifestarse oposición (arts. 616 y siguientes). Pero simultáneamente distinguía entre ellos: el art. 603 se refería al "juicio de mensura" en particular y el art. 604 al de "deslinde y amojonamiento" únicamente.

En el Código de Procedimientos Civiles de la Capital Federal, ley del 12 de Noviembre de 1881, el art. 604 de

Domínguez pasó a ser el art. 610 y el art. 603 de Domínguez fue eliminado, pero la diferencia entre ambos juicios, de los que trata, resulta nítida en los artículos 611 y 612 del año 1881. En el Código de la Provincia de Buenos Aires, ley del 31 de Octubre de 1878 reformada en 1905 los artículos 764 y 765 corresponden a los artículos 611 y 612 del de la Capital Federal.

En la legislación española el juicio era llamado "Deslinde y amojonamiento" o "Deslinde, apeo y amojonamiento" y solamente se daba para hacer cesar la confusión de límites. — No existía el "juicio de mensura".

El vocablo español "apeo" significaba operación de medición topográfica de los deslindes ya determinados (40). En la Nación Argentina habíase originado la palabra "mensura", creación de la Agrimensura americana, infinitamente más amplia en sus fines porque significaba las operaciones de investigación, deslinde y medición, en forma conjunta, en suma, de determinación del estado de hecho de la parcela dominial. — La operación de mensura comenzaba por la investigación previa de donde se ubica el deslinde, para individualizarlo. — Ello concuerda con las palabras iniciales de la definición del Agrimensor dada por la Federación Argentina de Agrimensores: "El Agrimensor es el profesional que identifica, delimita, mide... la propie-

dad inmueble". La operación de mensura asocia la idea de Topografía a la de Derecho Inmobiliario.

"Mensura es la inteligencia y aplicación del título sobre el terreno, comprendiendo dos problemas de naturaleza muy diversa: uno jurídico y otro geodésico". (41)

"Es verdad que en el "juicio de mensura" también se practica una OPERACION de deslinde o fijación de límites en definitiva, pero no por confusión de ellos, sino para determinar una propiedad y conocer su extensión, medir su perímetro y confirmar sus límites. — Nada importa que en el "juicio de deslinde", se efectúe también una mensura como operación gráfica que sirve de elemento de prueba o de decisión o medio de ejecución de la sentencia, si son cosas bien distintas la OPERACION técnica de mensura y el juicio de mensura".

Destácase así la diferencia entre ambos juicios y las operaciones en el terreno. — Dr. Ricardo Reimundín — "Derecho Procesal Civil" — Tomo II — pág. 207 — Editorial Viracocha). (42)

El Código Civil del Dr. Vélez Sársfield habría de reflejar en 1871 tantos conceptos de honda raíz argentina en materia de ejercicio individual de Agrimensura, aunque no los recogió para su obra principal de conjunto, los Catastros Territoriales, que eran orgullo de

(40) Dr. Vicente Hernández de la Rúa — "Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil" — Tomo V - Pág. 127 - Año 1856 - Madrid.

(41) Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández — "Tesis sobre el deslinde y amojonamiento de la propiedad territorial" — Citado por el Dr. José María Moreno en "Obras Jurídicas" - Tomo I - Pág. 312.

(42) Dr. Ricardo Reimundín — "Derecho Procesal Civil" — Tomo II - Pág. 207 - Editorial Viracocha.

(37) Dr. Joaquín Lejarza — "Escritos y Alegatos" — Tomo I - págs. 294/296.

(38) Dr. Manuel A. Castro — "Prontuario de Práctica Forense" — Año 1832 - 2ª edición año 1865 - Párrafo 582 - Pág. 312 - Buenos Aires.

las Provincias comenzando por el más antiguo, el de Buenos Aires.

Así en el capítulo "Del Condominio por confusión de límites, arts. 2746 a 2753, el Codificador, apartándose de la doctrina francesa, no se inspiró en el art. 646 del Código de Napoleón; y afirmó que el Derecho Patrio, además de Freitas, ejerció enorme influencia en su texto.

La influencia de Freitas ha sido claramente determinada en los tratados. — Los artículos 2746 y 2747 del Código Civil, sin perjuicio de las fuentes doctrinarias que citan sus notas al pie, son tomados del "Esboco" del brasileño Dr. Freitas, a quien no menciona el Dr. Vélez Sársfield entre sus fuentes doctrinarias; "con una pequeña supresión para mejor precisar el concepto" (véase del "Esboco": arts. 4404, 4406, incisos 4 y 5, 4410 y 4411) según el Dr. Carlos J. Rodríguez.

Prosigue el Doctor Rodríguez: "Los demás artículos son el desarrollo lógico de este concepto fundamental. "y es por esto que todos los artículos "son copiados de Freitas con leves modificaciones; y a excepción sólo de tres artículos: el 2748, tomado del Digesto "y de Maynz lugar citado en la nota; y "de Aubry et Rau apartado 199, número "2; el 2749, tomado de Maynz, párrafo "363, nota 49; y el 2750, tomado de Aubry et Rau, apartado 199, N° 2. (44) Por su parte el Dr. Héctor Lafaille (45)

(44) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Pág. 168.

(45) Dr. Héctor Lafaille — "Derecho Civil" - Tomo IV — "Tratado de los derechos reales" - Volumen II - Cía. Argentina de Editores S. R. L. - Buenos Aires - Año 1944.

(46) Dr. Héctor Lafaille — Opus citado - Pág. 336.

(47) **Límites Cuestionados:** Disputa sobre la propiedad en una zona litigiosa determinada, poseída por uno de los colindantes; y eso obliga al otro a usar de la reivindicación. Tal es la verdadera y clarísima interpretación que surge de la letra, límites cuestionados, y de los antecedentes que revelan el espíritu del Dr. Vélez Sársfield. ("Deslinde y Mensura" - pág. 81 - Dr. Carlos J. Rodríguez, año 1937).

enseña: "Si bien la nota al art. 2746 parece apoyarse principalmente en los romanistas y en la ley de Partida (ley "10 — título 15 — Partida VI), el verdadero modelo ha sido Freitas (art. "4404)". (46)

Y respecto del art. 2747 enseña el Dr. Lafaille: "Dentro de la vida jurídica se presentan conflictos donde no se advierte con facilidad si deben despejarse mediante la acción reivindicatoria o la "de deslinde".

"El precepto del art. 2747 se ha colocado en dos situaciones:

"a) La más general, es decir, cuando existe controversia sobre el límite separativo. Si uno de los vecinos pretende que su título alcanza hasta una línea determinada, y el otro sostiene una distinta, de suerte que entre ambas medie una zona litigiosa, es necesario reivindicar. Ya no habría indeterminación, sino divergencia entre los interesados sobre el alcance de los respectivos títulos y la aplicación de ellos al terreno".

"Los límites ya no son confusos, porque una cosa es la confusión y la indeterminación, y otra cosa es la divergencia de los linderos respecto del alcance de sus derechos, o sea de la aplicación de sus títulos a los terrenos respectivos. (47).

"El verdadero sentido de la ley hay que buscarlo en su fuente, que es Frei-

tas, quien alude directamente a la controversia respecto de los límites, aunque ciertos y conocidos, entendiéndose que entonces cuadra la reivindicación (arts. "4404 inc. 4° y 4410)".

"Por ello, no seguimos el criterio de Llerena (Tomo VII - Pág. 573) ni tampoco el de Machado (Tomo VII - Pág. 179) que consideran caso de deslinde el de los límites ciertos y conocidos. De acuerdo con nosotros: Segovia, nota 33; Salvat - Tomo I N° 1455; Castro Tomo III N° 210; Fernández R. L. Pág. 520; Rodríguez Carlos J. Págs. "79 - 82. Ven "La Ley" Tomo VIII - Pág. 1187 y Tomo XXIII Pág. 508, fallos de la Cámara de Apelaciones cit. Mendoza y Juez Dr. Brunet, de La Plata, respectivamente".

"b) — Cuando hubiesen desaparecido los mojones, el Codificador resuelve que no procede esta acción, sino la reivindicatoria".

"Este criterio ha sido justamente objetado, por cuanto cabe reclamar el replanteo de los hitos, sin perjuicio de la vía criminal (Segovia. Notas 133 - 134). Sería también legítima la acción posesoria (Salvat Tomo I - N° 1454. Comp.: Rodríguez Carlos J. Pág. 82)".

"Debe añadirse que Vélez Sársfield se APARTO aquí tanto de Freitas como de la doctrina francesa".

"El maestro brasileño sigue la tesis opuesta en su art. 4411, donde habla de la acción civil para reponer los mo-

(48) Dr. Héctor Lafaille — Opus citado - Págs. 339 y 340.

(49) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Pág. 82.

(50) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Pág. 133.

(51) Dr. Héctor Lafaille — Opus citado - Pág. 344 y 345.

(52) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Págs. 94, 124, 130|135.

nes, fuera de la criminal". (48).

Señalo que el doctor Carlos J. Rodríguez también distingue los dos casos de reivindicación que establece el art. 2747 del Cód. Civil, y que para el segundo, al igual que el doctor Héctor Lafaille, establece que el doctor Vélez Sársfield se apartó el modelo Freitas. (49).

¿Qué nueva fuente sustituye este alejamiento doctrinario del Codificador? Entiendo que su inspirador es el Derecho Patrio, según veremos más adelante, que ningún tratadista de Derecho Civil menciona en este capítulo del Código Civil, excepto el Dr. Carlos J. Rodríguez en un breve pasaje para el art. 2755. (50).

En cuanto a los Dres. Lafaille y Rodríguez coinciden además que el mod. del art. 2751 C. C. es el art. 4417 de Freitas y que del art. 2755 C. C. es el art. 4418 de este último, aunque disienten en el caso particular del art. 2755 sobre la doctrina de nuestro Código por haber suprimido del mod. del art. 4418 las palabras: "por los títulos de los colindantes". Para el primero el Codificador ha preferido en este artículo la prueba de los títulos a la resultante de la posesión, para resolver la confusión de límites (51); y para el segundo se ha apartado de Freitas y "ha dado su prelación a la posesión sobre los títulos no contradictorios, en las cuestiones relativas a la prueba del deslinde", en confusión (52) "salvo el caso de la posesión más alta del título, lo que igualmente concuerda con su régimen

"de transmisión de la propiedad, que prescribe que sin tradición o posesión no se adquiere ningún derecho real".

(53) Y el Dr. Rodríguez sostiene en apoyo de su opinión que esta doctrina del Codificador coincide con el párrafo 591 del "Prontuario de práctica forense" del Dr. M. A. Castro. Buenos Aires, año 1832, que es sabido que fue prologado en su segunda edición, año 1865, por el propio doctor Vélez Sársfield, único caso en que este destacado autor cita además al Derecho Patrio como concordante en la doctrina del Código Civil en materia de deslinde (54). En cuanto al doctor Héctor Lafaille no menciona al Derecho Patrio en ningún artículo. He tenido oportunidad de clasificar en pocos casos distintos las variantes que pueden producir las pruebas de los títulos y de la posesión, para que el perito Agrimensor, según SU CRITERIO, resuelva la confusión de límites determinando el deslinde que corresponde. (55).

Sobre el art. 2752 C. C. dice el doctor H. Lafaille:

"El origen de esta norma se encuentra en Freitas (art. 4420), autor que además discrimina los gastos causídicos, imputándolos al vencido. Se explica que nuestro legislador no lo haya declarado así, porque es un tema de orden procesal, cuyos preceptos consienten ciertas atenuaciones, como lo ha reconocido la jurisprudencia".

"Se distingue claramente entre los

desembolsos normales por "mejoras" en el deslinde (alambrados, mojonos, paredes, etc.), con que cargan en común los vecinos; mientras que los otros, a veces considerables, entre los cuales se cuentan los necesarios para establecer la verdadera separación, se rigen por la parte final del artículo. Conviene observar que suelen producirse búsquedas engorrosas, "aunque no haya mensura", según lo expresa el mod. Freitas". (56).

Llama la atención que para solucionar el verdadero caos que supone la confusión de deslindes en una zona, Freitas hable en su art. 4420 de cuando el amojonamiento o sea la demarcación "fuere precedida de investigación de los límites, AUNQUE NO HAYA MEDICION", concepto que comenta Lafaille y que no compartimos porque no podemos concebir una investigación de límites para hacer cesar su confusión sin una plena actuación del Agrimensor, inclusive en el terreno, no solamente en los archivos o registros.

Sobre este art. 2752 C. C. dice el doctor Carlos J. Rodríguez: "En el art. 646 del Cód. de Napoleón, se estatuye que el deslinde se hará a gastos comunes, y esto significa que se pagarán por mitad; cosa que parece injusto aplicar a los gastos de mensura de uno y otro predio, que pueden tener superficies diferentes. La doctrina francesa ha hecho las distinciones necesarias para aplicar con equidad este texto (Laurent. VII. N° 435)".

"En nuestro Código, se ha evitado es-

ta dificultad con la redacción de este artículo tomado de Freitas (art. 4420) y siguiendo las opiniones de Demolombe (XI — 276), como lo dice el Dr. Machado.

"El artículo 2752 C. C. legisla dos cosas. — El primero, los gastos en mejoras de la línea separativa; y aunque la palabra mejora es impropia, como critica Machado, ella debe entenderse extensivamente, a los gastos para el amojonamiento, trazado de la línea, como valor de los mojonos. su colocación, etc.; los cuales deben pagarse por mitad porque aprovechan a entrambos colindantes.

"Y el segundo, los gastos de la investigación de límites, lo que supone LAS MENSURAS DE AMBOS PREDIOS; en cuyo caso, deben los gastos pagarse en proporción a la superficie de los terrenos". (57) Para este autor, con el que coincidimos, la investigación de deslindes supone la mensura correspondiente.

Respecto del art. 2753 Código Civil el Dr. Carlos J. Rodríguez determina como sus fuentes a Freitas (art. 4405) y además a Aubry et Rau. II — Apartado 199 — N° 5, que dice: "El acto que com- prueba un amojonamiento, forma un título definitivo relativamente a la superficie y los límites asignados a cada uno de los interesados, cuando está firmado por ellos, o en defecto de la firma de algunos, si ha sido HOMOLOGADO POR LA JUSTICIA. Cuando el acta ha sido firmada por las partes, la operación de amojonamiento puede ser atacada por

"todas las causas que permiten en general volver contra una convención; pero no puede serlo sino por esas causas".

Este artículo establece el deslinde convencional o amigable y el art. 2754 C. C. se refiere al deslinde judicial. — Agrega el Dr. Rodríguez: "El Codificador ha establecido dos vías de modo expreso. — En derecho francés, también existen las dos vías; pero NO ha reglamentado la de acuerdo amigable (Planiol et Ripert — III — N° 431).

"El art. 2753 C. C. ha establecido la forma solemne que debe revestir el acuerdo para que surta los efectos de deslinde legal. — Hecho bajo otra forma es de ningún valor; lo que concuerda con análogas disposiciones generales (artículos 977—1184, inciso: 1°, 8° y 10°). — Sólo así produce efectos relativamente a terceros. — Y como simple convenio privado, únicamente producirá efectos entre las partes, de conformidad al art. 1185 (Conformes: Segovia, Machado y Llerena). — Este acto jurídico sólo podrá ser atacado, pues, por las causas que permiten volver sobre una convención; que son los vicios del consentimiento (art. 1157 "C. C.>"). (58)

En cuanto al Dr. Héctor Lafaille (59) concuerda con el anterior: las fuentes del art. 2753 C. C. son, en primer término, Aubry et Rau — II — Apartado 199 — N° 5 y además Freitas (artículo 4405).

Y respecto del art. 2754 C. C. mientras el Dr. Héctor Lafaille (60) encuentra el origen de esta norma en el antiguo de-

(53) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Págs. 153 y 97/98 sobre el art. 2751.

(54) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Pág. 133.

(55) Agrimensor Juan Manuel Castagnino — Conferencia dictada en el III Congreso Nacional de Agrimensura - Abril de 1964 - Buenos Aires.

(56) Dr. Héctor Lafaille — Opus citado - Pág. 344.

(57) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Pág. 166.

(58) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Págs. 120|122.

(59) Dr. Héctor Lafaille — Opus citado - Págs. 340|341.

(60) Dr. Héctor Lafaille — Opus citado - Pág. 343.

recho español, que cita el propio Codificador en su nota al pié (Ley 2 Título 4 Libro III del Fuero Real y Ley X — Título 15 — Part. 6^a), el Dr. Carlos J. Rodríguez (61) coincide con aquel y además agrega a Freitas (art. 4413).

Hemos visto la presencia permanente de la obra de Freitas como origen de los artículos 2746 — 2747 — 2751 — 2752 — 2753 — 2754 y 2755 del Código Civil, pese a que nunca es citado por el Codificador en sus notas al pié de cada artículo, dónde individualiza las fuentes doctrinarias de su inspiración.

Afirmo que el Derecho Patrio, no citado por el Dr. Vélez Sársfield en sus notas al pié de los artículos 2746 — 2747 — 2752 — 2753 — 2754 y 2755 es fuente de inspiración permanente de sus textos, y que allí su presencia alcanza a mayores dimensiones que en ningún otro capítulo del Código Civil, porque el Derecho Patrio, como expresión del alma de nuestro pueblo y producto genuino de la influencia de la pampa abierta e infinita, no podía estar ausente en las normas jurídicas relativas a la confusión de límites en ese territorio. — La pampa, territorio de singularísimas características, el medio geográfico, habría de imponer su sello en esa parte la obra argentina.

Es indudable que en la obra del Dr. Vélez Sársfield también influyó el Derecho Patrio con su concepción autóctona del "juicio de mensura", de investigación de límites, tanto si eran determinados como si eran confusos o sea inciertos.

(61) Dr. Carlos J. Rodríguez — Opus citado - Pág. 121.

(62) K. S. Zachariae — "Le droit civil francais" - Tomo II - Pág. 168 - París 1855 - Párrafo 320.

(63) Marcadé et Pont - II - 597.

El art. 2746 C. C. acuerda el derecho para pedir que los límites inciertos "se investiguen" y "se demarquen" y el art. 2752 C. C. trata de "cuando la demarcación" o sea el amojonamiento fue "precedida por investigación de límites", señalando así una diferencia entre la investigación y determinación iniciales y la demarcación o amojonamiento posterior, para fijar permanentemente el deslinde que ha dejado de ser confuso luego de aquella investigación.

Para que se comprenda el sentido de su distinción, el mismo Codificador en su nota al pié del art. 2746 acude a la doctrina de Zachariae, ("Le droit civil francais") relativa al derecho de deslindar un inmueble de acuerdo al art. 646 del Código de Napoleón, pese a que esa doctrina no prosperó en Francia; y luego el Dr. Vélez Sársfield explica a Zachariae citando también, intencionadamente, a Marcadé et Pont porque no rechaza a aquél autor.

Dice Zachariae (2) 320- Si los límites "son inciertos la acción de delimitación — actio finium regundorum — deberá ser ACUMULADA a la de deslinde". Y explica Marcadé et Pont: (63) "... Zachariae no da a las palabras acción de deslinde tanta extensión. Para él no significan sino la acción tendiente a DEMARCAR solamente los límites inciertos; y hace de la demanda de INVESTIGACION y de determinación de los límites inciertos una acción particular, que él llama de delimitación. "Cuando la línea separativa es incierta, "dice él, la acción de deslinde no puede

"ser intentada sino acumulativamente con "la acción de delimitación ...". — "NO VEMOS INCONVENIENTE en esta manera de hablar, sino fuera que no es "esa la de la ley y que haría los textos "más difíciles de comprender".

artículo 2746, provocan las preguntas:

En consecuencia, a ambas citas del doctor Vélez Sársfield en su nota al ¿Por qué el Codificador eligió al autor alemán K. S. Zachariae, cuya doctrina relativa al art. 646 del Código de Napoleón no prosperó en Francia?. ¿Cuándo el Codificador redactó el Código Civil había una acción de delimitación para investigar y determinar los límites inciertos — como afirma Zachariae — antes de su demarcación en el litigio judicial?

La respuesta fué negativa en Francia (64) mas era ampliamente afirmativa en el Derecho Patrio — al par que desconocida en Europa — si bien que bajo la forma de investigación y determinación loablemente pacífica y con ello doblemente útil para los habitantes, de un acto de jurisdicción voluntaria: el "JUICIO DE MENSURA"; base ante el poder jurisdiccional para la confección de modernos Catastros Territoriales, declarativos, con fines o efectos de Derecho Civil; sin perjuicio de las otras especies de mensuras sujetas a la aprobación directa y única ante el poder administrativo que ordenará su inscripción en dichos Catastros.

Por ello el Codificador estableció dos formas de deslinde: judicial por una parte y amigable o convencional por la otra, apartándose en este último caso, una vez más, del Derecho Francés que NO la reclamaba (Planioi et Rippert — III — N° 431).

(64) Dr. Millet — "Traité historique et pratique du bornage" o sea "Tratado histórico y práctico del deslinde - XIV - Pág. 271|274.

En el primer caso (art. 2746), de acuerdo con nuestras costumbres estableció, por el texto expreso del artículo, que todo deslinde judicial deberá incluir FORZOSAMENTE LA INVESTIGACION del deslinde; lo que por otra parte ya equivalía tácitamente a la obligada actuación del Agrimensor por ser el único capacitado por sus conocimientos específicos para hacer esta investigación pericial en el curso del procedimiento judicial de "Deslinde y amojonamiento". — El art. 2754 habría de ratificar esta actuación del Agrimensor.

Pero el "juicio de mensura" era un procedimiento judicial que no podía tener fundamento en el art. 2746 pese a ser el "más sensato y adecuado a nuestras condiciones especiales", al decir del Agrimensor Juan Segundo Fernández, porque era un procedimiento voluntario, amigable, sin demandados, que sólo se elevaba a litigioso si se levantaba oposición o protesta durante su trámite. — No produciéndose ésta, concluía como se había iniciado, es decir, como un procedimiento judicial sin demandados, sin oponentes. — Por el contrario, la acción de deslinde por confusión de límites es contenciosa por naturaleza: "es una de esas acciones en las cuales cada una de las partes es a la vez demandante y demandado, y debe por consiguiente "probar su derecho". — (Nota del Codificador al art. 2746).

En el segundo caso no siendo conveniente prescindir del "juicio de mensura" en los problemas territoriales, estableció por el texto expreso del artículo 2753, que todo deslinde amigable o convencional deberá incluir FORZOSAMENTE la MENSURA, que equivalía

a solicitar el "juicio de mensura" correspondiente, es decir, a pedir "mensura" a secas, de acuerdo con nuestras costumbres y prácticas procesales patrias; lo que por otra parte ya obligaba tácitamente a la actuación del Agrimensor.

El origen del artículo 2753 se encuentra en Aubry et Rau y en Freitas, y antes que en ellos, en primer término, en el Decreto Patrio del 25/9/1824, completado en parte por el Decreto Patrio del 26/6/1826; los que además influyeron en el texto del art. 2746.

Es así como instituyó el Dr. Vélez Sársfield la EXISTENCIA RENOVADA del procedimiento voluntario de mensura o "juicio de mensura", fundándolo ahora en la ley de fondo (art. 2753 C. C.); que además puede servir como investigación previa que pone en evidencia la existencia de la confusión de límites, para la más amplia viabilidad de la acción de naturaleza contenciosa (art. 2746), si los colindantes no llegasen a una convención o acuerdo amigable sobre la base de esa investigación.

Desde el Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil del Dr. José Domínguez, en el año 1868, es tradición que los Códigos de Procedimientos Civiles los reglen conjuntamente en el capítulo de juicios de "Mensura, Deslinde y Amojonamiento".

Es pues completamente superficial e infundada la difundida crítica del Dr. Salvador de la Colina que calificó a "la mensura especie de flor del aire, sin arraigo próximo ni remoto en la ley sustantiva." (65)

Y fueron inconvenientes para los Ca-

tastros Territoriales, las disposiciones de algunos Códigos de Procedimientos Civiles que según este pensamiento, al que habría de dar forma en 1910 el Dr. Salvador de la Colina, ya con anterioridad no reglaban el "juicio de mensura", transformándolo en la "simple mensura judicial", degeneración del anterior, SIN CITACION DE COLINDANTES, con lo que anulaban por su base a la investigación y determinación del estado de hecho de la parcela dominial (art. 672 del Código de Santa Fe — Año 1900). — Este artículo 672 corresponde a su vez con la última parte del art. 634 y el artículo 635, ambos del Código contemporáneo de Córdoba, pero es de destacar que la "simple mensura judicial" en esta Provincia mediterránea mencionaba a los "opositores" a la operación (art. 635), lo que significaba la presencia, en legal forma, de colindantes durante el procedimiento que, en consecuencia, se asimila al del "juicio de mensura" propiamente dicho, creando dudas la terminología. La tendencia separatista del "juicio de mensura" continuó firmemente en Santa Fe y así el siguiente Código de Procedimientos (ley 2924 año 1940) incluyó a la MENSURA, sin citación de linderos, en la CONSTATAACION DE HECHOS FUERA DE JUICIO (art. 248- inciso 7º), ausente toda referencia a aquél, sepultado en el olvido. Y en su nueva y última reforma este Código ni siquiera acuerda el tradicional y rápido procedimiento especial para el juicio de deslinde en confusión de límites, subordinándolo a las reglas comunes del juicio ordinario, en contra del interés público que se lesiona frente a la prolongada falta

de producción agropecuaria en que cae la tierra en condominio litigioso.

Volvamos al estudio de los artículos del Código Civil.

En el art. 2752, la fuente es Freitas (art. 4420) pero, además, fué fuertemente influenciada por los citados Decretos Patrios del 25/9/1824 y 26/6/1826.

El texto del modelo dice: "Art. 4420 ... pero cuando la demarcación fuere precedida de investigación de límites, "AUNQUE NO HAYA MEDICION, "serán proporcionalmente divididos entre "los colindantes, según la extensión de "terreno de cada uno". — El art. 2752 dice lo mismo, casi palabra por palabra, pero el Codificador suprimió "AUNQUE "NO HAYA MEDICION" pues no correspondía con el medio ambiente de aplicación del Código Civil, una investigación de límites sin la mensura correspondiente.

En el art. 2747 se presentan dos situaciones, según ya se ha visto. — En la última, cuando los límites de los terrenos "hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruídos", el Codificador se apartó tanto del modelo Freitas (art. 4411) como de la doctrina francesa, y resolvió que procedía la acción de reivindicación. — Esta decisión fué influenciada por los citados Decretos Patrios del 25/9/1824 y 26/6/1826 cuya aplicación había establecido un ordenado régimen de mensuras en la Provincia de Buenos Aires y servido de modelo en otras.

"Entre nosotros la mensura y el amojonamiento son dos operaciones que no se separan jamás. — El amojonamiento se hace por autoridad de la Justicia: "el amojonamiento privado no tiene valor

"en juicio". (66)

Las mensuras judiciales y las administrativas eran las únicas que existían cuando se redactó el Código Civil. De cada una quedaban las constancias instrumentadas y a mayor abundamiento intervenía el respectivo Departamento Topográfico (art. 4º del Decreto Patrio del 25/9/1824) tanto en la Provincia de Buenos Aires como en otras Provincias federadas. Toda mensura aprobada podía ser reproducida fielmente. La reposición civil de los mojones siempre era posible para quien estaba en posesión efectiva de su parcela, hasta el mismo límite o deslinde que había sido amojonado.

Solamente aquel que había perdido la posesión efectiva de su parcela, no podía reponer los mojones. De ahí, en forma indirecta, poco clara la procedencia de la acción reivindicatoria para que el colindante fuese restablecido en la posesión perdida, lo que es asunto principal y de mayor cuantía que el accesorio de la reposición de los mojones destruídos, siempre posible después de restituído el terreno.

Con relación al art. 2755 me remito al profundo estudio del doctor Carlos J. Rodríguez en su obra "Deslinde y Mensura", en particular págs. 130/135, y a su análisis complementario sobre el artículo 2751 que hace en págs. 97/98 y también en págs. 153 y siguientes, donde sostiene acertadamente que el Codificador se apartó de Freitas cuando suprimió del modelo del art. 4418 las palabras "por los títulos de los colindantes", dando así prelación a la prueba de la posesión sobre la de los títulos —sin perjuicio del art. 2751— y en concordancia

(65) Dr. Salvador de la Colina — "Derecho y Legislación Procesal" - Tomo II - Pág. 413 - Buenos Aires - Año 1910. En contra: Agrimensor Juan Manuel Castagnino — Conferencia "Fuentes de la Agrimensura Argentina" — III Congreso Nacional de Agrimensura - Buenos Aires - Año 1964.

(66) Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández — Opus citado - "Relaciones del Derecho con la Agrimensura" - Año 1864.

con el doctor Manuel A. Castro, destacadísimo tratadista del Derecho Patrio, en "Prontuario de Práctica Forense" anotado por el mismo doctor Vélez Sársfield, en la segunda edición. (67)

Y en el artículo 2754 nuevamente fue el Derecho Patrio, sobre la base de ambos decretos citados, el origen principal para que el Codificador estableciese que: "El deslinde judicial se hará por "AGRI-MENSOR", reconociendo así la jerarquía, importancia y necesidad de su actuación pericial.

Los antecedentes de la Agrimensura tienen la profunda raigambre argentina que se está destacando.

Como consecuencia de estos conceptos para determinar ante el poder jurisdiccional el estado de hecho de los inmuebles, la Provincia de Córdoba, por ley del 15 de setiembre de 1882 aprobó su nuevo Código de Procedimientos en lo Civil y Mercantil redactado por el Dr. Isaías Gil, cuyo art. 487 establecía: "... el Juez mandará practicar la operación de deslinde por el perito que el interesado proponga, quien desempeñará las funciones de Juez de Mensura". Desde entonces Juez de Mensura sería, en nuevos Códigos de Procedimientos, el nombre por antonomasia del Agrimensor. Anticipo de esto fue el art. 590 del Có-

digo de Enjuiciamiento Civil de Santa Fe, año 1872, "... será presenciada y autorizada por el Juez, pudiendo investir este carácter el mismo Agrimensor, nombrado".

Si bien que limitado a los procedimientos judiciales, por primera vez en forma excluyente, por propio imperio de la ley, el Agrimensor argentino había históricamente acumulado a su carácter de perito el de oficial público, que daba carácter de autenticidad al acto de mensura autorizándolo con su sola presencia como Juez de Mensura, es decir, como Agrimensor Público. Solución argentina para problemas de la pampa, que ya mismo debería concretarse con la reforma del Código Civil; opuesta al art. 1327 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1855.

IV) - EL PLANO DE MENSURA

Defino que "El plano de mensura es una imagen sobre un plano horizontal, reducida, simplificada, complementada y explicada, del ESTADO DE HECHO DE UNA PARCELA DOMINIAL, comprobado en un acto de mensura, según el CRITERIO del Agrimensor que lo confecciona y suscribe a instancia de quien está legalmente habilitado

(67) Dr. Manuel A. Castro — "Prontuario de Práctica Forense" - 2ª edición - Año 1865 — 1ª edición - Año 1832 - Párrafo 591.

(68) Agrimensor Juan Manuel Castagnino — "Relaciones de la Agrimensura con el Derecho" — Conferencias dictadas en la Asociación de Ingenieros de Rosario - Julio 1959. Con el plano de mensura la parcela dominial adquiere virtualidad jurídica, es decir, existencia aparente, no real. Su existencia real es terrestre, fuera del Catastro Territorial que es un Registro, o sea es extrarregistral. Esto plantea el problema fundamental del Catastro Territorial para todos los fines públicos de la institución: que las constancias de sus Registros sean fiel expresión de la realidad extrarregistral, es decir, que sean auténticas en el más amplio sentido del vocablo. Esta relación entre ambas existencias parcelarias debe ser armónica y no se obtiene haciendo únicamente un cuidadoso relevamiento topográfico, ya sea por métodos clásicos o por métodos aerofotográficos, porque el plano de mensura es mucho más que un mero relevamiento topográfico de todos los objetos corporales —alambrados, muros, mojones— que se encuentran inmovilizados por sí mismos por su adhesión física al suelo, limitando la POSESION DE HECHO que sobre él se ejerce. La posesión de hecho es solamente UNO de los elementos principales que componen el ESTADO DE HECHO de una parcela dominial según hemos visto en el capítulo correspondiente.

El plano de mensura es un instrumento del más alto valor jurídico, que obliga al contralor del Estado por medio de su inscripción en el Catastro Territorial. La resolución del funcionario, afirmativa de esa inscripción, lo eleva a la calidad de instrumento público administrativo pero NO PRODUCE EL EFECTO DE HACER LEGITIMO SU CONTENIDO JURIDICO, no asegura la verdad de la relación integral entre la cosa inmueble que existe en el terreno y ese plano de mensura que ha dado existencia aparente o virtual a la parcela dominial, que la ha trasladado del suelo a una síntesis cartográfica con contralor del Estado. ¿Cómo asegurar por imperio de la ley a esa autenticidad imprescindible para consolidar los Catastros Territoriales? La sencilla respuesta ya la hemos dado: Instituir el Agrimensor Público. Serían falsas soluciones por igual, obligar a que todo Agrimensor fuese funcionario público en relación de dependencia laboral directa con el Estado para las actuaciones atatastrales, lo que significaría el absurdo del fin del ejercicio libre de la profesión a un costo desorbitado y sin justificación para el Estado ni para quienes ejercen Agrimensura; o constituir Comisiones Catastrales integradas con un Agrimensor y un Escribano Público u otro oficial público, para que acompañe al primero en el acto de mensura a fin de darle autenticidad, gravando innecesariamente el costo del plano de mensura.

Quienes hacen planos de mensura cual si fueran una carta topográfica, resultado de un relevamiento topográfico, desmerecen la Agrimensura.

Durante su actuación para llegar a concretar el plano de mensura como objetivo final, el Agrimensor debería superponer idealmente dos láminas. La subyacente representaría objetivamente el suelo, es decir, geo - topo - foto - cartográficamente. En esta ficción la lámina superior debería ser de material transparente y en ella, según SU CRITERIO, el Agrimensor representaría la aplicabilidad al suelo y los deslindes resultantes de la causa legal que da origen a la figura jurídica de Derecho Público que es la parcela dominial, de acuerdo con la definición que hemos dado en el capítulo correspondiente. Del cotejo entre ambas resultarían las parcelas dominiales existentes en ese territorio, por comparación entre los deslindes del derecho de poseer emergentes del título de dominio o de posesión que costarán en la lámina transparente, superior, con relación a los deslindes del hecho mismo de la posesión efectiva que se deducen de la lámina inferior, subyacente, a saber:

Por el título de dominio y la posesión consecuente;

Por el título de dominio y sin la posesión efectiva que correspondería por ese derecho pues un tercero la ejerce de hecho;

O finalmente la existencia de parcelas dominiales por la posesión únicamente, es decir, por la posesión por el solo hecho que se posee (art. 2363 C. C.).

¿Cómo puede el Agrimensor realizar según SU CRITERIO esa lámina superior? La respuesta es instantánea: por la INVESTIGACION previa al relevamiento topográfico, que continúa simultáneamente con éste. Esta investigación consiste fundamentalmente en el análisis de antecedentes existentes en el archivo de la Institución Catastral, comenzando con las mensuras judiciales y administrativas de ese territorio, pues con esas mensuras se establecieron deslindes en autoridad de cosa juzgada o con la conformidad de los colindantes. La investigación se amplía con el juicioso estudio de las mensuras particulares que posteriormente se hicieron y con el conocimiento de los títulos de dominio correspondientes al territorio, que los Agrimensores deben consultar constantemente en el Registro General de Propiedades o en el Archivo de los Tribunales de Justicia donde se guardan los protocolos de los Escribanos y los expedientes judiciales. A veces suele darse el caso que la investigación se extiende hasta archivos de instituciones históricas y libros parroquiales cuyas actas de bautismo y de casamiento han iluminado más de una situación oscura para entender el encadenamiento de la sucesión de derechos reales. Por ello es que la definición mundial dice: "El Agrimensor es el profesional que IDENTIFICA, deslinda, mide y avalúa la propiedad inmueble, pública o privada...". Esa identificación involucra tácitamente la INVESTIGACION correspondiente, sin que el Agrimensor se limite "a tomar en consideración lo que "LE COMUNIQUE EL QUE LOS OCUPA" según el claro concepto del Dr. Joaquín Lejarza ("Escritos y Alegatos" - Tomo 1º - Págs. 294/296).

Cuéntase que el célebre Miguel Ángel Buonarroti al concluir su magnífico "Moisés" para el mausoleo del Papa Julio II, viendo la figura tan llena de vida y de calor propio, que se diría dotada del don de la palabra, exclamó ¡Parla! Así también, el Agrimensor que cuando hace un relevamiento topográfico y encuentra un mojón se limita a dejar constancia que existe esa cosa material, que nada le dice más que su presencia física; cuando hace una MENSURA y encuentra un mojón, viéndole tan lleno de contenido técnico - jurídico, callado símbolo de hechos y derechos, mudo testigo de tantos esfuerzos de Agrimensores que nos precedieron, siente a veces el deseo de decirle, ¡Habla! ¡Dime qué simbolizas y qué deslinde señalas! ¡Cuéntame tu historia y ayúdame a resolver mi investigación! Y el CRITERIO del Agrimensor debe dar respuesta a esas preguntas para hacer su plano de mensura

Ya dijimos a comienzos del capítulo III de esta obra, que el mal llamado "Croquis según título" que POR SEPARADO de la mensura propiamente dicha se exige en los planos de mensura en algunas Provincias, es parte INSEPARABLE de la misma por lo que debe ser indisolublemente relacionado con la comprobación de los hechos existentes. No hay inconveniente en que el dibujo prosiga haciéndose por separado, pero deberán ser claramente individualizados los DESLINDES que establece sobre la base del derecho real de dominio o de posesión que interpreta el Agrimensor actuante, con relación a los deslindes en la verificación de los hechos existentes. Un mismo deslinde AB en este gráfico deberá ser señalado AB en la mensura propiamente dicha, para que con claridad se determinen las parcelas dominiales. En verdad que el denominado "Croquis según título" es una representación reducida y limitada, al título de dominio o de posesión, de aquella lámina de material transparente que el Agrimensor realiza según SU CRITERIO y que debería superponer con la lámina inferior que representa topográficamente el territorio...

"u obligado a su exteriorización gráfica para dar virtualidad jurídica a esa parcela". (68)

En el plano de mensura constarán nuevas parcelas dominiales si en el acto de mensura se ha fraccionado la parcela que las contiene. — La obligación de hacer plano de mensura deberá constar expresamente en la ley para prueba del estado de hecho de la parcela, y para amplia publicidad del mismo una vez inscripto el plano de mensura en el Registro de la Institución Catastral.

Actualmente, en la Nación Argentina (art. 2611 C. C.), la obligación de hacer plano de "mensura particular" es una carga que impone el Estado al propietario titular de un derecho real o de la posesión, por causa de la cosa objeto de su derecho que es parte de lo principal del patrimonio del pueblo: su suelo patrio.

Establecida en el art. 2611 C. C. la constitucionalidad de las leyes locales en la materia, sancionadas en ejercicio del poder de policía no delegado a la Nación, las Provincias obligan previamente a la escritura de transmisión de dominio, a hacer plano de "mensura particular" en calidad de instrumento "ad-probationem" del estado de hecho de la parcela, sólo cuando se modifica el estado parcelario por fraccionamiento o loteo de una parcela mayor o cuando se somete a un edificio y a la parcela donde se asienta, al régimen de propiedad horizontal. — Comprobada en el terreno la "forma de ejercicio" del derecho real y de la posesión por medio del acto de mensura, obligan a que el correspondiente plano de mensura sea inscripto en Registros Públicos de los respectivos Catastros Territoriales, creados hasta hoy en ejercicio del mismo

poder de policía inmobiliaria, para procurar una publicidad-noticia del estado de hecho de las nuevas parcelas creadas. (69)

Los planos de mensura, aunque hayan sido hechos en instrumentos privados por el perito Agrimensor —sin calidad de oficial público— y en actos unilaterales, sin citación de linderos, a instancias de quien está legalmente habilitado u obligado a exteriorizar el estado de hecho de parcelas determinados en esa precariedad de forma jurídica, comunmente llamados planos de "mensuras particulares"; y con mayor razón aquellos planos de mensura resultantes de actos con rigurosa forma jurídica; TODOS concurren a perfeccionar y sanear los Registros catastrales para la Publicidad de los Avalúos, es decir, con fines o efectos fiscales. — Son sus auxiliares más completos. La superficie, que es una información con valor económico, declarada por el contribuyente sobre la base de antecedentes no comprobados o de sus estimaciones a ojo de buen cubero —que suele ser corto de vista— será corregida por el resultado del área que encierra el polígono de la parcela, formado por los deslindes comprobados en la operación de mensura.

Los planos de mensura demuestran la existencia real de la parcela; concurren a la confección de Registros Gráficos y de Cartas Parcelarias, verdaderos conjuntos gráficos de las parcelas que son la columna vertebral de la obra de las Instituciones Catastrales; permiten asignar correctamente las nomenclaturas en el inventario de parcelas; auxilian para depurar la nómina de personas obligadas al pago de la Contribución territorial; dan base para establecer el folio real en

Registros de la Propiedad Inmueble para la publicidad de los derechos reales, en último y menor grado por el medio presuntivo de un plano de "mensura particular"; concurren a la actualización del estado parcelario del suelo si la ley obliga a hacer plano de mensura cuando se modifica el estado de hecho de una parcela y —en grado absoluto— si obliga a determinar el estado de hecho de todas las parcelas no comprobadas; y contribuyen al planeamiento rural y urbano para el desarrollo económico pues aunque los planos de mensura no se elevan sobre el nivel del terreno, "como ocurre con el rascacielos imponente o el puente de elegancia estilizada, sirven para que uno y otro se asienten y eleven sobre bases "ciertas". (70)

Piénsese en el inmenso servicio que en el oscuro campo de las posesiones podría producir el Agrimensor Público si se obligase, por una nueva ley, a producir el título a la posesión "como obligación inherente a la misma" (art. 2363 C. C.) en el transcurso de actos de mensura auténticos, cuyos planos sean aprobados en Catastros Territoriales para dar publicidad al estado de hecho de las parcelas, como prueba solemne del corpus en esa fecha de la mensura y a efectos de la prescripción "adquisitiva" (art. 4015 C.C.) de quienes poseen sólo porqué poseen (art. 2363 C. C.) careciendo de otro título a

la posesión de la parcela. — Pues si algún instrumento tuviesen esos poseedores como título de su derecho de poseer la parcela, deberían ser obligados por la ley a su inscripción o anotación en Registros de la Propiedad Inmueble donde se inscriban o anoten documentos relativos al estado jurídico o de derecho de los inmuebles o sea relacionados con el derecho de poseer, más no la posesión efectiva, ya que ésta es una realidad extrarregistral que tiene lugar en la misma parcela, y su inscripción es una IMPOSIBILIDAD excepto por el medio que le otorga virtualidad jurídica o sea existencia aparente jurídica en un documento inscribible y auténtico: el plano de mensura por Agrimensor Público, inscripto en el Catastro Territorial, que es prueba de esa posesión de hecho.

Los Códigos de Procedimientos Civiles reglan la sumaria información y bastaban las declaraciones de testigos venales para robar un inmueble por usurpación de mala fe y sin justo título del actor.

Para impedir los abusos se incorporaron al Código Civil los artículos 24 y 25 de la ley N° 14.159, que obligaban a una prueba casi imposible de producir para adquirir el dominio por prescripción. Por ese excesivo rigor el art. 24 fué modificado por el decreto-ley nacional N° 5756 - año 1958. (71)

(70) Ing. Civil Delfo Euro Locatelli — "La profesión de Agrimensor y su enseñanza en la Argentina" — Revista de la Asociación Argentina de Agrimensores e Ingenieros Geógrafos - Año I - N° 6 - Año 1946.

En la Historia de la Agrimensura Argentina esta Asociación, cuya alma mater fue el destacado Agrimensor Antonio M. Saralegui, pionero además de nuestra Fotogrametría, ocupa un lugar de gloria. Su fundación más que un acto romántico de quienes amaban profundamente su profesión, fue un impulso generoso y visionario, verdaderamente valiente frente a la incomprensión de esa hora. Su obra no dio conciencia de nuestro ser y del deber de unirnos con finalidades superiores. Quizá para que sus dirigentes aprecien su éxito en la gran medida que le correspondió, con justicia debemos decir que el eco de su grito aislado retumbó en todos los confines de la Nación y que quienes seguimos la huella de aquellos maestros bebimos con fruición en esos escritos sorbo a sorbo, su inmenso espíritu.

(71) Art. 25 de la ley nacional N° 14.159: "El precedente artículo se tendrá por incorporado al Código Civil y se aplicará de inmediato a todos los juicios de adquisición de

(69) Dr. H. Alsina — "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial" - Capítulo XLIX - Pág. 553 - Año 1943.

Todo revela una grave inquietud ante el problema, y me permito sugerir una posible solución básica para probar el corpus y contar el tiempo de la prescripción: de hoy en adelante plano de mensura por Agrimensor Público e inscripto en el Catastro Territorial correspondiente a la

ubicación de la parcela, realizado por un procedimiento de mensura con citación de linderos por todos los rumbos como es de práctica desde el Derecho Patrio, sin perjuicio del tiempo de la posesión con anterioridad a la fecha de la mensura, cuya prueba deberá producir el actor para

"Inmuebles por prescripción en los que aún no se haya dictado sentencia con autoridad de "cosa juzgada".

Decreto - Ley Nº 5756/1958 disponiendo la sustitución del art. 24 de la ley Nº 14.159. Buenos Aires, 23 de abril de 1958. CONSIDERANDO: "Que el artículo 24 de la ley 14.159 tuvo en vista corregir los abusos a que dio lugar la posibilidad de que la invocación de posesiones treintaenales falsas terminaran en el reconocimiento judicial de la adquisición del dominio, debido a los regímenes procesales sin ninguna garantía a que se sujetaba tal reconocimiento;

"Que tal solución resultó de aplicación dificultosa y en parte arbitraria, además de conspirar contra el fundamento social y económico ocupación.

"Que en tal sentido, la exigencia del acreditamiento del pago a nombre propio, o de los que le transmitieran su derecho durante todo el lapso de la posesión, resultaba en realidad de casi imposible cumplimiento;

"Que asimismo se dio a tal hecho el valor de prueba decisiva de la posesión, prescindiéndose de la circunstancia de que pueden abonarse impuestos sin tener la posesión, como así también que los verdaderos actos que la acreditan "animus domini", son los que prevé y menciona el artículo 2384 del Código Civil;

"Que el sistema de la ley 14.159 se ha traducido, en definitiva, en una protección desmedida para el propietario que ha hecho abandono del bien, en perjuicio del poseedor que pudo, por su acción, haber vuelto útil o productivo el inmueble abandonado;

"Que por otra parte excede del propósito del artículo 24 de la ley 14.159, y no co-respondería por tanto su aplicación, en el supuesto de invocarse la prescripción adquisitiva como DEFENSA y no como ACCION, ya que la bilateralidad del caso sería garantía suficiente para que el juicio se desarrollara dentro de las disposiciones del procedimiento ordinario, en las que todo litigante encuentra garantías adecuadas para la defensa de sus derechos;

"Que resulta justificado, en cierta medida y con las modificaciones que se proponen mantener el aludido artículo 24 de la ley 14.159, a fin de que, superadas las dificultades comprobadas, se salven los fundados propósitos que se tuvieron en vista al sancionarlo;

"El Presidente Provisional de la Nación Argentina en ejercicio del Poder Legislativo DECRETA CON FUERZA DE LEY:

"Artículo 1º — Sustitúyese el artículo 24 de la ley 14.159 por el siguiente:

"En el juicio de ADQUISICION del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (artículo 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, Registro de la Propiedad o cualquier otro Registro oficial del lugar del inmueble cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los Códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas;

"b) Con la demanda se acompañará plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción;

"c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión;

"d) En caso de haber interés fiscal comprometido, el juicio se entenderá con el representante legal de la Nación, de la Provincia o de la Municipalidad a quien afecte la demanda.

"Las disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintaenal no se plantea en juicio como ACCION, sino como DEFENSA"

"Serán asimismo subsidiarias del régimen especial a que puede someterse, por leyes locales, la adquisición por posesión de inmuebles del dominio privado de la Nación, Provincia o Municipios".

"Artículo 2º — Derógase toda otra disposición que se oponga al presente Decreto - Ley".

completar su posesión ininterrumpida durante treinta años.

Para salvar objeciones ciertas, fundadas en el hecho que el ánimo de dominio comúnmente se desarrolla poco a poco en el poseedor, que al principio ocupa tímidamente la tierra y que después se afirma progresivamente en su pretensión, pero que al comienzo mismo de su posesión no aceptaría de buen grado hacer la inversión inicial del costo de una mensura hasta no sentirse suficientemente seguro en el ejercicio de su posesión; y considerando que el poseedor de mala fé no debe ser estimulado pero tampoco coartado porque, ante la negligencia del propietario, es quien usa la parcela y sus mejoras y las hace producir con beneficio general; entiendo que esta exigencia del plano de mensura sólo debe ser para prescribir una vez vencido el tiempo necesario de acuerdo al art. 3999 C. C. o sea cuando hay justo título y buena fé. Más allá de ese tiempo inicial, para el que el poseedor de mala fé podría hacer valer otras pruebas, será necesario el plano de mensura para completar el tiempo necesario para usucapir de mala fé y sin justo título.

Recordaremos, por otra parte, que el Código Civil establece el sistema y efecto, de título y modo, para adquirir el dominio en un armónico conjunto de artículos (entre otros: 2524 inciso 4º - 577 - 2377 - 2378 - 2379 - 2380 - 2384 - 2601 - 2602 - 2603 - 3265). EL MODO es la TRADICION de la casa inmueble, cuyo efecto primero o inicial es hacer adquirir la posesión de la misma (art. 2377) y cuyo resultado subsiguiente puede ser la adquisición del dominio (art. 2524 inciso 4º) si "la tradición traslativa de la posesión" es "por TITULO suficiente para transferir el dominio" (arts. 2601-2602).

"La tradición se juzgará hecha cuando se hiciere según alguna de las formas "autorizadas por este Código" y "la sola DECLARACION del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente "la posesión de la cosa, NO SUPLE "LAS FORMAS LEGALES" (art. 2378). Esta forma legal consiste en "actos materiales" (arts. 2379-2380-2384) porque nuestra ley de fondo legisla sobre la tradición romanista, según la cual se arrancaban trozos de hierbas, hojas de árboles o se tomaban puñados de tierra y se arrojaban pública y visiblemente al aire.

En las escrituras públicas sólo puede constar el TITULO que es causa legal para la adquisición del dominio, mas no la TRADICION pues la DECLARACION DEL TRADENTE NO SUPLE LAS FORMAS LEGALES (art. 2378). Es decir que en esta especie del género de los instrumentos públicos sólo constará el título que es UNO de los elementos del sistema para la adquisición del dominio mas no comprobará el SEGUNDO elemento que es el modo, o sea la tradición y cuya manifestación visible es el ejercicio efectivo de la posesión de hecho.

Es sabido que "la posesión se adquiere por la APREHENSION "de la cosa "con la intención de tenerla como suya; "salvo lo dispuesto sobre la adquisición "de las cosas por SUCESION".

Luego la tradición es solamente una de las varias formas de adquisición de las cosas inmuebles.

Cuando el acto de mensura el Agrimensor "interpreta" el TITULO y "comprueba" la POSESION DE HECHO, cualquiera sea la forma como fué adquirida, inclusive por la tradición. El plano de mensura es prueba de esa posesión de hecho, pero como su inscripción en el

Catastro Territorial no hace legítimo su contenido, su valor probatorio será distinto según que sea fruto de un acto privado, clandestino porque carece de publicidad por causa de no haber citado a los colindantes, como es la llamada "mensura particular"; o que sea el resultado de una mensura judicial o administrativa; o de un nuevo procedimiento de mensura particular, con citación de linderos, ante Agrimensor Público.

V) — EL CATASTRO TERRITORIAL

El Catastro Territorial es una actividad registral del Estado que forma la más completa y secular obra pública de conjunto de Agrimensura. La Institución Catastral es UNICA. Para llevar a cabo la obra del Catastro Territorial. DOS son los Registros Públicos, indistintamente llamados Catastros, que en forma actualizada y separada, según el grado de perfeccionamiento, debe organizar la Institución Catastral, que es de Derecho Público. — Defino que: "El Catastro Territorial está constituido por dos Registros Públicos ejecutados y actualizados por la actividad del Estado, en una única Institución Catastral con la dirección de Agrimensores: el primero para la PUBLICIDAD DE LOS AVALUOS hechos en un determinado instante del tiempo de los contenidos económicos de los derechos de disponer, usar y gozar de las mejoras y superficies de las parcelas dominiales inscriptas urbanas y rurales, a efectos de equidad y proporcionalidad en la Contribución Territorial; y el segundo, para la PUBLICIDAD INMO-

"BILIARIA con el objeto de exteriorizar "el estado de hecho comprobado en actos "y operaciones de mensura de las parcelas "dominiales, y representado gráficamente "en los planos de mensura correspondientes e inscriptos a efectos de dicha publicidad: todo con el auxilio de "los planos de mensura inscriptos, fruto "del ejercicio individual de Agrimensura, "que bajo el contralor del Estado concurren a que este Registro se realice y "aquél se perfeccione, para promover, "acumulativamente, como bases de referencia e información administrativa y "estadística del suelo patrio, el dinámico "y armónico DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL, urbano y rural". (72).

Estas "bases de referencia e información administrativa" son, en su médula, verdaderos inventarios realizados técnicamente. Si son de gran importancia los cuerpos de inventario que son parte de los balances de las grandes reparticiones del Estado: Yacimientos Petrolíferos Fiscales, Agua y Energía Eléctrica, etc., resultan minúsculos, sin relevancia e insignificantes en comparación con los grandes inventarios argentinos de los Estados particulares y de la Capital Federal y Territorios Nacionales, plenos de contenidos, efectos y proyecciones técnicas, jurídicas, económicas y sociales: los del estado parcelario del suelo patrio.

El gran estadista español Don Gaspar Melchor de Jovellanos, hace más de un siglo dijo: "Sin la luz de un plano topográfico, la política no formará un cálculo sin error, no concebirá un plan sin desacierto, no dará sin tropiezos un sólo pa-

"so: sin cuya dirección la economía más "prudente no podrá, sin riesgo de DESPERDICIAR SUS FONDOS o malograr sus fines, emprender ninguna obra "pública".

Hay una relación armónica y gradual entre la definición de parcela dominial su estado de hecho, el acto de mensura por el Agrimensor que lo determina según su criterio, el consecuente plano de mensura, su inscripción en los Registros Públicos de la Institución Catastral y los efectos de esa inscripción para la publicidad inmobiliaria, que deben establecer las leyes.

La publicidad inmobiliaria comprende tanto la publicidad de los derechos reales cuanto la publicidad del estado de hecho de las parcelas objetos de aquéllos.

Corresponde decir Catastro Territorial y no Catastro Inmobiliario, pues en él no se influyen los inmuebles por su destino (art. 2316 C. C.). En cuanto a los Catastros de Minas y de Aguas de Riego, son partes del Catastro Territorial.

Las leyes de creación de las Instituciones Catastrales y de sus Registros Públicos en cada Provincia, Capital Federal y Territorios, siempre son locales en armonía con la organización federal según la Constitución Nacional. — Pero por la misma Constitución Nacional la diferencia es manifiesta en cuanto a fines o efectos: para que el primer Registro Público tenga todos los fines o efectos de DERECHO TRIBUTARIO, que le son propios, bastará la misma ley local de su creación; para que el segundo Registro Público tenga fines o efectos de DERECHO CIVIL para la PUBLICIDAD INMOBILIARIA, UNIFORME EN TODA LA NACION, será necesaria además la ley nacional que modifique el C. C.; y si ésta faltase, la ley local que haya creado ese segundo Registro Público le habrá limitado sus fines o efectos de DERECHO

CIVIL a los de publicidad-noticia, por ser éstos los propios y los únicos que podría producir su fundamento legal local, el PODER DE POLICIA INMOBILIARIA no delegado por la Provincia a la Nación.

Toda la legislación de Catastro Territorial es exclusivamente provincial o sea local, como hasta hoy en la Nación Argentina, hecha la advertencia anterior.

El Dr. Rafael Bielsa explica: "La protección de los derechos patrimoniales de los particulares es materia de la legislación CIVIL y comercial, derecho privado siempre; pero las formas jurídicas tradicionales de librar todo acto a la autonomía contractual y a la intervención judicial en caso de incumplimiento de obligaciones emergentes del contrato es, hace ya mucho, INSUFICIENTE para una eficaz protección de la fé pública ó de los terceros. De ahí la intervención del Poder Administrador, no en los actos jurídicos propiamente, sino en la PUBLICIDAD de ellos".

Y el Poder Administrador en la Nación Argentina interviene para la publicidad-noticia por el único medio que queda a su disposición: el poder de policía inmobiliaria de acuerdo con la Constitución Nacional en el régimen de publicidad del Código Civil (art. 577 C. C.).

Las soluciones por medio de las legislaciones provinciales para la publicidad-noticia del estado de hecho de las parcelas, para la información general, pública, del estado parcelario del suelo patrio, han tenido por causa una verdadera necesidad de conocimiento. En cierto sentido es similar a la que provocó la creación por leyes locales, también basadas en el poder de policía para la publicidad-noticia de los derechos reales, de los actuales Registros de la Propie-

(72) Agrimensor Juan Manuel Castagnino — "Fuentes de la Agrimensura Argentina" — 23 de abril de 1964 — Conferencia dictada en el Colegio de Escribanos de la Capital Federal durante el III Congreso Nacional de Agrimensura. En la definición digo "en un instante del tiempo". Ello corresponde a la teoría de un instante en el tiempo o punto en el tiempo (zeitpunkt) para referir los avalúos y cumplir con el principio de igualdad de los contribuyentes en la ley.

dad de las Provincias y de la Capital Federal y Territorial, donde se inscriben los documentos en los que constan esos derechos reales; si bien estas leyes, a diferencia de las leyes locales de Catastro Territorial, son consideradas inconstitucionales por su origen con relación a sus pretendidos fines o efectos.

"La doctrina, en forma casi uniforme, y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, cada vez que se le presentó concretamente el caso, establecieron que, para nuestra ley de fondo, el efecto hacia terceros se verificaba por la tradición y que, en tal sentido, eran INCONSTITUCIONALES las leyes locales que lo subordinaban a la inscripción, porque de esa manera alteraban la legislación civil, que debería ser UNIFORME para toda la Nación, como, con claro sentido de unidad nacional, lo establecan los arts. 31 y 67 inc. 11 de la Constitución". (73)

La Institución Catastral es siempre UNICA, aunque sean distintos los fines o efectos de sus Registros Públicos y, en consecuencia, distintos los elementos que concurren a su formación. Todo consistirá en la eficacia de los medios elegidos con relación al propósito determinante.

No aceptamos la existencia de dos instituciones. Ni siquiera justificaríamos otra para establecer las bases poligonométricas y geodésicas, cuya densificación, control y conservación son parte del

Catastro Territorial; así como su vinculación con la obra básica del Instituto Geográfico Militar que está encargado por ley nacional Nº 12.696, del 3 de octubre de 1941, de la Carta Topográfica Regular de la Nación Argentina y que además colabora, con bajos precios promocionales, en el levantamiento aerofotográfico y aerofotogramétrico de las provincias, para sus fines catastrales. Tampoco aceptaríamos por ningún motivo la existencia de instituciones oficiales para la fotografía aérea, de naturaleza civil, creadas por leyes locales independientemente de la Institución Catastral respectiva, que debe ser el CENTRO de información COORDINADA para los fines administrativos.

De acuerdo con la definición que he dado y las definiciones complementarias de parcela dominial y de plano de mensura, considero que quedan sin fundamento las divisiones en precatastro y catastro, de las que suele hablarse; resultan inadecuadas las clasificaciones en Catastro físico, Catastro jurídico y Catastro económico; y deberán revisarse bajo su luz las ideas de renovaciones masivas del Catastro.

La parcela dominial es inscripta primero en el Registro correspondiente y en ese mismo acto resolutivo el funcionario Agrimensor deberá asignarle nomenclatura; simultáneamente debería ser inventariada cartográficamente y después in-

dísticas oficiales.

Advierto que la definición trata de las "superficies de las parcelas dominiales inscriptas en el Registro Público con fines o efectos de Derecho Tributario y de "estado de hecho comprobado... de las parcelas dominiales" en el Registro Público con fines o efectos de Derecho Civil. La diferencia pone en evidencia que la MISMA NOMENCLATURA que en AMBOS REGISTROS se asigna a las parcelas para su inscripción NO SIGNIFICA EN MODO ALGUNO QUE EL ESTADO DE HECHO DE ESTAS SE ENCUENTRE DETERMINADO, lo que únicamente sucede cuando se ha practicado mensura de cada parcela. Como la organización de ambos Registros no exige plano de mensura con igual necesidad, porque éste se HACE con planos de mensura y el otro, con fines fiscales, es PERFECCIONADO con planos de mensura, corresponde la diferencia en la definición anterior.

La confección de Registros Públicos para la Publicidad Inmobiliaria, es decir, con fines o efectos de Derecho Civil, sí obliga a la existencia forzosa de planos de mensura de cada parcela pues son DECLARATIVOS de su estado de hecho y probarán del mismo, en CADA CASO particular, tanto cuanto resulte de las constancias del CORRESPONDIENTE PLANO DE MENSURA con sus diligencias y actas anexas inscripto en la Institución Catastral.

Si no existe plano de mensura inscripto, la parcela dominial correspondiente no es inscripta en este Registro Público, aunque sí puede inscribirse en el Registro Público para la Publicidad de los Avalúos.

El plano aprobado es un instrumento público del poder administrador por el hecho de contener una expresión de

voluntad del Estado como parte de la obra catastral pero su inscripción NO HACE LEGITIMO SU CONTENIDO es necesario que también el acto de mensura en sí mismo sea auténtico como realidad en el terreno o sea extrarregistral ante Agrimensor Público que lo autoriza y otorga constancia del mismo, con las formalidades que obligue la ley, en diligencias de mensura, actas y plano de mensura como INSTRUMENTOS PUBLICOS de actos jurídicos de los comparecientes al terreno; en forma similar a las mensuras judiciales y administrativas.

Con esto he planteado EL PROBLEMA FUNDAMENTAL PARA TODOS LOS FINES PUBLICOS DEL CATASTRO TERRITORIAL: ASEGURAR LA AUTENTICIDAD DEL CONTENIDO DE SUS CONSTANCIAS REGISTRALES, es decir, LA VERDAD DE LA RELACION ARMÓNICA ENTRE LAS DOS EXISTENCIAS DE LA PARCELA DOMINIAL, a saber, su existencia real en el terreno, amojonado o no según que haya plano de mensura, por una parte; y su existencia aparente o virtual, por medio de documentos que a ella se refieren e inscriptos en la Institución Catastral, o sea su existencia registral por otra parte.

En el plano de mensura constan gráficamente interpretaciones periciales técnico-jurídicas del Agrimensor firmante, que admiten prueba en contrario, pero además contiene la prueba de esa realidad extrarregistral respecto del Catastro Territorial, porque tiene lugar en el mismo inmueble cuando el acto de mensura, que comprende hechos y actos jurídicos, por lo que es necesario asegurar por ley la verdad de ese contenido, bajo pena de delito de falsedad del Agrimensor firmante.

Las conclusiones simplemente peri-

(73) Dr. Julio I. Lezama — "La Ley" 20/10/1966 - Pág. 13.

CONSTITUCION NACIONAL, — Art. 31. — "Esta Constitución, las leyes de la Nación que en su consecuencia se dicten por el Congreso y los tratados con las potencias extranjeras, son la ley suprema de la Nación; y las autoridades de cada Provincia están obligadas a conformarse a ella, no obstante cualquier disposición en contrario que contengan las leyes o Constituciones provinciales, salvo para la Provincia de Buenos Aires los tratados ratificados después del Pacto del 11 de Noviembre de 1859".

Art. 67. — Corresponde al Congreso:

... 11º — Dictar los Códigos Civil, Comercial, Penal y de Minería, sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales, correspondiendo su aplicación a los Tribunales federales o provinciales, según que las cosas o las personas cayeren bajo sus respectivas jurisdicciones; y especialmente leyes generales para toda la Nación sobre naturalización y ciudadanía con sujeción al principio de la ciudadanía natural, así como sobre bancarrotas, sobre falsificación de la moneda corriente y documentos públicos del Estado, y las que requiera el establecimiento del juicio por jurados".

ciales del Agrimensor admiten prueba en contrario sin caer en falsedad y posiblemente sin incurrir en error técnico. Bastará para esto último que las diferencias se encuadren dentro de las tolerancias que establecen las leyes de Agrimensura para la exactitud de las medidas lineales y angulares, teniendo en cuenta el factor económico del costo de la operación de mensura con relación al valor de la unidad de superficie de la tierra deducido por su ubicación urbana o rural y entre otras determinaciones por sus características fito - hidro - oro - topográficas.

Pero las afirmaciones del Agrimensor en cuanto al hecho en sí mismo de haberse constituido en el terreno y procedido a investigar, identificar, amojonar y medir los deslindes; la identidad de los colindantes concurrentes al acto de mensura y sus hechos y actos jurídicos respecto de sus derechos preexistentes, en fin, la posesión que tienen de hecho (art. 2384 C. C.), **NO DEBEN ADMITIR PRUEBA EN CONTRARIO SIN DEGENERAR EN FALSEDAD DEL CONTENIDO DE LA MENSURA** que se realiza para ser inscripta en el Catastro Territorial. La solución es el Agrimensor Público y no lo son Comisiones Catastrales integradas con Escribanos u obligarles a dependencia laboral del Estado.

El costo del Registro Público para la Publicidad Inmobiliaria es en su mayor parte GRATUITO para el Estado, gracias a que los honorarios de los Agrimensores, inclusive de los Agrimensores Públicos son a cargo de los propietarios o poseedores interesados en la determinación del estado de hecho de sus parcelas dominiales para una mayor seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Serán a cargo del Estado las bases geodésicas y

poligométricas para su perfeccionamiento posterior.

En cambio el costo del Registro Público para la Publicidad de los Avalúos es a cargo total de su beneficiario directo el Estado que por ello inclusive paga los levantamientos aerofotográficos. Por causa de estos mismos fines fiscales es que ya a comienzos de 1800 el Estado francés pagaba el LEVANTAMIENTO catastral integral de su territorio y su base de triangulación geodésica que es absurda como punto de partida de una obra con fines tributarios y a la que recurrieron para darle fijeza a la ubicación de su unidad de levantamiento la PARCELA TRIBUTARIA por falta del concepto de la parcela dominial, tema al que me referiré más adelante.

La organización de Registros Públicos para la Publicidad de los Avalúos, es decir, con fines o efectos fiscales, en las naciones con mal ordenamiento administrativo inmobiliario puede hacerse hasta el extremo de prescindir de plano de mensura de cada inmueble, sobre la rudimentaria base de declaraciones juradas de los valores imponibles, hechas por los presuntos titulares de los derechos de disponer, usar y gozar de las mejoras y superficies de las parcelas. Las mismas se inscriben asignándoles nomenclatura pues las declaraciones juradas y croquis anexos acreditan la PRESUMIBLE existencia de las parcelas como porciones del territorio, si bien no han sido comprobadas, por lo que sólo habrá presunciones de la ubicación y forma de los deslindes. La necesidad de una "rápida" recaudación fiscal, y al mínimo costo posible, en cumplimiento de la ley impositiva, puede obligar a la Institución Catastral a adoptar estos primitivos medios, contrarios a la ejecución de Registros Gráficos pues pueden incluir desde croquis en avisos

de remates hasta antecedentes variados, aunque desmerezcan la obra catastral, estimulen graves errores de los avalúos en ese Registro y alienten enormemente la evasión fiscal.

Recordemos que el levantamiento aerofotográfico NO determina el estado de hecho de las parcelas dominiales, pues por sí mismo no registra deslindes ni comprueba posesiones, desde que no verifica el animus domini que es esencial y las caracteriza; sólo muestra ocupaciones y sus límites a veces fluctuantes, cual pluma al viento, porque están fundados en simples hechos sin el sólido respaldo del derecho real de dominio o la posesión en sentido jurídico, que inmovilizarían esos contornos en tanto no se modifique esa causa legal que les da origen (arts. 2401 - 2411 C. C.). No relaciona por sí mismo el levantamiento aerofotográfico al territorio con los títulos de dominio o de posesión, que son la causa legal de su estado parcelario, pero brinda información rápida amplísima y de incalculable valor económico para el Registro Público para la Publicidad de los Avalúos.

El Estado tiene diversas funciones y obras que cumplir permanentemente y que obligan a realizar la recaudación fiscal sin pérdidas de tiempo. El año fiscal sería año de graves problemas financieros si en su transcurso por causa de mal ordenamiento administrativo inmobiliario, el Estado no emitiese cédulas para el cobro del impuesto territorial. Siempre habrá que emitir las, lo mejor que sea posible...

Los Registros Públicos del Catastro Territorial adoptan simultáneamente formas gráficas, numéricas y literales, además de estadísticas, en inventarios. La numérica es por orden de nomenclatura de las parcelas y además por orden de

cuentas por agrupamiento o suma de avalúos de parcelas colindantes de una misma persona física o jurídica. La literal es por orden alfabético de esas personas, actualizadas. La forma gráfica es la PRIMERA Y PRINCIPAL y toma el nombre de Registro Gráfico o de Carta Parcelaria, según sea su menor o mayor precisión técnica. Es la columna vertebral de la obra catastral.

Los Registros Gráficos de cada uno de los Registros Públicos del Catastro Territorial pueden ser distintos entre sí. Si el Código Civil estableciera la publicidad de los derechos reales en un sistema organizado por folios reales, los mismos planos de mensura podrían incorporarse en ambos Registros Gráficos; pero si además el sistema registral es CONSTITUTIVO y con FE PUBLICA, propio del Derecho Germánico, el Registro Gráfico del Registro Público con fines o efectos de Derecho Civil no podría incluir los actuales planos de "mensura particular" que por contraste, si pueden ser parte del otro Registro Gráfico correspondiente a fines o efectos de Derecho Tributario. La causa será la falta en ellas, cuya solución he dado con el Agrimensor Público, de autenticidad del acto de mensura de determinación del estado de hecho de la parcela y la omisión de citación de colindantes, con lo que el efecto jurídico de la "mensura particular" es limitado, solamente presuntivo e insuficiente para establecer un sistema registral de derechos reales que sea CONSTITUTIVO y con FE PUBLICA.

La Carta Parcelaria debe comenzar a ejecutarse únicamente para el Registro con fines o efectos de Derecho Civil. Su mayor precisión técnica respecto de la del Registro Gráfico, que exige tiempo y mayores costos para lograrla, no tendría justificativo en el Registro con fines o

efectos de Derecho Tributario porque una diferencia TOLERABLE en la superficie de cada parcela registrada, produce una variación en el monto del avalúo que, en definitiva, sólo será una pequeña modificación del importe en pesos moneda nacional de la contribución territorial.

Cuando por el paulatino perfeccionamiento de la obra catastral con fines o efectos de Derecho Civil, llegue el día que se cuente con la Carta Parcelaria aunque sólo de una zona, será utilizada simultáneamente en ambos Registros Públicos del Catastro Territorial.

Actualmente, en la Nación Argentina, los Registros Catastrales en ejecución son inventarios con fines o efectos de Derecho Tributario desde que para la publicidad inmobiliaria, como una consecuencia tremendamente negativa de las disposiciones del Código Civil vigente a partir del 1º de Enero de 1871, decayó más y más la obra de los Registros catastrales con fines o efectos de Derecho Civil, que eran fruto de la brillantísima Agrimensura argentina en el Derecho Patrio (1810 - 1870). Esta Agrimensura con el "procedimiento de mensura o juicio de mensura", el Agrimensor Público y los Catastros Territoriales con fines o efectos de Derecho Civil, alcanzó contemporáneamente el más alto status mundial.

Como una parte de la herencia positiva de aquel esplendor, que sin duda volverá porque la Nación Argentina reclama un nuevo régimen de publicidad inmobiliaria y porque las Provincias por medio de nuevas leyes locales de Catastro Territorial pueden, ya mismo, desarrollar una gran acción en pro, hasta tanto se reforme el Código Civil; los Registros Catastrales vigentes han conservado la "parcela dominial" como unidad

de inventario, a pesar de su finalidad fiscal. Esto encierra promisorias perspectivas para la coordinación de los Catastros Territoriales y los Registros de derechos reales, comúnmente llamados Registros de la Propiedad.

Según la Nación o Provincia de que se trate y la metodología de su Registro Catastral con fines o efectos fiscales, podría variar lo que en él se registra como unidad de inventario. En cambio, cuando además está en ejecución su Registro Catastral con fines o efectos de Derecho Civil, el inmueble que en este último se registra como unidad de inventario es únicamente la parcela dominial.

Francia, Italia y España tienen Registros Catastrales con finalidad tributaria solamente, y en ellos la unidad de inventario es una extensión de suelo con igual CULTIVO, perteneciente al mismo propietario en una zona rural, que en las dos primeras es una PARCELA TRIBUTARIA. Llamada SUBPARCELA en la última. Similar influencia ECONOMICA tiene en esas naciones el concepto de la unidad de inventario catastral, situada en zonas urbanas. Como consecuencia se debe señalar que en España no existe vinculación DIRECTA entre el Catastro Territorial y el Registro de derechos reales; comúnmente llamado Registro General de Propiedades en las Provincias y Nación Argentina. — En Italia la relación ha cambiado a partir de las leyes de 1931 en adelante y también en Francia con la ley del 1º/6/1924 y últimamente con el decreto N° 55-22 del 4/1/1955. Ambas desean instituir el Catastro con fines o efectos de Derecho Civil, que impropriamente llaman "PROBATORIO".—

En Suiza, Austria y Alemania, cuyos Registros Catastrales tienen fines o efectos de Derecho Civil, la unidad de inven-

tario es la parcela dominial que simultáneamente es usada para fines tributarios.

En ellas el Derecho Germánico establece una vinculación DIRECTA, que es fundamento del sistema, entre el Catastro Territorial y el Registro de derechos reales o del estado jurídico de las parcelas dominiales, inscriptas en aquél; y este último Registro está organizado por folios reales de modo que a cada folio real habilitado le corresponde una parcela dominial y en él se inscribe o anota toda la evolución de la historia jurídica de dicha parcela.

Enseña Wieland: "Es necesario que "los planos y las inscripciones en el Gran "Libro estén siempre de acuerdo". (74) René Morel, citando a Magnin, dice: "Todo sistema de publicidad que no apoya "en el Catastro, LLEVA EN SI MISMO "EL GERME DE SU RUINA". Y luego: "No es menos cierto que el sistema "de Libros Territoriales no presta todo el "beneficio que es susceptible más que "cuando reposa sobre un Catastro "recto y manteniendo una perfecta "cordancia entre ambos. EL LIBRO TERRITORIAL Y EL CATASTRO SE "COMPLEMENTAN EL UNO AL "OTRO; EL PRIMERO DANDO LA "DESCRIPCION JURIDICA DEL SUE" "LO; EL SEGUNDO SU DESCRIP" "CION MATERIAL". (75)

Actualmente, en la Nación Argentina, todos los Registros Catastrales en ejecución hemos dicho que son con fines o efectos tributarios.

No hay, en general, una clara y sólida coordinación entre los Catastros Territoriales y los respectivos Registros Ge-

nerales de Propiedades.

En efecto, no existe el CERTIFICADO CATASTRAL, instrumento público administrativo que asegura la supervisión sobre el TRAFICO INMOBILIARIO y que otorga un riguroso CONTROL PREVIO de la nomenclatura catastral y de los planos de mensura que las partes invocan en los instrumentos públicos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre parcelas; que deben estar INSCRIPTOS en esa Institución Catastral para prueba del estado de hecho de las parcelas correspondientes. Además, la reposición fiscal del Certificado Catastral constituirá un recurso especial que auxiliará a financiar directamente por sus usuarios el costo de la obra pública del Catastro Territorial, y que constituirá un pilar económico para la muy aconsejable autarquía de la Institución Catastral a fin de que pueda proyectar y CUMPLIR, con serena constancia, planes de alcance INMEDIATO Y MEDIATO, que no pueden admitir interferencias en su ejecución.

Por intermedio de los señores Escribanos tiene lugar una vinculación indirecta fundada en el cumplimiento de la legislación de mensuras: antes del acto de transmitir el dominio de una parcela cuyo estado de hecho se modificará por fraccionamiento, solicitan a las partes con tratantes que presenten plano de mensura inscripto en el Registro Catastral, para que de acuerdo con ese plano el otorgante describa ante él la parcela que ha de transmitir al aceptante. Además acompañan copia para la Institución Catastral,

(74) Dr. C. Wieland — "Los derechos reales en el Código Civil Suizo" - Tomo II
Página 458.

(75) Dr. René Morel — "El régimen fundiario de Alsacia y Lorena" - Pág. 47.

del extracto de la escritura pública que presentan a inscripción o anotación en el Registro de los derechos reales que a su turno la remitirá a aquélla. Si bien esto último debe ser mantenido porque asegura perfectamente la actualización de valores inmobiliarios y, según el acto notarial consumado, de las personas titulares del dominio y obligadas al pago del impuesto territorial, el sistema actual adolece de deficiencias manifiestas con relación al control del plano de mensura inscripto y necesario y a la mención de la nomenclatura.

Señalo que por causa de diferencias conceptuales entre los Registros Gráficos y las cartas Parcelarias, el Certificado Catastral se debe referir "al plano de mensura inscripto" cuando existen Registros Gráficos; y a la Carta Parcelaria "en sí misma", directamente, en el otro caso.

El Certificado Catastral deberá ser breve en su texto, firmado y sellado por Agrimensor como funcionario responsable. Será expedido, a solicitud del Escribano actuante, en el lapso riguroso de breves días. No deberá describir físicamente la parcela dominial que será objeto del acto notarial o judicial; bastará que cite la nomenclatura catastral que corresponde y que exprese si el estado de hecho de la misma **ESTA O NO ESTA DETERMINADO** por el plano de mensura que mencione, individualizado por su número de inscripción en la Institución Catastral y **EXISTENTE EN ORIGINAL O EN COPIA AUTENTICADA EN EL ARCHIVO DE LA MISMA**. Si allí no hubiese plano de mensura el solicitante deberá acompañar copia, aún en el caso que estuviese archivado en otras instituciones públicas, como ser el Registro General de Propiedades, pues es el Catastro Territorial dónde los mismos

deben ser inscriptos y custodiados, para los numerosos fines públicos de esta institución. Si el estado de hecho no resultase determinado en plano alguno, en cumplimiento de la legislación de mensuras deberá hacerse para que el certificado catastral sea despachado favorablemente.

La existencia de plano de mensura no será impedimento para las ventas "ad corpus" (art. 1.344 inciso 1º C. C.) si las partes contratantes quisiesen adoptar esta modalidad de compra-venta, en cuyo caso es el interés público quien debe obligar por ley a que toda parcela dominial tenga determinado su estado de hecho.

Todo esto destaca la importancia del ARCHIVO y de la CONSERVACION, por microfilmación, de los planos de mensura. Su organización es fundamental para el planeamiento rural y urbano y para la estadística.

El Catastro Territorial inclusive debe ser custodio de la **TOPONIMIA** de cada Provincia y en él deberá existir el **ARCHIVO HISTORICO TERRITORIAL**, declarando la ley sujetas a expropiación las antiguas colecciones de planos de mensura de Agrimensores, que existen dispersas conteniendo planos de incalculable valor.

Los registros Públicos de la Institución Catastral son las bases de referencia administrativa del suelo patrio y quienes los confeccionan y dirigen —los Agrimensores— son los **ADMINISTRADORES**, por excelencia, **DEL SUELO NACIONAL. EL PLANO DE MENSURA, INSTRUMENTO PUBLICO DE ACTOS JURIDICOS, DEBE ESTAR INSCRIPTO EN EL REGISTRO CATASTRAL A EFECTOS DE LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA ACUMULANDO ASI LA CALI-**

DAD DE INSTRUMENTO PUBLICO ADMINISTRATIVO.

VI). — ANTECEDENTES HISTORICO - JURIDICOS DE CATASTROS EXTRANJEROS

La era de los modernos Catastros Territoriales —en razón de su infaltable finalidad tributaria —se considera que se inicia con la Revolución Francesa sobre la base de las nuevas ideas del Derecho Natural, que obligaron a un nuevo Registro o inventario de todo el territorio para que se pudiera cumplir la igualdad de los ciudadanos en la distribución de la Contribución territorial impuesta por la ley y que debía ser pagada en dinero. Nacieron los Catastros por "masas de cultivo" de concepción puramente fiscal hasta que Napoleón Bonaparte ordenó su paralización por ley de 15 de Setiembre de 1807, dirigiendo estas palabras a su Ministro de Finanzas: "Las semimediciones hacen perder tiempo y dinero" respecto de los trabajos del Catastro por "masas de cultivo". Y luego: "El solo medio de quitar el embarazo es el de seguir de quitar el embarazo es el de seguir inmediatamente el censo general de la tierra en todas las comunas del Imperio, con medidas y estimación de cada parcela de propiedad. Un buen Catastro parcelario será el complemento de mi Código en lo que concierne a la posesión del suelo. Es necesario que los pla-

"nos sean lo suficientemente exactos y desarrollados para que sirvan para fijar los límites de las propiedades e impedir los litigios. El Catastro deberá ser el "Libro de Oro de la Propiedad". (76)

Peró el anhelo visionario de Napoleón no pudo cumplirse.

En cuanto al Código Civil francés fue discutido, votado y promulgado de 1802 a 1804, mientras que el primer Catastro napoleónico tuvo origen en la ley de 1807 y fue comenzado en 1808, por lo que sus nuevas ideas no tuvieron influencia en los conceptos de aquél. El Código Civil francés fue la principal fuente de la obra del Dr. Vélez Sársfield.

Nos dicen J. Forni (77) y Leopold Baron (78) que hasta la Revolución Francesa los Agrimensores habían gozado del favor real; en 1702 Luis XIV había creado el cargo de "Agrimensor experto - Notario real", el más alto status que alcanzaron en el reino, por el que eran depositarios de la fe pública, y el pueblo relacionó directamente los títulos y favores que gozaban con los abusos del tributo feudal. Con la Revolución cayeron en desgracia y harto caro habría de pagar Francia esa reacción que provocó la decadencia temporaria de su Agrimensura.

En efecto, para llevar a cabo el pensamiento de Napoleón en 1811 el Ministerio de Finanzas dictó un Código titulado "Recopilación metódica de leyes, decretos, reglamentos, instrucciones y decisiones sobre el Catastro de Francia"

(76) Bonjean Georges — "Revisión y conservación del Catastro" — 1ª Parte - Pág.s 17 y 54 - París - Año 1874.

(77) Agrimensor J. Forni — "Le Geometre expert et la propriété foncière" — Informe al IV Congreso Internacional de la Federación Internacional de Agrimensores - Zurich - Año 1930.

(78) Agrimensor Leopold Baron — "Etude historique de la profession et de l'enseignement du geometre en France" — Informe al V Congreso Internacional de la Federación Internacional de Agrimensores - Londres - Año 1934.

que contenía los procedimientos aconsejados por una comisión científica, presidida por el célebre astrónomo Delambre, que midió el arco de meridiano que sirvió de base en la determinación del sistema métrico decimal, e integrada con los sabios físicos y matemáticos Ampère, famoso por sus estudios sobre electricidad, y Laplace, autor del sistema cosmogónico, la que AHOGO entre conceptos técnicos y tributarios a la IDEA JURIDICA TIPICA DE AGRIMENSURA de determinación del estado de hecho de las parcelas, provocando el FRACASO del levantamiento catastral que el Estado hizo según sus instrucciones. Además no se previó su permanente actualización ni alguna posible conexión para la publicidad del estado jurídico o de derecho de las parcelas. — He aquí el punto de partida en Francia de periódicos "levantamientos" masivos del territorio, llamados "renovación del Catastro", sin caer en cuenta que el Catastro Territorial es en primer término un Registro Público.

El art. 175 de la citada Recopilación disponía: "El Agrimensor no debe levantar los planos de las propiedades sino según el GOCE APARENTE en el momento que opera".

En el texto del artículo la influencia tributaria y topográficamente pura es total. El Estado francés había tomado la iniciativa de ejecutar administrativamente, por sí mismo, las operaciones en el terreno, concepto inconveniente para la Nación Argentina donde los planos de mensura siempre se han hecho a instancia de los propietarios y poseedores, salvo situaciones de excepción como en inmuebles de los "comuneros" situados en algunas Provincias como La Rioja, del Noroeste principalmente, o en obras públicas que lo requieran, y estaba poco in-

teresado en que los Agrimensores interpretasen la aplicabilidad de los títulos de dominio de los particulares con relación al suelo; en verdad interesaba el GOCE APARENTE: los trigales, viñedos, cultivos y pastos para cumplir la finalidad fiscal de la obra.

Con ello se anulaba la idea jurídica de Agrimensura. En realidad era necesario determinar el valor imponible sobre la base de cálculo del valor de los productos de cada "parcela tributaria", definida en el art. 130 de la Recopilación citada como: "Extensión de suelo con igual cultivo y que pertenece al mismo "propietario"; y llamada en Francia, sencillamente, "PARCELA".

Salta a la vista la contradicción. En la Nación Argentina y en esta obra llamamos sencillamente "parcela" a la parcela dominial, definida precedentemente en el capítulo II como figura jurídica de Derecho Público, con efectos de Derecho Civil, y que debe ser la unidad de inventario de nuestros Registros Catastrales, cualesquiera sean sus fines o efectos. Esta distinción es de capital importancia para todo estudio comparado de publicidad inmobiliaria y de Catastro en particular.

En Francia la parcela tributaria es de naturaleza fiscal y en consecuencia una parcela dominial equivaldría a la suma de numerosas parcelas tributarias según cultivos y características del suelo que son las unidades de inventario, enormemente aumentadas en su número para registrarlas, haciendo más y más compleja la obra catastral. El ministro de Finanzas de Napoleón, M. Gaudin, duque de Gaeté, públicamente hizo referencia, en la exposición de motivos de la ley 1807 a "cien millones de parcelas" de esta clase "clasificadas todas según el grado de fertili-

dad del suelo". La Provincia de Santa Fe tiene solamente 635.000 parcelas dominiales, rurales y urbanas. Huelgan comentarios.

Se ha debido al antiguo procedimiento del Estado francés para establecer su presupuesto, a las ideas económicas de la época y a la influencia del mercado inmobiliario, que Francia organizó el Catastro con fines fiscales según parcelas tributarias para determinar, en períodos el tiempo, el valor imponible de las manifestaciones de riqueza en función del valor neto de los productos de las mismas, llamado RENTA MEDIA NORMAL, que hoy en día ha evolucionado al concepto de RENTA POTENCIAL MEDIA NORMAL. —

Ello es propio de naciones donde proporcionalmente es escasa, con relación a la Nación Argentina, la información del valor de los inmuebles por causa de un menor porcentaje de compra-ventas. En Europa los privilegios de la nobleza y el mayorazgo, así como las sucesiones sin declaratoria de herederos o "saisine" del derecho francés a las que se refiere el doctor Juan A. Bibiloni, reducían el mercado inmobiliario y el volumen de informaciones de precios, que es su consecuencia. En cambio los productos de la tierra suministraban anualmente una amplia información. (79)

La Asamblea Constituyente de Francia, de 1789, resolvió en concordancia con las ideas económicas de la época, para llevar a cabo la reforma tributaria que exigía la Revolución:

Art. 2° — "La RENTA NETA de una TIERRA es la que resta a un propietario, deducción hecha al producto

bruto de los gastos de cultivo, semilla, recolección y conservación". — "Artículo 3° — La RENTA IMPONIBLE es la renta NETA MEDIA, calculada sobre un número de años determinados".

Al considerar un número de años determinados, se eliminaban del cálculo las cosechas extraordinarias por abundancia o escasez; se tomaban en cuenta las restantes, consideradas intermedias o NORMALES. — Era la RENTA NETA MEDIA NORMAL.

Para los inmuebles con edificación, la renta neta es lo que resta a su propietario, deducción hecha al valor locativo de la suma necesaria para indemnizar los deterioros y de los gastos de manutención y reparación.

Siguiendo la idea francesa, Italia también hizo levantamientos catastrales en función de parcelas tributarias, y España en función de "subparcelas" que equivalen a la parcela tributaria francesa. En ambas se calcula la engorrosa renta potencial media normal y sus Catastros sólo son con fines tributarios. —

El concepto de renta neta fue posteriormente sustituido por el de renta potencial, en función de la aptitud productiva potencial de la tierra con relación a su ubicación respecto de los centros de consumo y otros factores. — Fue el resultado de un proceso de decenios, GRADUAL, de planificación tributaria respecto de la producción agropecuaria de esas naciones europeas, donde hasta los minifundios se cultivan desde siempre. — La renta citada incluye la renta dominial o del capital inmobiliario, además de la agraria o de la explotación rural. — Todos los cálculos deben tomar como punto de partida la determinación de par-

(79) Dr. Juan A. Bibiloni — "Anteproyecto de reformas al Código Civil Argentino" — Tomo VII - Págs. 89 y 90 - Año 1932.

celas TIPO para cada cultivo y unidad de superficie de clase de tierra, con la que se comparan y clasifican las parcelas tributarias existentes tomando en consideración, además, a factores extrínsecos (carreteras, centros poblados, etcétera).

En apoyo de nuestro sistema catastral cuya unidad de inventario es la parcela dominial y cuyo sistema de valuación está referido al valor venal, sin calcular la renta potencial media normal, transcribiremos:

"La valuación referida al valor venal es la forma más antigua y simple, y frente a lo complicado y dificultoso de la valuación referida al producto, es hoy recomendada y ha sido adoptada en muchos países".

"Este procedimiento tiene la ventaja sobre el Catastro de productos que requiere menor tiempo y gastos...".

"Dice Van der Borcht: "La dificultad capital de la aplicación del impuesto sobre el rendimiento de la tierra, radica en la determinación del rendimiento imponible. El rendimiento efectivamente alcanzado es difícil de comprobar en un momento determinado y todavía es más difícil, a causa de su variabilidad, perseguirlo a través del tiempo, a no ser que el agricultor lleve contabilidad, requisito que falta en algunos casos. Por esta causa se ha procedido por regla general a la determinación del rendimiento ejecutada con ayuda del Catastro tomando como punto de partida caracteres puramente externos. Este trabajo es costoso y difícil y absorbe mucho tiempo. De aquí que no sea posible pensar en que se repita con frecuencia. Por esta causa, el Catastro procura determinar los rendimientos regulares que

"pueden considerarse como normativos para un largo lapso".

"Wagner (Wagner Adolfo — Traité de la science des finances— traducción del alemán al francés por E. Bouche. L'Ecleroq - pág. 569 - Año 1913) dice que en el Catastro de productos se opera con tantos factores tan difícilmente determinables, se deben hacer tantas hipótesis más o menos arbitrarias, que el resultado esencialmente artificioso, no es el fiel reflejo de la realidad como debía ser".

"En el cantón de Vaud en Suiza, según lo dispone la ley del 21 de febrero de 1918 la estimación se hace por parcelas en el sentido del Código Civil, en función de su valor venal".

"El VALOR VENAL de un inmueble es su valor real, es decir, su valor comercial en el mercado, sin tener en cuenta su valor de especulación". (80)

Para ello, el art. 12 del Reglamento respectivo dispone que la Comisión de estimación del cantón de Vaud tomará como base los siguientes principios fundamentales:

"1º) El precio de adquisición del inmueble si puede ser conocido.

"2º) El precio ordinario de venta de las parcelas de la misma naturaleza y de la misma calidad, situadas en la región.

"3º) El producto del inmueble.

"4º) De una manera general todas las informaciones útiles para conducir a una justa valuación". (81)

En la política económica de un gobierno y dentro de un armónico cuadro general impositivo, el impuesto territorial debe ser un medio principal y poderoso para promover la producción, presionando a los titulares de parcelas re-

misos para incorporar nuevas técnicas agropecuarias, morosos para invertir capital adicional o utilizar el crédito para ese fin, renuentes para brindar su esfuerzo. Es punto de partida para promover el tráfico de los inmuebles y llegar a ese feliz resultado, la determinación justa, equitativa y proporcional, por el Estado del monto imponible, CUALQUIERA SEA EL PROCEDIMIENTO DE SU CALCULO ADMINISTRATIVO.—

Si en el dilatado territorio argentino comparamos la valuación referida al valor venal con la renta potencial media normal, ESTE ULTIMO NO ES EL MEJOR METODO PARA AQUEL FIN por la organización burocrática que requiere a pesar del moderno auxilio catastral de la aerofotografía y de la clasificación e impresión electrónica de datos; su elevado costo administrativo; la acuciante necesidad de recoger y verificar los resultados periódicos de cada cultivo para luego clasificar, calcular y actualizar valores; y la base artificiosa de las hipótesis más o menos arbitrarias para determinar los distintos tipos evaluatorios de la unidad de superficie y de explotación agropecuaria homogénea en tierras de una calidad determinada, cuyos resultados pueden ser alejados de la realidad. — Estamos con todo perfeccionamiento técnico; con la clasificación catastral de las clases de suelo; con la maravillosa información catastral de la foto-interpretación del levantamiento aerofotográfico para los fines tributarios de la Institución; pero no admitimos la IMPROVISACION de quienes no teniendo idoneidad universitaria para el ejercicio de Agrimensura, de la que el Catastro es su NUCLEO, idean nuevas Instituciones Catastrales a espaldas de las existentes, que quizás podrían provocar la posibilidad de ejercicio ilegal de Agri-

mensura con las sanciones judiciales que correspondan. Y fundamentalmente no aceptamos esa IMPROVISACION por razones de interés público, que en parte logra eco por desconocimiento público, inclusive de periodistas en general y de los redactores de los artículos de fondo de los diarios en particular, sobre el Catastro Territorial y la Agrimensura. —

En 1966 la opinión pública argentina fue grandemente agitada con la idea y declaraciones públicas —sin que se consultase oficialmente a los Agrimensores que son los primeros que deben dar opinión en esta materia— de establecer la renta potencial media normal escamoteándole sutilmente su verdadera naturaleza histórica y mundial de monto imponible para el impuesto territorial. Pero esa improvisación teórica, calificable HOY de utopismo puro, ¡qué caos hubiese producido!, cuánto daño hubiese hecho en la Nación Argentina, de cuántas indiscriminadas injusticias sociales hubiese sido origen cuando SIMULTANEAMENTE la obra catastral de las Provincias, que es la BASE REAL de ordenamiento y referencia administrativa del territorio argentino, padece la falta de leyes apropiadas, de recursos adecuadas, de escasez de funcionarios jerárquicos y específicos, y aún la falta de personal subalterno como los dibujantes cartográficos de Registros Gráficos, para hablar sólo de lo más elemental e INVEROSIMIL. Todo esto a pesar que los Catastros Territoriales argentinos ya son de BAJO COSTO para el Estado porque, como es lógico, los titulares del dominio o de la posesión de las parcelas dominiales están obligados, a su costo, por ley, a hacer plano de mensura cuando modifican el estado parcelario existente. Distinto sería el caso si la unidad de inventario catastral fuese la parcela tributaria: en esas

(80) y (81) Agrimensor y Abogado Alberto M. Lloveras — "El Catastro Territorial" Págs. 57, 58, 65, 67 y 68 - Año 1951 - Córdoba.

naciones el costo de la obra catastral es directa y totalmente a cargo del Estado, su único beneficiario, como en Italia y España.

La AUTARQUIA de las Instituciones Catastrales será el mejor medio para lograr todos los objetivos, para hacer ampliamente retributiva toda inversión del Estado y para cumplir sin interferencias políticas y sin interrupciones por falta de recursos de rentas generales, a planes técnico - jurídicos de largo alcance. Es la solución de fondo, considerando la naturaleza de los Registros Catastrales, a los que hay que prestar constante atención, preservarlos y actualizarlos.—

Los elementos y el método que concurren a formar el Catastro Territorial son esenciales tanto si sus fines o efectos son de Derecho Tributario cuanto si son de Derecho Civil. Así hemos visto cómo el sistema francés ahogó la idea jurídica propia de Agrimensura de determinar los deslindes del estado de hecho de los inmuebles. (81 bis)

El 29 de Febrero de 1816, ya cautivo, decía Napoleón en el memorial de Santa Elena: "El Catastro, tal como yo lo he concebido, pudo ser considerado por sí mismo como la verdadera Constitución del Imperio, es decir, la verdadera garantía de las propiedades y la certidumbre de la independencia de cada una". (82)

Para explicar porqué no fue así, el Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández dijo respecto del Catastro napoleónico: "Todo consiste en los elemen-

tos que concurren a su formación, del procedimiento o sistema que se adopte".

"Si el deslinde de las propiedades se efectúa según el estado aparente de la posesión (art. 175 de la Recopilación), ningún esfuerzo se requiere para comprender que los límites aparentes pueden ser muy diversos de los límites reales y desde entonces, las operaciones catastrales verificadas de esa manera, resultan viciadas en su base por la MOVILIDAD e inseguridad del hecho material que representan".

"En este sistema se traduce el hecho, pero no el Derecho que es lo que importaría para establecer la consistencia de la propiedad".

"Las opiniones vertidas en favor del Catastro, encierran una rigurosa exactitud que los hechos han venido a proclamar, y si en Francia no han llegado a realizarse, ha sido por la INEFICACIA de los medios elegidos con relación al propósito determinante".

"Las pruebas prácticas, tangibles, no serán escasas y las vamos a encontrar... en dos Cantones suizos y en varios Estados de la Confederación Germánica, que marchan en primera línea y con paso seguro en este terreno, ostentándose como modelos". (83)

El Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández está haciendo referencia en 1867 a los Cantones de Vaud y de Ginebra, cuyos Catastros, dispuestos por leyes de 1826 y de 1º de Febrero de 1841 respectivamente, fueron los primeros en Europa con fines o efectos de Derecho

(81 bis) La Agrimensura Argentina padece asfixias frecuentes por culpa de la insuficiente enseñanza de Derecho, en las Universidades donde se la cursa.

(82) Bonjean Georges: Opus citado, pág. 15.

(83) Agrimensor Juan Segundo Fernández: "Mensuras colectivas de las propiedades rurales" - Revista de Buenos Aires - Tomo XIII - págs. 257/258 - Año 1867.

Civil desde que los tuvo el Censur Romano. Pero hemos dicho que son posteriores al de la Provincia de Buenos Aires. Y agrega: "La administración francesa... ha hecho esfuerzos por atenuar el vicio del procedimiento según la POSESION APARENTE... y después de 40 años de labor con un costo de 200 millones, según Noizet, dejando muy atrás el cálculo aterrador del cónsul Lebrun, se ha encontrado por todo resultado con un DESENCANTO COMPLETO y con que las promesas de tanto hombre esclarecido han tenido la misma suerte que los vapores que disipa el viento". (84)

Prosigue: El sistema "que consiste en practicar la mensura catastral según el deslinde previo y contradictorio de las propiedades, es el que ha dado los resultados más provechosos y satisfecho las mejores esperanzas que se alimentaron. En los Catastros suizos de Ginebra y Vaud así ha sucedido".

Ese es también el sistema que propiciamos, ante Agrimensor Público que determine el estado de hecho de las parcelas dominiales, a instancia paulatina de sus propietarios o poseedores legalmente habilitados u obligados a su exteriorización gráfica en planos de mensura para dar virtualidad jurídica a cada parcela, e inscriptos en la Institución Catastral para la publicidad inmobiliaria.

El Agrimensor Víctor H. Haar, que fue delegado de la Federación Argentina de Agrimensores al IX Congreso de la Federación Internacional, celebrado en Holanda en Octubre 1958, dice en 1961 en "La misión del Agrimensor": "En Suiza,

(84) F. H. Noizet. - "Du cadastre et de la delimitation des héritages".

(85) Revista de la Federación Argentina de Agrimensores - pág. 106 - Año 1961.

"Alemania Occidental —con excepción del Estado de Baviera— y en Austria, los Agrimensores son profesionales INDEPENDIENTES pero desempeñan una función pública por delegación especial del Estado. Las diligencias de mensura tienen fuerza probatoria por SÍ MISMAS; son instrumentos públicos... Este sistema es el más aconsejable para nuestro país, de acuerdo con su tradición jurídica e institucional".

"La ley austríaca establece que los instrumentos confeccionados por Agrimensor... llevan el sello del Agrimensor, que contiene el escudo oficial del Estado. Semejante temperamento también ha sido adoptado por algunos Estados de Alemania Occidental. A pesar de que los Agrimensores desempeñan una función pública y están sujetos a la potestad reglamentaria y disciplinaria del Estado... actúan bajo su responsabilidad personal". (85)

El plano de mensura por Agrimensor Público, instrumento público de actos jurídicos, es ACUMULATIVAMENTE instrumento público administrativo cuando está inscripto en la Institución Catastral, pues el Estado ha expresado así su voluntad de reconocerlo como prueba del estado de hecho de la parcela que representa, como porción del suelo patrio, a efectos de la publicidad inmobiliaria, y ha aprobado sus formas extrínsecas y además las intrínsecas, cuando corresponde, como en las Cartas Parcelarias.—

Los Catastros en los Cantones suizos, en Austria y en Alemania, tienen fines o efectos principales de Derecho Civil

—además del accesorio o secundario que es tributario, pero que es infaltable— y la mensura, que es el procedimiento técnico — jurídico que permite determinar el estado de hecho de la parcela dominial objeto del derecho real, se realiza con citación de linderos a concurrir al deslinde de la misma, ante el Agrimensor Público que para autorizar el acto y como profesional individual e independiente, ha designado quién está obligado o habilitado para ello y a cuyo cargo es el honorario y costo de la operación.

El contraste entre Suiza y España es tremendo. ¿Hay en la Madre Patria alguna causa, profunda y antigua, que subsistiendo a través del tiempo desbarate las mejores intenciones en la obra catastral? ¿En qué radica semejante desbarajuste, allí, donde tantos ejemplos y hombres ilustres se dieron al mundo para guía y orgullo de nuestra Hispanoamérica?

La respuesta es sencilla. El Catastro español recibió la enorme y negativa influencia del Catastro francés que hasta hoy en día le imprimió su sello, desde cuando Francia, nación rectora, difundió por doquier su influencia en las naciones latinas; y más tarde los ecos de su fracaso catastral en el que además confundió — así como el Catastro español — un Registro Público con fines o efectos tributarios con un levantamiento topográfico del territorio, cuyos principios "en parte" son opuestos. Y formando un todo con ello, el estado de creciente declinación de la Agrimensura española que culminó con la sustitución de la carrera de Agrimensor por la de Ingeniero Geógrafo cuando la Agrimensura española quedó definitivamente divorciada de toda relación con el Derecho Civil, de lo que fue un signo o anticipo la Ley

de Enjuiciamiento Civil del año 1855; ley de la que se apartó el Derecho Patrio y el Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil del Dr. José Domínguez, del año 1868, según ya hemos visto.—

En el erudito artículo "El Catastro en España leemos: "Si ya en el preámbulo "del Real Decreto del 13/4/1886, que "mandó formar resúmenes de la riqueza "contributiva, pueblo por pueblo, decía "su autor el ilustre Juan Francisco Cama- "que: el principal obstáculo en materia de "contribución territorial era el exceso de "reglamentación, difusa y complicada, di- "fícil en su inteligencia y aplicación"; y "afirmaba Alcubilla que esta materia "vivía" ahogada bajo el peso de una le- "gislación copiosa, fragmentaria y EXO- "TICA, producto de variados pensamien- "tos y ordenadora de diferentes y con- "trapuestos sistemas, a través de la cual "se orientarán muy difícilmente los le- "gistas y funcionarios administrativos "más experimentados y en la que jamás "podrán penetrar con paso seguro los "contribuyentes"; piénsese en lo que ocu- "rre hoy, que esa masa de legislación se "ha multiplicado como los panes y los pe- "ces y el Real — Decreto ley de 1925 y "el Reglamento de 1928 no sólo han ve- "nido a complicar por aumento el cúmulo de disposiciones y sistemas, sino que "adolecen de falta de lo más indispensable "claridad, siendo en muchos casos "ininteligibles por lo obscuro y complica- "do del lenguaje, cargado de un tecnicis- "mo agobiador e innecesario, y carentes "de sistematización interna en cada uno "de sus capítulos, en lo que todo se bara- "ja; a lo cual se añade que en un mismo "criterio legal trata de sistemas diferen- "tes (amillaramientos, avance catastral y "catastro), de un modo fragmentario y, "sin plan que oriente al estudioso, que

"llega a no saber lo que está vigente y "lo que se encuentra derogado". (86)

Frente a tanta confusión veamos el sencillo pero profundo criterio práctico de los suizos. La ley sobre el establecimiento del Catastro en el Cantón de Ginebra el 1º de Febrero de 1841, fue motivo del siguiente informe del Consejo, que no menciona el impuesto inmobiliario lo que no impidió que se aplicase a su determinación:

"La ley sobre el nuevo Catastro tiene por objeto facilitar la reforma de "nuestras leyes hipotecarias, disminuir los "pleitos, aumentar la seguridad de los "propietarios, impedir las injusticias entre vecinos y destruir así una causa de "odio y desconfianza entre los habitan- "tes del país. A la verdad, todos estos "felices resultados no podrán producirse "sino a la larga y así, la ley que os está "sometida, será mucho menos útil a la "generación presente que a la que sucede; pero, no será éste un obstáculo para su adopción, porque vosotros no perdereis de vista que EL LEGISLADOR "QUE NO SE PREOCUPA SINO DE "LOS INTERESES DEL MOMENTO, "NO HARA NADA GRANDE NI DURABLE". — ¡Cuánta sabiduría y experiencia! (87)

VII) ¿ES LA TRIANGULACION GEODESICA DE UN TERRITORIO UN REQUISITO PREVIO A LA CONFECCION DE SUS REGISTROS CATASTRALES?

INFLUENCIA DE LAS MEDICIONES EN LA OBRA CATASTRAL.

La respuesta es de fundamental im-

(86) "El Catastro en España" - Enciclopedia Universal Ilustrada Europeo-Americana. Tomo II Apéndice - págs 1276 a 1310 - Editada en España por Espasa-Calpe S. A.

(87) Agrimensor Juan Segundo Fernández - opus citado - Revista de Buenos Aires - Tomo XIII - pág. 397 - Año 1867.

portancia para la Nación Argentina.

En ambos Registros Públicos del Catastro Territorial, para la publicidad de los avalúos o para la publicidad inmobiliaria, el ordenamiento interno básico, principal, en suma la columna vertebral, es la registración gráfica de las parcelas dominiales que en una primera etapa se pone de manifiesto en Registros Gráficos y luego en Cartas Parcelarias, más perfectas que aquéllos. — De esa registración gráfica resultará la nomenclatura catastral que corresponda, que debe ser única para cada parcela rural o urbana, en toda la Provincia.

El Registro Gráfico se asimila a las Cartas temáticas porque su tema de representación específico es el estado parcelario de un territorio y no su topografía, que es accesoria, en función parcelaria. —

Defino que: "El Registro Gráfico NO "APOYADO es un inventario catastral "o geométrico, parcelario de un terri- "torio, que se hace por COMPILACION "O YUXTAPOSICION de parcelas do- "miniales a escala adecuada para que "cada una sea visiblemente representada "en el plano horizontal de ese plano ca- "tastral que informa el estado de hecho "con PRECISION GRAFICA y con el "complemento previo, forzoso y perma- "nente de los planos de mensura de cada "parcela dominial; cuyos deslindes for- "man entre sí micro-redes, sin utilizar "puntos de apoyo poligonométricos, tri- "gonométricos o astronómicos que pue- "dan existir en el territorio representado"

Ejemplo de este Registro Gráfico fué el de la Provincia de Buenos Aires, he-

cho paulatinamente a medida que se desplazaba la frontera con el indio, en cumplimiento de los Decretos Patrios del 25/9/1824 (art. 18) que establecía: "La Comisión dispondrá que se lleven por los Oficiales Auxiliares dos Registros, uno escrito y otro geométrico, de las DIFERENTES mensuras que se practiquen en la Provincia, siendo de su especial cuidado el COMPARAR POR MEDIO DE LA REUNION DE PLANOS LA CORRESPONDENCIA DE UNOS CON OTROS, y promover el adelantamiento de la Topografía del país"; y del 26-6-1826 (art. 3º) que determinó: "Corresponde a este Departamento por lo que respecta a la Topografía:

5º) "Llevar dos Registros, uno gráfico y otro escrito, de todas las mensuras que se practiquen".

El Registro Gráfico no apoyado es el punto de partida de acuerdo a las características y modalidades del régimen de la tierra, que en gran proporción fué fiscal en la Nación Argentina. La Institución Catastral deberá perfeccionarlo, sin perder de vista que lo mejor es enemigo de lo bueno si pretendiese prescindir de aquél como PUNTO DE PARTIDA, alterando con manifiesto perjuicio el orden natural de las cosas. Y digo que es "geométrico - parcelario" porque la parcela es la unidad de registración gráfica y es Geometría: "Parte de las Matemáticas que trata de las propiedades y medida de la extensión". — (Real Academia Española — Diccionario de la Lengua — 16ª edición — pág. 641). *Según T. Borelli*

La información que suministra el Registro Gráfico no apoyado, puede ser completada con un levantamiento aerofotográfico con un número mínimo de puntos de apoyo en el terreno y que ten-

dría incalculable valor para todos los fines del Catastro Territorial, en especial los tributarios y el planeamiento rural y urbano, por lo que debe pagarlo el primer interesado: el Estado.

Defino que: "El Registro Gráfico APOYADO es una carta temática catastral cuyo tema de representación específico es el estado parcelario de un territorio, a escala adecuada para que cada parcela dominial sea visiblemente representada en el plano del mismo, que informa el estado de hecho con PRECISION GRAFICA y con el complemento previo forzoso y permanente de los planos de mensura de cada parcela dominial, cuyos deslindes forman entre sí microneces; que se hace por INSERCIÓN de parcelas dominiales en relación con el levantamiento de puntos de apoyo poligonómicos, trigonomómicos y astronómicos que existen en el territorio representado, o por igual procedimiento en su Fotocarta; y que debe ser perfeccionado refiriendo los vértices de las parcelas dominiales por MEDICIONES reales en operaciones de mensura, terrestres o aerofotogramétricas, a esos puntos de apoyo". Ejemplo de estos Registros Gráficos son los de ejidos urbanos en los que existen poligonaciones amojonadas de ejes de calles. —

Defino que: "La Carta Parcelaria es una carta temática catastral cuyo tema de representación específico es el estado parcelario de un territorio a escala adecuada para que cada parcela dominial sea visiblemente representada en el plano de la misma que informa el estado de hecho con PRECISION MATEMATICA: que se hace refiriendo primero los vértices de las parcelas dominiales por MEDICIONES reales en

"operaciones de mensura, terrestres o aerofotogramétricas a los puntos de apoyo poligonómicos, trigonomómicos y astronómicos que existen en el territorio representado y calculando luego sus COORDENADAS para informar como CONDICION FUNDAMENTAL, las posiciones definitivas de esos vértices por COORDENADAS MATEMATICAS en el sistema adoptado, con prescindencia del plano de mensura que deberá hacerse previamente para cada parcela dominial".

Todo este proceso de perfeccionamiento paulatino que tiene por punto de partida a los Registros Gráficos, no obliga a la triangulación geodésica como condición PREVIA para el establecimiento de Registros Catastrales, al contrario de lo sostenido en la Francia napoleónica según el art. 119 y concordantes de la "Recopilación metódica de leyes, decretos, reglamentos, instrucciones y decisiones sobre el Catastro de Francia"; de lo establecido en 1886 y 1932 por la ley italiana; en 1905, por la Comisión Extraparlamentaria del Catastro francés; y por la ley española de 1925; con el absurdo agravante que en las tres naciones el Catastro Territorial tenía fines o efectos tributarios.

La movilidad e inseguridad topográfica de los hechos (cultivos, viñedos, pastos, etc.), que en ellas son causa de la existencia de las parcelas tributarias a diferencia de las parcelas dominiales, quizás tendría relación con la insistencia en esas naciones en hacer la triangulación desde el comienzo de la obra catastral para su más rígido establecimiento; y además la pretensión de hacer SIMULTANEAMENTE la Carta Topográfica Regular.

(88) Agrimensor Tito Livio Racagni - Profesor titular de Geodesia de la Universidad Nacional de Córdoba - "Problemas poligonómicos vinculados a la mensura y el Catastro" - Revista del Consejo Profesional de la Ingeniería, Córdoba - Marzo 1964, págs. 104 y siguientes.

tral geométrico parcelario — lo que demoraría enormemente su ejecución en naciones de la gran extensión propia de las americanas, perturbando los fines fiscales y postergando los de Derecho Civil del mismo — pero junto con la poligonometría y el uso de los nuevos instrumentos electrónicos de medición indirecta de distancias, constituyen la base de su perfeccionamiento progresivo y posterior para que el Registro Gráfico de la Institución Catastral evolucione por zonas del territorio, comenzando por las de mayor valor, hasta ser una Carta Parcelaria de la misma.

Debemos saber adoptar SOLUCIONES AMERICANAS para problemas americanos del Catastro Territorial que, pese a la universalidad de la ciencia, por medio de plano de mensura de la parcela dominial aislada son de solución distinta pero igualmente correcta, que los de las pequeñas y pobladas naciones europeas.

“Es suficiente que un Registro Gráfico represente a las parcelas en un tamaño tal que permita la anotación del número que las individualice. Los deslindes, la superficie y otros detalles, se podrán consultar en los respectivos planos de mensura que complementan al Registro Gráfico. Un buen Registro Gráfico permite al Agrimensor encontrar fácilmente, para su consulta, los planos de mensura de las parcelas vecinas a la que se propone medir, así como las mensuras anteriores de la misma parcela”. (89)

Así, por las “Instrucciones Generales” de ley, para su actuación los Agrimensores deben relacionar los mo-

jones en una mensura con otros antiguos, ya colocados en deslindes de anteriores parcelas rústicas de mayor área que antiguamente contenían la que es objeto de la actual mensura, y que suele ser necesario reconocer a efectos de interpretar la aplicabilidad del título de dominio al suelo durante la INVESTIGACION PREVIA, que incluye el minucioso análisis de las mensuras judiciales y administrativas antiguas. Por cuya misma causa puede llegar a ser necesario relacionarlos con mojones de las actuales parcelas colindantes.

En cada caso también se deben vincular con deslindes materializados por muros, cercos y alambrados que constarán gráficamente en el plano de mensura como prueba de deslindes que son actos posesorios (art. 2384 C. C.), completando así cada plano de mensura una MICRORED de elementos auxiliares de referencia recíproca y de valor jurídico, para poder ubicar, probar y/o restablecer los deslindes de las parcelas y sus mojones. En la Nación Argentina es fundamental que el amojonamiento sea OBLIGATORIO, como lo es, y no optativo. No es conveniente que existan planos de “proyectos” de parcelamiento, inscriptos en el Catastro Territorial. —

Defino que: “El mojón es un signo material firmemente colocado en el terreno para simbolizar públicamente, hacer visible y dar fijeza al deslinde de una parcela dominial”.

Colocado por su poseedor es acto posesorio que prueba su posesión de hecho (art. 2384 C.C.). — Colocado por Agrimensor en un acto de mensura, según su criterio, hechos, declaraciones y convenciones que ante él se desarrollaron, for-

mularon o expusieron, prueba la existencia en el terreno del deslinde de una parcela dominial, cualquiera sea su causa jurídica, cuando el correspondiente plano de mensura está inscripto en el Catastro Territorial; y en forma limitada prueba esa existencia del deslinde y solamente en función del hecho de la posesión, cuando el Agrimensor lo ha colocado únicamente por esta causa legal y el correspondiente plano de mensura no ha sido inscripto o es rechazado o dado de baja de los Registros Públicos de la Institución Catastral. —

En este último caso los otros signos materiales puestos por el Agrimensor en función del “derecho de poseer” que, según su criterio, emerge del título pero que no esté respaldado por la posesión efectiva, real, por causa de no estar inscripto el plano de mensura y aunque no se discuta la verdad de la afirmación del Agrimensor en cuanto a que esos signos materiales están colocados en el terreno, no tendrán valor legal de amojonamiento. —

El hecho de la posesión es una realidad extrarregistral y cuando el plano de mensura, no esté inscripto las afirmaciones del Agrimensor — sobre ese amojonamiento que podrá invocar el poseedor — valdrán como las de un TESTIGO calificado e imparcial; y si estuviese investido de la calidad de oficial público, deberán ser querelladas sus verificaciones por el delito de falsedad para contradecirlas: los signos materiales si están colocados por el autor, pero sólo valen como amojonamiento los que se basan en la posesión de hecho (art. 2384 C. C.). — El expediente en el que se niega la inscripción de un plano de mensura en la Institución Catastral, debe quedar en su archivo como antecedente.

Robernier en su conocido tratado (Tomó I, pág. 215) dice: “El amojonamiento y el título son los dos elementos fundamentales de la prueba del derecho de propiedad: concurren a formarlo en medidas diferentes y según la naturaleza de las indicaciones que cada uno está destinado a suministrar”.

“El amojonamiento coloca el signo de la propiedad sobre el terreno mismo; lo circunscribe y aísla. Su presencia hace ya nacer la idea del Derecho, sea por la convención que supone, sea por el emblema que representa”.

La importancia del amojonamiento es muy grande en la Nación Argentina, que carece en gran parte de su territorio de puntos fijos de referencia en triangulaciones y poligonaciones catastrales, y cuyo Código Civil trata ampliamente de la posesión como hecho y como derecho, al par que fundamenta la publicidad de los derechos reales en la tradición por hechos materiales en la parcela dominial. (art. 577, 3265, 2377, 2378, 2379, 2380, 2602 C.C.). Y los artículos 2411 y 1333 C. C., ratifican su importancia. — El amojonamiento deberá ser obligatorio.

En tanto se desarrolla la obra en la forma antes expuesta, independientemente la Institución Catastral la perfeccionará incorporando poco a poco suficientes puntos de apoyo para el Registro Gráfico por el medio principal de la poligonometría catastral de diversas zonas, comenzando por las de mayor valor, y también por la triangulación geodésica; ambas obras públicas costeadas por el Estado.

La poligonometría catastral es de capital importancia, además para la representación de las PARCELAS del dominio público o privado del Estado: caminos, ferrocarriles, canales, etc.

(89) Agrimensor Víctor H. Haar: “Misión del Agrimensor” — Federación Argentina de Agrimensores — págs. 141/149 - Año 1961.

"Jordan dice que después de la triangulación es hoy la poligonación el principal elemento en los trabajos topográficos y catastrales".

"El empleo de la poligonometría como sistema fundamental en la confección de los Registros Gráficos, ... fué propuesto e inicialmente utilizado para el Registro Gráfico de la Provincia de Córdoba por el eximio Profesor Ing. Juan Jagsich en el año 1912". — (La paralización de esa obra por interferencias políticas, que en el fondo provienen de intereses creados y contrarios a su ejecución, hasta que fué reiniciada en 1958, digo que no hubiese sido fácil de lograr si la Institución Catastral hubiese sido autárquica en esa Provincia. Aún no lo es en ninguna; y los Agrimensores queremos trabajar con vocación de grandeza nacional para cumplir los fines por los que existimos en la Nación Argentina; y en todo el mundo desde hace 40 siglos).

Retomo el hilo de la cita. "La Provincia de Buenos Aires adoptó como sistema fundamental de su Carta Parcelaria, un cáncenas poligonométrico que constituye un magnífico ejemplo de aplicación".

"La poligonometría como sistema de levantamiento tiene un origen más real y objetivo que los sistemas trigonométricos de concepción más abstracta. En este sentido la poligonometría tiene mayor capacidad de ADAPTACION AL LEVANTAMIENTO DE LOS LIMITES DE LAS PROPIEDADES, DE LAS VIAS DE COMUNICACION COMO SON LOS CAMINOS Y FERROCARRILES, DE LOS CURSOS DE AGUA, SOBRE TODO LOS DE

"LLANURA QUE HAYAN SIDO CANALIZADOS, porque NATURALMENTE todos estos límites y accidentes son, con extraordinaria aproximación, VERDADEROS POLIGONOS".

"La genial iniciativa de Paul Gast para la República Argentina, de DENSIFICAR PUNTOS PARA EL APOYO TOPOGRAFICO mediante el desarrollo de grandes "poligonos trigonométricos" apoyados en la triangulación fundamental (geodésica), fue desestimada en nuestro país y ventajosamente aprovechada y mejorada por los Estados Unidos de América con sus grandes "poligonos establecidos a lo largo de los ferrocarriles y perfeccionada por la Unión Soviética con la introducción de instrumental de INVAR, particularmente en las regiones de Siberia".

"La invención del Geodímetro, el Teodolito y el Distomat como instrumentos de medición indirecta de distancias, con elevada rapidez y precisión, abre un futuro promisorio para la poligonometría. Ante todo para las grandes líneas poligonales como sistema geométrico de apoyo de los grandes levantamientos, como son, por ejemplo, los aerofotogramétricos". (90)

Con relación a la triangulación geodésica, su utilidad para el Catastro Territorial, en la Nación Argentina, "no reside tanto en la posibilidad de calcular las COORDENADAS de los vértices o esquinas de las parcelas sino como APOYO DE LOS REGISTROS GRAFICOS ... — La densidad y precisión de los puntos de apoyo dependerá de la ESCALA ... que es a su vez consecuencia del tamaño de las parcelas, para que cada una sea representada.

"Para las escalas 1:50.000 y 1:25.000 serán suficientes las triangulaciones de primero y segundo orden, si se dispone de vuelos aerofotográficos. — Cuando no existen puntos trigonométricos se utilizarán puntos astronómicos, de apoyo". (91)

En la triangulación geodésica se selecciona la ubicación de cierta cantidad de puntos fijos diseminados por el territorio, que luego constituirán vértices de triángulos que se medirán y vincularán entre sí con la más alta precisión.

Los lados de los triángulos mayores que así se forman —llamados de primer orden— pueden medir decenas de kilómetros. La densidad del total de los puntos fijos que rellenan aquellos triángulos de primer orden, constituyendo a su vez triángulos de orden menor —hasta de cuarto orden— y poligonos catastrales, deberá estar en relación matemáticamente directa con el grado de subdivisión de los inmuebles. — A mayor número de parcelas en un territorio le deberá corresponder mayor cantidad de puntos fijos para evitar las llamadas "propagaciones de errores".

Establecida así la triangulación general y poligonación catastral, a su turno a los vértices de los pequeños poligonos geométricos cerrados, que forman los deslindes de cada parcela, los podemos relacionar por medidas en el terreno, tomadas desde esos vértices de las parcelas hasta aquellos puntos fijos diseminados en el territorio, produciendo todo un encadenamiento recíproco o malla cartográficamente rígida formada por éstos y por aquéllos que en definitiva permitirá formar un sistema general, uniforme e independiente de las múltiples "mi-

cro-redes" del sistema del Registro Gráfico.

En este conjunto, gracias a esas medidas, partiendo de los puntos fijos de la triangulación general y poligonación catastral, es posible llegar a reproducir la posición de los vértices de los pequeños poligonos de los deslindes de las parcelas, y viceversa, podríamos ir desde lo menor hasta lo mayor. Para ello a cada uno de la multitud de puntos esquineros o vértices de las parcelas, se les calculan COORDENADAS MATEMATICAS para determinar así su posición rígida en la malla cartográficamente rígida de la triangulación general. Con todo esto hemos formado la Carta Parcelaria porque la posición de cada punto se conoce por medio de los valores de sus COORDENADAS. Este último es el sistema técnicamente más evolucionado pero su aplicación depende de factores propios de cada zona. La Provincia de Buenos Aires ha llevado a cabo una Carta Parcelaria en cumplimiento de la Ley 4331 del 20-9-1935.

La utilidad de esto es que permite determinar técnicamente por la Carta Parcelaria, la POSICION CARTOGRAFICA de cada parcela, en forma inequívoca y única, prescindiendo de todas y cada una de las "Microredes" necesarias en el anterior Registro Gráfico y asegurando la inmovilidad de la misma por las coordenadas de los vértices del polígono formado por sus deslindes.

Así en Suiza, en un acto de mensura el Agrimensor Público identifica, delimita y mide la parcela; su plano de mensura que contiene medidas relacionando la parcela con la triangulación, es aprobado y entonces esa parcela dominial es incor-

(90) Agrimensor Tito Livio Racagni - opus citado - pág. 106.

(91) Agrimensor Víctor H. Haar - opus citado - pág. 145 - Año 1961.

porada DIRECTAMENTE a la Carta Parcelaria, por las coordenadas de los vértices del polígono que forman sus deslindes, relacionados con la triangulación geodésica.

3 Podría pensarse, con el mismo error de concepto de quiénes creen que la triangulación geodésica es condición previa para el Registro Catastral —pero que repetimos no lo es— que un título de dominio bailará indeciso por los aires cual pluma al viento sin concretar su aplicabilidad al suelo, o sea su ubicación y la forma del polígono que corresponde a sus deslindes, si en ese territorio se careciese del rígido sistema de puntos de la triangulación que por coordenadas inmovilizan en la Carta Parcelaria la posición cartográfica de las parcelas.

Error de concepto porque la parcela no se ubica aquí o allá, contrariando su naturaleza jurídica y el art. 2411 C. C. — Recordaremos que las parcelas dominiales sólo existen por TRES CAUSAS

LEGALES:

- Por un título de dominio y la posesión consecuente;
- Por un título de dominio y sin la posesión efectiva que correspondería por ese derecho pues un tercero la ejerce de hecho;
- Por la posesión por el solo hecho que se posee.

La respuesta ha sido instantánea para que el error se desvanezca, porque si persistiese podría dar alas al absurdo que serían inútiles los actuales Registros Gráficos de la Nación Argentina, hasta el día que su territorio esté triangulado íntegramente como condición previa y que el Registro Gráfico de 1824 - 1826 de la Provincia de Buenos Aires no habría merecido el título de Catastro.

Una parcela, de acuerdo a la definición, es originada siempre por una causa legal y es única e inmutable como cosa inmueble si no se modifica el derecho real o la posesión que es su origen. — Luego, determinado el estado de hecho de una parcela por medio del correspondiente acto y plano de mensura INDIVIDUAL o sea determinados y amojonados sus deslindes, cualquier porción de terreno que se ubique fuera de los mismos, lejana o colindante. NO ES UNA INDETERMINACION DE LA PARCELA DOMINIAL Y SI ES OTRA PARCELA DOMINIAL, causada por otro título de dominio o posesión.

Todo este concepto prescinde completamente de la triangulación y concuerda con la definición de parcela dominial y con los arts. 2401 y 2411 C.C. — Se basa en que sea correcta la solución jurídico-técnica, por orden cronológico, de la mensura de cada parcela individual.

4 Y a mayor abundamiento, para contestar a cualesquiera que indefinidamente quisiesen postergar la institución de la publicidad inmobiliaria amplia y CONSTITUTIVA por la reforma del Código Civil, argumentando que esto no será posible por causa de falta de precisión técnica catastral hasta tanto no esté triangulado el territorio de la Nación Argentina y que, en consecuencia, provocaría toda suerte de dificultades; haremos un brevísimo análisis comparativo que, al pasar, nos recuerda que en 1900 en Alemania, cuando se inició la vigencia del Código Civil, los Catastros eran GRÁFICOS en buen número o sea que se contaba con Registros Gráficos en diversas escalas, lo cual ya es un argumento de fundamental importancia.

Para ello supongamos que un territorio cuenta con triangulación y poligonación catastral completa y que todas las

parcelas tienen su POSICION CARTOGRAFICA DETERMINADA CON PRECISION en la Carta Parcelaria por medio de las coordenadas matemáticas de los vértices de sus deslindes. Por lo tanto, si el progreso de la Geodesia permitiese determinar en un futuro una nueva forma y dimensiones de la Tierra y exagerásemos las diferencias probables, como consecuencia científica deberían sufrir modificaciones todas las triangulaciones, estirándose o encogiéndose los triángulos de la malla, que habría perdido rigidez cartográfica, lo que a su vez provocaría la corrección —por erróneas— de todas las COORDENADAS de los vértices de los deslindes de las parcelas y el traslado o ajuste de su posición cartográfica. Más, simultáneamente, no se habrán modificado la posesión y los derechos reales de los títulos que son causa legal de las parcelas y, en consecuencia, éstas NO HABRAN VARIADO NI SE HABRAN DESPLAZADO un ápice en el terreno de las POSICIONES REALES de los deslindes, del mojón que los simboliza, del muro o el cerco que limitan, inmóviles e impenetrables, ajenos a los problemas de AJUSTE de las POSICIONES CARTOGRAFICAS DE LAS PARCELAS. Las parcelas seguirán siendo las mismas, exactamente iguales, inmutables sus deslindes en la realidad de las cosas inmuebles. Pues una es la posición real y otra la posición cartográfica; verdad de perogrullo que confirma la doble existencia que tiene toda parcela. — La real se confunde con la cosa inmueble en sí misma, objeto del negocio jurídico, pero diferenciando parcelas o partes en ella según su diverso origen jurídico. — Solamente las medidas y las coordenadas serían en este caso las que variarían, como "errores de hecho", que deberían ser corregidas con

otras más exactas. Idéntica es la solución del art. 668 del Código Civil Suizo en su segunda parte: "Los límites de las parcelas se determinan por el plano catastral y por la demarcación del terreno. — Si hubiera contradicción entre los del plano y los del terreno se PRESUMIRÁ que son exactos los primeros". Sólo hay PRESUNCION de exactitud de la Carta Parcelaria; no certeza.

Intensionalmente he omitido los efectos de las escalas en la representación gráfica, para que al comparar los dos sistemas, Registro Gráfico y Carta Parcelaria, no velen la esencia del concepto anterior. En ambos, la base común de partida es que sean correctas cada una de las mensuras de las parcelas dominiales. (Art. 950 Código Civil Suizo).

Por otra parte, llego al mismo concepto sobre "errores de hecho" al analizar la influencia de las mediciones del Agrimensor en la determinación del estado de hecho de una parcela. Como punto de partida tomo en consideración el art. 2411 del C. C.: "La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor".

O sea el corpus, como extensión del título que aplicado al suelo lo funda, es único e inmutable mientras el título es siempre el mismo. Si hay una "agregación" habrá otro corpus o nueva parcela, y yuxtapuesta a la anterior, por un nuevo título o causa legal que se aplica al terreno más allá de los deslindes del primer título.

De lo que se deduce que serán correctas numerosas interpretaciones de un mismo título de dominio o comprobaciones de la posesión —hechas en diferentes ocasiones— si los diversos peritos

Agrimensores siempre determinasen los **MISMOS DESLINDES COMPROBADOS**, aunque obtuvieran distintas medidas de sus longitudes o de los ángulos internos o de la superficie que encierran esos **MISMOS DESLINDES**. Esta diferencia en las medidas es frecuente. Supuesto el caso que los diversos Agrimensores determinasen distintos deslindes para aquel mismo título, entonces una o varias de las distintas interpretaciones de los peritos será errónea y estaríamos en el caso de "agregación" del artículo 2411 C. C., pero sin título que la justifique: sólo habrá error en la solución jurídica del perito.

Vayamos ahora a la solución técnica, o sea el análisis de las medidas de los deslindes de la parcela. El progreso científico del instrumental para mediciones es enorme. Para la medición directa de longitudes, por ejemplo, comienza con la cuerda de cáñamo, que se usaba hasta los primeros tiempos del siglo pasado, y se prolonga a la cadena, luego a la cinta métrica y al alambre INVAR, que es prácticamente invariable a las diferencias de temperatura. Y para la medición indirecta de distancias cortas, comienza con la mira horizontal, el teodolito taquímetro y el teodolito autorreductor, hasta llegar hoy al geodímetro, el telurómetro y el novedoso distomat como instrumentos para la medición indirecta de largas distancias con elevada rapidez y asombrosa precisión. La sola condición para que las distintas medidas del deslinde hechas por los diversos Agrimensores sean correctas — en el caso

que comentamos — es que cada una está comprendida dentro del margen de error legal que las leyes toleraban en las mediciones de los deslindes de la parcela, respectivamente vigentes en las fechas cuando se hizo cada mensura. Esa tolerancia legal tiende a disminuir en razón del mayor valor de la tierra en toda la Nación Argentina y del perfeccionamiento científico del instrumental. Hay procedimientos de medición de increíble precisión, pero su aplicación en las operaciones de mensura está siempre condicionada a su COSTO con relación al valor de la unidad de superficie de la parcela urbana o rústica, objeto de la mensura.

Desde el punto de vista jurídico por todo ello, no hay contradicción alguna. La jurisprudencia resuelve que en el caso de oposición entre los deslindes comprobados de un título y las medidas, deben estarse a los deslindes comprobados, inmóviles, que ni variarán mientras no se modifique el título, y considerar a las medidas como "errores de hecho" que deben ser corregidos con nuevas medidas más exactas. — Así también en caso de oposición entre la nómina de linderos de un título y sus medidas, la solución es la misma si aquéllos resultasen de existencia comprobada en la investigación de antecedentes y, en consecuencia, los deslindes deberán corresponder con esos linderos como si se transmitiese la unidad inmobiliaria, íntegra, entre esos colindantes según título. — Todo ello en concordancia con la definición de parcela. (92) y (93)

(92) Enneccerus Luduvig, Kipp Teodoro y Wolf Martín. "Tratado de Derecho Civil. Derecho de Cosas" - pág. 196.

(93) Las concepciones de esta obra sobre la parcela dominial quedan en pugna con soluciones prácticas que en la Provincia de Buenos Aires, se dan a problemas de excedentes, sobrantes y faltantes, cuando son ubicados caprichosamente sin real fundamento de Derecho.

Todo esto sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder al perito negligente en las mediciones, cuando realiza su ejercicio profesional.

Las tolerancias legales a que hice referencia constan en las "Instrucciones Generales para Agrimensores", verdaderos Reglamentos de Mensuras aprobados por los Departamentos Topográficos. En nada me he referido en lo anterior al 5% o "vigésimo del área total" que mencionan los arts. 1344/1345 C. C. que son relativos no a Agrimensura pero sí al derecho de ajuste de precio entre las partes contratantes o de "dejar sin efecto" el contrato de compraventa de inmuebles, en determinadas condiciones. —

Mencionemos, de paso, que cuando la ley obliga hacer plano de mensura no atenta contra la institución de la venta "ad - corpus" que legisla el artículo 1344 inc. 1º del Código Civil, pues las partes — pese a la existencia del plano — pueden contratar entre ellas con obligaciones del vendedor propias de esa venta, sin garantizar el área que expresa el plano de mensura.

Debe ser rigurosa y precisa la solución que el Agrimensor dá al problema jurídico puesto que cada deslinde es UNICO; la solución técnica también debe ser correcta, pero su precisión tiene relación con el COSTO de la operación de medir los deslindes comprobados y la tolerancia legal en la exactitud de las mediciones.

En Suiza, cuya superficie es 42.000 Km², a los efectos geo. topo. cartográficos entre los que se cuenta en primer término la Carta Parcelaria, existen 4550 puntos de la triangulación geodésica de 1º, 2º y 3er. orden; 65.000 puntos de 4º orden y 13.300 puntos fijos de nivea-

ción. ¿Cuántos MILLONES de puntos de triangulación deberíamos establecer en la extensión de la Nación Argentina y cuál sería su costo, a cargo íntegramente del Estado en éste aspecto particular, si imitásemos la metodología catastral suiza? — La respuesta es que en América en general y en la Nación Argentina deberemos **SELECCIONAR CON CRITERIO AMERICANO** lo que es técnicamente aplicable a nuestro territorio, para la publicidad inmobiliaria y para los demás fines útiles de la obra catastral. La misma Institución Catastral suiza revela elasticidad de criterio cuando se trata de la zona III que comprende las tierras de menor valor y en general el territorio montañoso de Los Alpes, pre-Alpes y el Jura; y lo hace fundada en el art. 42 del título final del Código Civil suizo: "Un **LEVANTAMIENTO SUMARIO** de planos puede ser suficiente si se trata de terrenos para los que no se considera necesaria una **MEDICION MAS EXACTA**".

Dice el Agrimensor Víctor H. Haar: "La utilidad de la medida para la función que debe cumplir el Agrimensor, ha contribuido a que la tarea de medir sea una de sus principales actividades "visibles". "Sin embargo este medio tan útil para el Agrimensor, que es la medida, en cierto modo se ha vuelto ahora en contra de él. — La culpa de esta situación no la tiene la medida, sino el "Agrimensor que no la ha sabido valorar como preciosa herramienta de trabajo; que se ha subordinado a ella".

"Medir no es la misión, ni siquiera la función primordial del Agrimensor. "Ha sido desastroso para el Agrimensor que a veces la sociedad, y aún él mismo, pueda considerarlo solamente co-

"mo el hombre que mide".

"La carrera de Ingeniero Geodesta, tal como está organizada actualmente, es necesaria en nuestro país pero no puede considerarse como el sumun de Agrimensura. Los que pretenden esto parten de una BASE FALSA: que la misión del Agrimensor es MEDIR. Si la misión del Agrimensor es medir... entonces es necesario que lo jerarquicemos, enseñándole no sólo los métodos de medición aplicables a las superficies poco extensas, sino todos los métodos para las mediciones intercontinentales, porque éstos son los que requieren los conocimientos más profundos de las Matemáticas y de la Física; tal es el razonamiento de aquellos que consideran al geodesta como la máxima aspiración a que debe llegar el Agrimensor". —

Agrego por mi cuenta: Si los Agrimensores no tuviesen conocimientos jurídicos y económicos para tratar sobre su profesión, como en este Memorial, ¿quién con conocimiento de Agrimensura podría hacerlo por ellos? — Nadie — Creo que es hora ya que se creen "Escuelas de Agrimensura" en nuestras Facultades de Ingeniería "y Agrimensura"; o que se creen Facultades de Agrimensura. — Es hora que cesen los errores y confusiones conceptuales sobre Agrimensura pues es la Nación Argentina la primer damnificada. —

Prosigue Haar: "Claro que OLVIDAN que la sociedad argentina en primer término necesita Agrimensores que hagan mensuras; que la ejecución de estos trabajos REQUIERE UNA SERIE DE CONOCIMIENTOS QUE NO SON DE AQUELLA INDOLE, y que

"por lo tanto no se pueden juzgar únicamente desde el punto de vista matemático". (94)

"Cuando además de ser perito, el Agrimensor es instituido oficial público, por acumulación de funciones, ... sus instrumentos públicos contienen algunas apreciaciones MERAMENTE PERICIALES del Agrimensor, que admiten pruebas en contrario, como su opinión. ... sobre las medidas de los deslindes preexistentes, las medidas angulares determinadas por los mismos, la superficie que encierran, ... que sólo admiten por diferencia, sin caer en error, la encuadrada dentro de las tolerancias legales vigentes en oportunidad de la operación, según las reglamentaciones de mensuras. Pero además, contienen afirmaciones del Agrimensor, ahora hechas como oficial público y no como perito, que deben ser querelladas por falsedad para oponerse a ellas, como el hecho de haberse constituido en el terreno y procedido a investigar, identificar y medir los deslindes; la identidad que declaran los linderos; la posesión que tienen...". (95)

Retomemos el hilo de la triangulación geodésica PREVIA al Catastro.

El Dr. Juan Antonio Bibiloni es claro; sencillo y profundo en sus conceptos: "La comisión francesa de Catastro y la ley italiana citada han considerado esencial para el establecimiento de un sistema de registro que sea eficaz como garantía de los derechos sobre inmuebles, la formación PREVIA de un Catastro geodésico".

"La medida es irrealizable. — Ningún Estado, de los dos que la han proyec-

"tado, se ha resuelto a ejecutarla: tan graves son los inconvenientes de costo y tiempo necesarios para ello. Basta ese dato para que esté bien demostrada la fundamental contradicción de ideas que el proyecto envuelve".

"Y hemos visto que Alemania en los estados renanos y en Alsacia — Lorena buscó otro procedimiento que tampoco, en largos años, le dió resultado. Tuvo que admitir provisoriamente la inscripción sin Catastro geodésico".

"Ese estado provisorio es el que Francia ha adoptado por 10 años en 1924".

"Con ello, se dijo, queda demostrado que no es menester ligar la determinación de los inmuebles con el sistema general de una triangulación total del territorio".

"Entre nosotros se ha ido acreditando la especie de que nada se puede hacer sin la base necesaria de la triangulación del territorio entero de la República, y apenas se ha efectuado en muchos años en una parte mínima de ella".

"... NO ES LA TRIANGULACION GENERAL DEL PAIS EL PUNTO DE PARTIDA DEL SISTEMA INMOBILIARIO QUE HA DE FUNDARSE".

"No está en discusión, pues es posición evidente, que la inscripción para constituir elemento fundamental de la estabilidad de los derechos reales anotados, REQUIERE LA INDIVIDUALIZACION DE CADA INMUEBLE, y por consiguiente, es esencial el REGISTRO GRAFICO que los con-

"tenga, de modo que aparezcan como parte de un todo a que se refiere".

"Pero no exige por eso que se adopten puntos geodésicos matemáticamente precisados". "BASTA LA PRECISION Y EL AMOJONAMIENTO DE CADA PROPIEDAD".

"Que se adopten sistemas exactos para la formación del MAPA GENERAL". (Carta Topográfica Regular) se comprende. Pero la propiedad de inmuebles es DERECHO RELATIVO A CADA UNO DE ELLOS, y si alguno no debió encontrarse, por cualquier razón, TRAZADO EN UN PUNTO DADO, no se deduce QUE NO SE ENCUENTRE DONDE SE HALLA. EL HECHO SE IMPONE Y EL HECHO JURIDICO ESTA LIGADO POR EL HECHO EFECTIVO".

"Aunque la parcela de un cultivador en Francia no esté donde debiera dibujarse si el Catastro fuera matemático, su dueño la tiene DE HECHO Y DE DERECHO. EL CATASTRO MATHEMATICO DEBE ACATAR EL HECHO Y NO EL HECHO AL CATASTRO".

"Por esa circunstancia, en Suiza se resolvió, no precisamente abandonar la determinación precisa de los bienes por SU AMOJONAMIENTO Y MENSURAS, BASE NECESARIA DE TODA INSCRIPCION, sino INDEPENDIENDO ESA DETERMINACION PARA SUS EFECTOS JURIDICOS DE LA TRIANGULACION GENERAL del país, cuyas bases están, sin embargo, ESTABLECIDAS". (96)

(94) Agrimensor Víctor H. Haar — Opus citado - págs. 125/129 — Año 1961.

(95) Agrimensor Juan Manuel Castagnino - "El Agrimensor oficial público" - I Congreso Nacional de Agrimensura - Córdoba, Julio 1958.

(96) Dr. Juan Antonio Bibiloni - "Anteproyecto de Reformas al Código Civil Argentino" - Tomo VII - págs. 118/122. Año 1932. Desde el año 1932 las ciencias y técnicas geo—topo—foto—cartográficas han avanzado extraordinariamente, pero los precedentes conceptos jurídicos de Agrimensura mantienen toda su lozana vigencia.

Sobre la mención que el Dr. Bibiloni hace del MAPA GENERAL ó CARTA TOPOGRAFICA REGULAR, citaremos para la Nación Argentina estas palabras del Agrimensor Carlos Chapeaurouge, que explican muchas injustificables demoras e indecisiones:

“¿La construcción de los planos catastrales debe corresponder a los fines científicos que generalmente se les atribuyen?” —

“¿Incumbe al Estado el derecho de intervenir en la delimitación de la propiedad privada, afrontando los gastos que demanden estas operaciones?” — (Directas por el Estado, en el terreno, como por ejemplo es en España).

“Aunque estas observaciones pueden ser contestadas con la simple indicación de que se ha buscado la mayor perfección del Catastro, encierran, sin embargo, dificultades materiales que han impedido, o por lo menos aplazado, la realización de muchos de ellos”.

“Prescindiendo por el momento de lo que ha pasado y pasa en otros países y encarando la cuestión sólo bajo la faz aplicable a esta Nación, se vé claramente que la ejecución de levantamientos de planos catastrales en la forma que allá se acostumbra, es tan onerosa que los gobiernos no pueden afrontarla y realizarla”.

“Es que se ha buscado a la par del conocimiento de las dimensiones de la propiedad” (o sea simultáneamente con el Catastro Territorial), “FORMAR LA CARTA TOPOGRAFICA exacta de la región abrazada por las operaciones, convirtiendo así la operación general en una serie de trabajos minuciosos y costosos”.

“La importancia que reviste una operación de Catastro, hecha con toda la exactitud y perfección susceptible de

“obtenerse hoy, es seguramente un próposito halagador y que puede desearse con fundada razón; pero si el Estado costea a más de LAS OPERACIONES FUNDAMENTALES DE TRIANGULACION Y FIJACION DE PUNTOS DE REFERENCIA”. (Que siempre son a su cargo como obra pública; en la Nación Argentina el 3/10/1941 fue promulgada la ley nacional N° 12696, llamada Ley de la Carta, que ordena realizar en todo el territorio nacional la CARTA TOPOGRAFICA REGULAR a cargo del Instituto Geográfico Militar que ejecuta los trabajos de triangulación geodésica y el levantamiento del suelo tal COMO ES TOPOGRAFICAMENTE, con prescindencia de los DERECHOS REALES DE DOMINIO Y DE LA POSESION cuya aplicación al suelo corresponde al inventario catastral parcelario; en la coordinación de tareas las POLIGONACIONES son imprescindibles para las Instituciones Catastrales a fin de dar apoyo a sus Registros Gráficos Provinciales).

“El deslinde de la propiedad privada, ... no sólo el Catastro será obra muy onerosa, sino que ... las tentativas que hará el Estado para intervenir en la delimitación de la propiedad serán inoficiosas y sólo conducentes a dificultar el Catastro General del país, esto es: a conocer exactamente la subdivisión territorial”.

“Partiendo así de la base: que el Estado no puede costear las operaciones de Catastro hecho con la perfección que se ha deseado, A LOS FINES CIENTIFICOS”.

(Formación SIMULTANEA de la Carta Topográfica Regular o Mapa General y de la Carta Parcelaria, desde el comienzo; sólo después de dece-

nas de años Suiza y Alemania han resuelto la impresión CONJUNTA de ellas, fundadas en una larga labor previa);

“Que el impuesto especial creado al efecto ser siempre resistido por el propietario que ningún beneficio reporta de tal operación (científica); y que es indispensable al Estado tener el conocimiento más perfecto de la subdivisión de la propiedad a fin de regularizar la VALUACION y CONTRIBUCION que debe afectarla; se desprende la necesidad de arbitrar los medios de solucionar el problema de una manera práctica, segura y equitativa”.

“Tres son los puntos a resolver: el conocimiento de la extensión de cada propiedad, su valuación y la formación de los Registros”.

Y Chapeaurouge prosigue más adelante: “La parte científica para construir el MAPA GENERAL del país se hará paulatinamente; no es obra tan urgente como el REGISTRO GRAFICO de cada Provincia. — A los Departamentos Topográficos toca su reglamentación”. (97)

Creo que así, y con el auxilio o complemento de las citas efectuadas, he dado explicación o respuesta satisfactoria a preguntas capitales sobre el Catastro Territorial y las mensuras de parcelas dominiales, procurando iluminar y sistematizar estos oscuros temas que reclaman las mayores aclaraciones a quienes tratan de ellos; como, con razón, dijo el Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza en su erudito tratado: “La reforma del Código Civil Argentino. — El principio de la buena

“na fé en el proyecto de reforma de 1936”: que en el Informe de la Comisión Nacional de Jurisconsultos del año 1936 “habría merecido algún comentario más detenido de ésta, la observación, que es la SOLA DIFERENCIA”, que mientras unas legislaciones “EXIGEN MENSURAS GENERALES DE TODO O PARTE DE UN DISTRITO para el establecimiento del Registro, otras se limitan a requerir la MENSURA particular de cada bien que haya de registrarse”. Y agrega con acierto el Dr. Alsina Atienza: “Esa “sola diferencia” es muy seria, sin embargo” (98)

Hoy creemos que está comentado el régimen catastral que conviene a la Nación Argentina.

Agregaremos, transcribiendo al Dr. Bibiloni, que: “Sería un grave error apartarse de la exigencia FUNDAMENTAL” (de la mensura) “sin la que el Registro, CON FUERZA PROBATORIA, NO PUEDE CONCEBIRSE. Pero también lo sería subordinar a la mensura GENERAL de todo el país, aunque fuera sucesivamente haciéndose por distritos, el beneficio de la seguridad que el Registro puede y debe proporcionar. Y sobre todo la experiencia prueba que quedaría indefinidamente aplazada la protección legal efectiva de los derechos si se esperara a concluir la mensura del territorio”. — En lo que existen diferencias”, (en las legislaciones), “es en cuanto a exigir mensuras generales de TODO o PARTE de un distrito para declarar establecido el Registro.

(97) Agrimensor Carlos Chapeaurouge - “Tratado de Agrimensura teórico práctico y legal”. Tomo III - págs. 405/7 y 414. Buenos Aires, año 1889.

(98) Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza — “La reforma del Código Civil Argentino. El principio de la buena fe en el Proyecto de Reforma de 1936”. Tomo I. - Facultad de Derecho y Ciencias Sociales - N° 327. págs. 472/475. Buenos Aires, Año 1942.

"Pero nos es imposible admitir semejanza exigencia. ... Es regla fundamental que la mensura particular de cada bien registrado es SUFICIENTE. — Hacer depender de la mensura total de una comarca o distrito, el Registro y la seguridad de los derechos reales, es, en nuestro país, como lo ha sido en Francia e Italia, hacer imposible el Registro constitutivo de seguridad y garantía de la verdad de sus asientos". — "EL CATASTRO SE VA FORMANDO CON LAS MENSURAS E INSCRIPCIONES PARTICULARES. — LA MENSURA ES CONDICION FUNDAMENTAL DE LA INSCRIPCION". (99)

Mensuras de parcelas dominiales, rurales y urbanas para determinar su estado de hecho, como CIMIENTO SOLIDO DE EXCELENTES CATASTROS PARCELARIOS QUE COMENZARAN CON REGISTROS GRAFICOS Y SERAN POCO A POCO TRANSFORMADOS POR ZONAS EN CARTAS PARCELARIAS. — ESTA ES LA SOLUCION ARGENTINA. — MAS AUN: ES LA SOLUCION PARA LAS NACIONES LATINOAMERICANAS. Podemos afirmar con pleno fundamento que el plano de mensura es la condición y fundamental de la determinación del estado de hecho de cada parcela URBANA o RURAL. —

DEBE EXIGIRSE PLANO DE MENSURA INSCRIPTO EN EL REGISTRO CATASTRAL PARA LA INSCRIPCION DEL DERECHO REAL EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, EN UN SISTEMA DE AMPLIA PUBLICIDAD INMOBILIARIA. —

(99) Dr. Juan Antonio Bibiloni - opus citado - Tomo VII. págs. 123 y 136/137 y págs. 197/198. Año 1932.

VIII) LOS CATASTROS ARGENTINOS CONTEMPORANEOS AL AÑO 1869 DE SANCION DEL CODIGO CIVIL. — CONSECUENCIAS DE SU VIGENCIA. —

El Dr. Vélez Sársfield en su nota al pie del título "De la Hipoteca" (arts. 3108 y ss.) procura justificar el porqué no instituye un sistema registral de los derechos reales, excepto el de Hipoteca, y el porqué funda toda la publicidad en el acto fugaz y equívoco de la tradición o entrega material de la parcela (arts. 577, 2377, 2378, 2379, 2380, 2602, 3265 C. C.), pese a su contradicción en la cita a Freitas en la nota del Art. 577.

Al mismo tiempo legisla sobre el constituto posesorio (art. 2462 inc. 3º C. C.) y la traditio breve manu (art. 2387 C. C.), que son entregas de la cosa por solamente el "animus" del que la trasmite para mayor duda de los terceros, ante la falta de actos materiales, visibles, para hacer tradición de la cosa inmueble. —

La justificación la hace el Codificador en los siguientes términos, que extractamos en lo principal: "... En nuestro país el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, y la necesidad del Registro Público crearía un embarazo más al crédito hipotecario ... — Puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los Registros Públicos. Hoy, en las diversas provincias de la República, SERIA DIFICIL ENCONTRAR PERSONAS CAPACES DE llevar esos Registros y CONSTITUIR EL CATASTRO DE LAS PROPIEDADES Y SUS MIL MUTACIONES por la división continua de los

"bienes raíces".

El Dr. Juan Antonio Bibiloni le contesta principalmente en cuanto a la constitución de REGISTROS DE DERECHOS: "No era eso precisamente exacto. El hecho sólo de crear Registros de Hipotecas constituye demostración de que se exagera la dificultad. Había hombres capaces de registrarlos, puesto que se creaban"

Y agrega refiriéndose al REGISTRO DE ESTADOS DE HECHO DE PARCELAS o sea al CATASTRO: "En el momento en que el Código se redactaba, la República estaba en pleno período de colonización del suelo. Más de la mitad del territorio de la Nación era propiedad del Estado, el dueño por excelencia de la tierra no enajenada por él. Si se hubiera adoptado la medida más simple de previsión, la inscripción del título que emanase de él, ¡Qué paso gigante se hubiera dado para la seguridad de la propiedad privada y para la formación de ese CATASTRO que la nota considera IMPOSIBLE! ¡Qué había que investigar para saber que un título emanado del Estado Nacional o Provincial era un título fundado en la roca?...". (100)

Y el Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza es categórico en su juicio: "La OMISSION FUE INTENCIONAL, como lo revela esa famosa nota al art. 577, donde el Codificador se aparta de Freitas —cuyo "Esboco" establecía ya la transcripción—, para seguir el "gran principio" de la tradición, hechura de la "sabiduría de los romanos"; y también su tan conocida nota al título de las

(100) Dr. Juan Antonio Bibiloni - opus citado, Tomo VII. págs. 91/92. Año 1932.

(101) Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza - opus citado - págs 154/155.

"hipotecas, donde trata de excusar la falta de Registro de los derechos reales, arguyendo que sería engorroso y caro, en relación al valor que la tierra tenía entonces... LO QUE NO LE IMPIDIO, EN CAMBIO, CREARLO EXCLUSIVAMENTE PARA LAS HIPOTECAS. — La contradicción, como bien se ha dicho, resulta FLAGRANTE, desde que NO PUEDE HABER PUBLICIDAD HIPOTECARIA SIN PUBLICIDAD DEL DOMINIO". (101)

Con todo respeto a la memoria del talentoso doctor Vélez Sársfield, he de dar mi opinión sobre sus palabras: "Sería difícil de encontrar personas capaces de... constituir el Catastro de las propiedades y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces".

En primer término rendiré para ello, un breve homenaje a los Agrimensores de aquella época, avanzados de la civilización en las líneas de fronteras con el indio, al sur en la pampa sin límites y al norte con el Chaco; presentes en montes, sierras y ríos.

El Agrimensor Pedro Pico dice: "... las mensuras se hacían a la vista y bajo la amenaza del dueño natural de la tierra que estaba siempre en acechanza del que venía a quitársela, tomando en muchos casos crueles venganzas". "Hoy mismo (1865), fuera de lo que se llama línea de fronteras por Junín, el Bragado, el Azul, Tandil y otros puntos, el Agrimensor no puede agacharse a tomar de un inundo charco por temor de que no teniendo su vista fija en el despoblado horizonte venga el sal-

"vaje a sorprenderle; ... muchos han sido tomados por los indios...". (102)

El Agrimensor Carlos Chapeaurouge escribe: "La vida fronteriza era pues de continua alarma, hasta los animales parecían conocer por instinto el peligro y ellos eran los que lo anunciaban, huyendo como si los persiguiesen. El habitante fronterizo vivía pues en una continua alarma, dudando poder ver el día de mañana; dormía siempre con caballos a la estaca y, como se decía, de un ojo, a la espera de la primera alarma para saltar en pelo y huir, con su mujer si la tenía, en dirección a los fortines. — ¿Quién podía hacer frente a un centenar de salvajes que se lanzaban sobre la población a todo correr y en medio de una gritería que aterrorizaba...?" —

"No han... faltado historiadores que recordando al Agrimensor de entonces lo han designado como el prototipo del abnegado soldado de la civilización exponiendo continuamente su vida en los desiertos para el engrandecimiento del país".

"Sin remontarnos a épocas lejanas y limitando la presente reseña sólo al año 1860 cuando la línea de fronteras, que parecía querer separar la zona de seguridad con la del desierto, se extendía desde la costa del mar a Tres Arroyos, Olavarría, Tapalqué, Tres Lagunas (9 de Julio), Junín y demás hasta Melincué, es conveniente dedicar un pequeño recuerdo a lo que era una mensura en aquella época".

"...Se llegaba al rancho del pobla-

"dor del último lote lindero con el que debía medirse, esto es, a los mojones que debían servir de punto de arranque. — ...No se perdía tiempo en armar carpas y hacer campamentos; al lado de la última ficha al caer la noche se desensillaba, se hacía un fueguito con leña de vaca y paja, se comía lo que se podía y a dormir al raso hasta los primeros albos del día en que volvía a empezarse a trabajar. — ... Mientras los unos trabajaban con ahinco, otros se ocupaban en vigilar el horizonte para no ser sorprendidos por los indios; el vaqueano marchaba siempre en descubierta y al menor aviso de alarma las banderas se retiraban, los caballos eran trabados y los "mensureros" con las armas en la mano prontos a la defensa, esperaban los acontecimientos. Huir era peor y no había más remedio que hacer la pata ancha. — ...¿Cuántos colegas han quedado en aquellos encuentros con los indios y cuántos han caído cautivos para ser rescatados o abandonados a pie en pleno desierto?"... (103)

El Agrimensor Juan Queirel habla de las mensuras en montes: "...La interminable sucesión del bosque que se cruza un día y otro día y jamás concluye, y que se tiene tanto adelante como atrás y a los lados, causa una impresión de contrariedad, de opresión, hasta de angustia... — En las 43 leguas (más de doscientos Kms)" que con hacha y machete tuve que hacer para abrirme paso en la mensura de Comas, no hallé superficie lim-

"pia de un metro cuadrado donde posar mi instrumento, sin haber limpiado antes ... — Para dar una idea de cómo se avanza en el monte, si el hacha no hubiera trabajado para situarme donde estoy con el teodolito, mi cuerpo parecería, mirado a una corta distancia, rodeado de troncos y enredaderas; y en la media luz del bosque un tronco más con ramas en todas direcciones. Tan cerrado es el monte..." (104)

Y en las islas y bañados de los grandes ríos, un día de 1899 cayó el Agrimensor Enrique de Ibarreta acribillado a lanzazos por los indios Tobas, en los esteros de Patiño del Río Pilcomayo.

El esfuerzo titánico de aquéllos abnegados Agrimensores se traducía en ordenamiento inmobiliario del suelo patrio, en Registros Gráficos, o sea catastrales, a cargo de Departamentos Topográficos que existían en buen número de Provincias en el año 1869 y que desarrollaban una de las más fecundas obras civilizadoras en la Nación Argentina, al par que intervenían en la fundación de enorme proporción de pueblos y ciudades, a lo largo y a lo ancho del territorio.

El primero de ellos fué la Comisión Topográfica de la Provincia de Buenos Aires, creada el 25 de Setiembre de 1824. Por decreto del 26 de Junio de 1826 su designación es Departamento Topográfico y el artículo 3º establecía sus funciones en los siguientes términos, que sirvieron de modelo para otras legislaciones provinciales, a saber:

"Art. 3º): Corresponde a este Departamento por lo que respecta la Topografía:

"1: Las funciones de Tribunal Topo-

"gráfico en los casos contenciosos y juicios de la facultad;

"2: Todo lo relativo a los límites y distribución de tierras, tanto públicas como particulares;

"3: La conservación de mojones, delineación de plazas, calles y caminos, traza de los pueblos y levantamiento de planos;

"4: Examinar, patentar y dirigir a los Agrimensores;

"5: Llevar dos Registros, uno gráfico y otro escrito, de todas las mensuras que se practiquen;

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

Para llevar a cabo semejante obra civilizadora se requería auténtica capacidad profesional.

Por la ley del 24 de diciembre de 1862 se crea el Departamento Topográfico de Córdoba; por ley del 30 de diciembre del mismo año y decreto de instalación del 15 de mayo de 1863 el correspondiente a la Provincia de Santa Fe.

El inciso 4 del decreto del año 1826 le facultaba para constituirse en Tribunal Examinador, en cuya virtud declaraba la idoneidad del examinado para el ejercicio de Agrimensura y otorgaba el correspondiente diploma. Se anticiparon en aquella época a la enseñanza universitaria de Agrimensura, la PRIMERA Y MAS ANTIGUA de las carreras técnicas en la Universidad Nacional de Córdoba y en la de Buenos Aires, únicas en la época. El nuevo estado de la enseñan-

(102) Agrimensor Pedro Pico - "Ubicación y arribamiento de la propiedad territorial". Revista de Buenos Aires. Año 1965.

(103) Agrimensor Carlos Chapeaurouge - "Historia de la Agrimensura Argentina Su análisis y estudio comparativo con otros países" - I Congreso Nacional de Ingeniería Agrimensura. Año 1916.

(104) Agrimensor Juan Queirel - "Misiones" - Ed. Penitenciaría Nacional. Año 1897.

za universitaria se inició en Buenos Aires en 1857 con la FACULTAD DE AGRIMENSORES.

Es de señalar que en 1861 era Rector de la Universidad Nacional de Buenos Aires el Agrimensor Juan María Gutiérrez, quién había obtenido el título de Agrimensor Público en el Uruguay por decreto del 15/7/1840 y que en 1826 ya había sido designado Ayudante del autor del Himno Nacional Dr. Vicente López, primer Presidente del Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires, que a su vez Gutiérrez presidiría más tarde. El mismo inciso 4) le facultaba para patentar a los Agrimensores y sumado al inciso 1), que correspondía a las disposiciones del artículo 11 del Decreto Patrio del 25/9/1824 que le acordaba funciones de Tribunal Topográfico en los juicios de la facultad, o sea sobre la parte técnica de toda mensura, hicieron del Departamento el órgano de ejercicio por el Estado del poder de policía de la profesión. Vigilaba la actividad profesional del que había sido diplomado idóneo por su exámen y le otorgaba patente para ejercer la Agrimensura, es decir, le inscribía en la matrícula pública habilitándole legalmente para ello y asimismo le podía suspender o anular esa patente por resolución del propio Departamento constituido en Tribunal Topográfico, ético y técnico. Desde antiguo la profesión está bajo control del Estado, por la importancia de sus funciones. Se anticiparon en aquella época a los Colegios o Consejos Profesionales de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, creados en el corriente siglo por las leyes, que ejercen actualmente en forma descentralizadas y por delegación del Estado, la policía de las profesiones técnicas.

El inciso 3 le obligaba a dar aproba-

ción previa al trazado urbano de las futuras poblaciones que hoy son florecientes pueblos y ciudades a lo largo y a lo ancho del territorio, en cuya fundación siempre eran parte los Agrimensores, excepto cuando el poblado se formaba naturalmente cual una flor silvestre de la Pampa, como es Rosario que creció espontáneamente alrededor de la Capilla, pulcro rancho con paredes de adobe quinchado y techo de pajas de las islas, consagrada a la Virgen del mismo nombre.

Debió, además, levantar planos que sirvieron tanto para componer Cartas y derroteros para la lucha contra el indio, cuanto para informar a los gobiernos sobre la traza general del deslinde de la Provincia, como Estado preexistente a la Nación misma; a los que asesoraban sobre los fundamentos de hecho y de derecho que hacían sostenible el deslinde o límite interprovincial, por interpretación en el suelo patrio de los derechos de la Provincia respecto de las colindantes. Además, por este inciso 3), el Departamento provocó la formación paulatina de un cuerpo orgánico de vías de comunicación para alentar el trabajo fecundo y la producción agropecuaria, dándole públicamente salida directa desde los campos, sin los problemas de las servidumbres de paso.

El inciso 2) le obligaba a llevar el registro de la tierra pública para conocerla, para su distribución de acuerdo a la legislación de tierras y para poblarla y hacerla producir con la creación de colonias. La tierra pública se transfería al dominio privado siempre sobre la base de mensura administrativa con citación de linderos por todos los rumbos, aprobada por el Departamento Topográfico que por el inciso 4) tenía, además, la función de instruir al Agrimensor en el cumplimiento de su misión de interpretar

pericialmente la voluntad del Estado en la creación de nuevas parcelas y colonias en inmuebles de su dominio. El Agrimensor actuaba como oficial público en la mensura administrativa (art. 5º del Decreto Patrio del 25/9/1824).

El inciso 6) le facultaba para intervenir en todas las mensuras judiciales —la única otra especie de mensura que se conocía en la época, junto con la administrativa— para informar a los jueces; si la mensura podía o no ser aprobada; quiénes, antes de fallar debían por ley forzosamente considerar esa verdadera resolución administrativa del Departamento Topográfico sobre el mérito de la pericia (Decreto del 25 de Setiembre de 1824, artículos 4º y 11 - 1ª parte):

"Art. 4º — Toda mensura que se "practique en lo sucesivo de terrenos, "bien sea de particulares o del Estado, "NO PODRA SER APROBADA NI "TENER VALOR EN JUICIO, SIN "EL INFORME O VISTO BUENO "DE LA COMISION TOPOGRAFICA".

"Art. 11º — Siempre que algunas de "las PARTES O LINDEROS PROTESTE "contra la mensura, ALEGANDO "MEJOR DERECHO, la cuestión se "ventilará con arreglo a las leyes ante "los Tribunales ordinarios". (1ª parte).

Y si la reclamación de alguno de los litigantes o linderos, se funda en suponerse error por parte del Agrimensor "en la parte FACULTATIVA sobre mensura de terrenos", es decir en la parte TECNICA, esa cuestión de "HECHO" era de jurisdicción y competencia exclusiva del Departamento Topográfico como TRIBUNAL TOPOGRAFICO, es decir, como Juez sobre hechos técnicos.

(Art. 11º última parte y art. 3º inciso 1º) Decreto del 26 de Junio de 1826).

"Art. 11º — ... Pero si la reclamación se funda en suponerse ERROR "por parte del Agrimensor, NO PODRAN los expresados Tribunales RESOLVER SOBRE ESTA CUESTION "sin oír previamente a la Comisión Topográfica, hasta tanto que la Honorable Sala de Representantes SEPARE "del conocimiento de los Tribunales "TODA CUESTION DE HECHO en la "parte FACULTATIVA sobre mensura de terrenos, a cuyo efecto se pasará "el correspondiente PROYECTO DE "LEY".

Y de acuerdo al compromiso, el proyecto de ley fué elevado y se convirtió en el Decreto Patrio del 26 de Junio de 1826, cuyo artículo 3º inciso 1) establece:

"Art. 3º) — Corresponde a este Departamento por lo que respecta a la Topografía: 1). — Las funciones de TRIBUNAL TOPOGRAFICO en los casos "contenciosos y juicios de la FACULTAD".

Todo constituía una originalidad argentina en procedimientos de mensura, ampliamente justificada para la justa determinación de los deslindes en armonía con las constancias del Registro Gráfico o sea catastral, de la entidad administrativa. Además el Agrimensor debía cumplir las "Instrucciones Generales", articuladas como un Reglamento de Mensuras o Código, que se decretaba a propuesta del Departamento para la realización metódica y con precisión uniforme de todas las operaciones de mensura, amojonamientos y planos; sin perjuicio de las "Instrucciones especiales", que de acuerdo al inciso 4) — "dirigir a los Agrimensores" — y para la averiguación de hechos confusos relacionados con la ubicación de deslinde vinculados con la

mensura de que se trataba, podía impartir el Departamento con carácter fundado y de excepción al perito Agrimensor. De esta forma ordenada, metódica sin interferir en el BUEN CRITERIO que debía aplicar por sí mismo el Agrimensor en la identificación de la aplicabilidad al suelo del derecho real de dominio o en la comprobación de la posesión, y bajo su responsabilidad personal como firmante del plano de mensura, el Departamento Topográfico también reunía por estas colaboraciones cuanto informe le era conveniente o necesario en sus archivos para la magna obra de ordenamiento parcelario del suelo patrio.

Y el inciso 5) más disposiciones de los restantes incisos del artículo con el agregado del art. 18 del Decreto Patrio del 25|9|1824, a su cargo, le hacían culminar el conjunto con el Registro Público de Catastro Territorial con plenos efectos de Derecho Civil, el más antiguo del mundo desde el Censu romano; como prueba del estado de hecho de las parcelas públicas y privadas, edificadas y rústicas, comprobadas o creadas en las mensuras inscriptas, esto en casos de fraccionamientos que existiesen en el territorio provincial.

Además de esta CICLOPEA OBRA CIVILIZADORA Y DE ORDENAMIENTO ADMINISTRATIVO ARGENTINO, anterior y contemporánea a la redacción del Código Civil y como complemento de su gran valor, algunas leyes locales obligaban a REGISTRAR en los Departamentos Topográficos los TITULOS de derechos reales, que se relacionaban con las parcelas de los Registros Gráficos, a fin de consolidar la vinculación entre el estado de hecho y el

estado de derecho de las parcelas y de coordinar, con verdadero acierto, la actualización de los Registros Catastrales respecto de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de derechos reales. Además, como resultado menor, de esta forma tomaba conocimiento el Departamento, de los linderos actualizados que debían ser citados por los Agrimensores en futuras operaciones de mensura.

La ley del 30 de Junio de 1863 de la Provincia de Santa Fe, cuando aún no existía el respectivo Registro General de Propiedades, ordenaba la REGISTRACION DE LOS TITULOS DE DOMINIO EN EL DEPARTAMENTO TOPOGRAFICO y el decreto del 28 de Julio del mismo año la reglamentaba. El decreto del 17 de Febrero de 1864 ordenaba que ningún Escribano, BAJO PENA DE CESANTIA E INHABILITACION TOTAL, pudiese entregar escrituras de transferencias de dominio e hipotecas SIN LA CONSTANCIA DE SU REGISTRACION EN EL DEPARTAMENTO TOPOGRAFICO (105).

El Departamento Topográfico ya era, en funciones, un anticipo del Registro de Propiedades, es decir de los Registros de derechos reales que el Doctor Vélez Sársfield no tuvo la fe, ni la decisión, ni la clarividencia de establecer por la ley de fondo. —

Por todo ello se explica, en la búsqueda de algún patrón de medida y coetejo del respeto y consideración que gozaba la colosal obra pública netamente argentina y de progreso de estos Departamentos Topográficos, que la ley del 24 de Diciembre de 1862 de creación del Departamento correspondiente a la Pro-

vincia de Córdoba acordase a su Presidente, (art. 3º) una remuneración anual que podía llegar hasta igualar la del propio Gobernador, por comparación con la ley de presupuesto de 1863: y única a la que cedía en importancia.

Así la ley del 24|12|1862 establecía:

"Art. 2º — El Departamento será encargado: inc. 1º) De levantar el Plano Catastral General de la Provincia, con designación de los terrenos de propiedad pública ... — In. 5º) De archivar los planos de todas las mensuras que se practiquen; aprobadas que sean por él; y anotadas en los registros y planos generales".

"Art. 3º — Los miembros del Departamento Topográfico serán nombrados por el Gobierno, y retribuidos en la siguiente forma: el Presidente y director de los trabajos, gozará de un sueldo anual de 2.400 pesos, pudiendo el Gobierno aumentarle este sueldo hasta 3.000 pesos, durante el tiempo que ocupe en mensuras de tierras públicas y levantamientos de planos. Los vocales tendrán la mitad de este sueldo, o sea 1.200 pesos anuales".

Y la ley del 27|12|1862, de presupuesto de la Provincia de Córdoba para 1863, establecía tres días después de la anterior: "Nº 1. — Planilla de los sueldos y gastos de la Secretaría de la Honorable Asamblea Provincial. — 1º Un Secretario \$ 800 anual. — 2º Un Pro-Secretario \$ 500 anual".

"Nº 2. — Planilla de los sueldos y gastos del Departamento de Gobierno — 1º EL GOBERNADOR PROPIETARIO \$ 3.000 anual. — 2º El Gobernador Delegado, en cinco meses, a \$ 200 mensuales, \$ 1.000 anual. — 3º Un Ministro \$ 2.000 anual. — 4º Un Oficial Mayor

"\$ 960 anual".

"Nº 3. — Planilla de los sueldos y gastos de la Administración de Justicia. — 1º Tres Camaristas a \$ 2.000 cada uno, \$ 6.000 anual. — 2º Un Fiscal \$ 1.800 anual. — 3º Dos Jueces de Primera Instancia en lo Civil a \$ 1.500 cada uno, \$ 3.000 anual. — 4º Un Juez de Primera Instancia en lo Criminal \$ 1.500 anual. — 5º Un Asesor del Consulado \$ 1.500 anual. — 6º Un Agente Fiscal \$ 1.500 anual. — 7º Dos Defensores Generales de Pobres y Menores a \$ 800 cada uno, con opción a emolumento de su oficio \$ 1.600 anual. — 8º Un Médico del Estado \$ 480 anual. — 9º Un Escribano del Crimen \$ 480 anual".

"Nº 4. — Planillas de los sueldos y gastos del Departamento de Hacienda. — 1º Un Contador de Hacienda \$ 1.200 anual. — 2º Un Tesorero \$ 980 anual. — 3º Un Receptor \$ 1.080 anual". — (Recopilación de leyes de la Provincia de Córdoba. — Tomo 2º. — págs. 228|236).

Mi sencilla pero categórica opinión con relación a la nota del Dr. Vélez Sársfield al pié del Título de la Hipoteca puede resumirse así, en nombre de los Agrimensores:

¡LOS CATASTROS TERRITORIALES YA EXISTIAN DESDE AÑOS ANTES DE LA REDACCION DEL CODIGO CIVIL Y ERAN UNA EXPRESION SUPERIOR DE LA INTELLIGENCIA ARGENTINA!

Mal podía escribir que "sería difícil encontrar personas capaces" de llevarlos, como lo hizo intencionalmente para encontrar argumentos para justificarse en el régimen de publicidad inmobiliaria que había adoptado para la Nación Argentina (art. 577 C. C.); y suponer dificultades para establecer otro. —

Es probable que haya caído en error

(105) Ingeniero Geógrafo Víctor F. Nicoll - "Reseña histórica sobre el Departamento Topográfico de la Provincia de Santa Fe, en su primer centenario". Publicación oficial de la Dirección General de Catastro. Año 1963.

por influencia del Catastro francés, cuyas alarmantes noticias habían llegado a nuestra tierra y se habían publicado en la muy leída "Revista de Buenos Aires" (Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández: "Mensuras colectivas de las propiedades rurales" — Año 1867 — opus citado). Y errar es humano. — Pero no valoró la obra ciclópica de los Departamentos Topográficos. Las Instituciones Catastrales o Departamentos Topográficos gozaban de general respeto y consideración por los grandes beneficios que de ellos se derivaban. La legislación patria de mensuras judiciales y administrativas — únicas entonces — era avanzadísima. El Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires era el más antiguo del mundo después del Censur romano, como prueba del estado de hecho de parcelas.

Para la publicidad inmobiliaria en todo el territorio nacional, sólo era cuestión de utilizar los Registros Gráficos y los planos de mensura para afirmar así el progreso de la Nación Argentina. Es un problema similar al de hoy en día en nuestra Nación para no quedar a medio camino en las soluciones, porque en las hipótesis que no se discute la necesidad de reorganizar internamente los Registros de Propiedad por folios reales — como objetivo de reforma por leyes locales — y establecer un nuevo sistema constitucional y solución definitiva — que incluya el principio de la inscripción: en ambas variantes el funcionamiento del folio real sería tan deficiente y sería origen de tantos y tantos errores del funcionario responsable de su habilitación, SI EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NO MANTUVIESE UNA RELACION DIRECTA Y ARMONICA CON EL CATASTRO TERRITORIAL, que el folio real no merecerá este nom-

bre si esta relación institucional no tuviese lugar.

En este caso serían de aplicación estas palabras del Dr. Juan A. Bibiloni: "Lo más grave es que el inmueble **"NO ESTA IDENTIFICADO, AUN-QUE ESTE INSCRIPTO.** No existe, por consiguiente, la seguridad más absoluta de que los documentos registrados **SE REFIEREN PRECISAMENTE** al bien que el título — escritura designa... **SOLO POR SUS LINDEROS**".

"A su vez el inmueble no ha sido identificado sino por los **DATOS CONTENIDOS EN LA ESCRITURA.** — **SOLO DA LOS LINDEROS EN LAS PROPIEDADES RURALES Y URBANAS**".

"¿DONDE ESTAN SITUADOS LOS BIENES LINDEROS?. — ¿LOS NOMBRES DE SUS PROPIETARIOS, SON EXACTOS?. — ¿QUIEN LOS CERTIFICA?. — TODO DES-CANSA EN LA DECLARACION HECHA POR EL VENDEDOR AL ESCRIBANO, DICE LA VERDAD O LA ADULTERA".

"Conocemos casos en los cuales se ha condenado a una Provincia de las más importantes, que lleva su **REGISTRO POR FOJA ESPECIAL PARA CADA INMUEBLE,** desestimando su reivindicación de un lote de tierra pública no vendido, porque el demandado exhibió escritura **EN QUE SE CAMBIO UN LINDERO,** de modo que incluyó sin título alguno, **UN LOTE CONTIGUO AL SUYO.** — **ROBO** uno de muchas hectáreas pro veritate **"habetur!!!"**. Recordaré una vez más la enorme importancia de la nómina de linderos). —

"Y por esto resulta tan 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 de un inmueble. Pronto aparece otro de una 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 IDENTIFICACION,** firme y segura de cada bien. **Y NO PUEDE SABERSE SI ESTA 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". (106)

Y ratifica la deficiencia funcional que resultaría en todo folio real "sui generis", no fundado en las constancias del Catastro Territorial, el estudio de Pablo Gide en "Bulletin de la Société de Législation Comparée" — abril de 1886 — págs. 288 y siguientes y pág. 323, que transcribo del Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza: "Agregad que en todos los actos, aún por escritura pública, y en consecuencia en sus transcripciones, 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 QUE INMUEBLE SE TRATA..."**. (107)

Sólo un Agrimensor puede determi-

narlo. — Sin plano de mensura inscripto, que determine el estado de hecho de la parcela dominial cuyo folio real se debe habilitar, ni el más sabio y prudente funcionario del Registro dejará de cometer toda suerte de errores en su habilitación. —

En la última parte de la citada nota, el Dr. Vélez Sársfield nos habla de "... el Catastro de las propiedades", es decir, que se refería a las parcelas dominiales cuyo estado de hecho determinaban los Agrimensores Argentinos en mensuras judiciales y administrativas. Y finalmente nos advierte de "... sus MIL MUTACIONES (del Catastro) por la división continua de los bienes raíces".

Esta advertencia sobre el Catastro Territorial encierra una idea de alerta, de tácito recelo. Sutilmente, se podría encontrar una especie de señal de peligro, comparando estas palabras y las de M. Gaudin, duque de Gaété, ministro de Finanzas de Napoleón, cuando en 1807 procuraba justificar, pleno de optimismo, la obra del Catastro con fines fiscales a ejecutar directamente por el Estado en el mismo terreno, con "cien millones de parcelas" de naturaleza tributaria a clasificar "según el grado de fertilidad del suelo"; no de parcelas dominiales definidas en el Derecho Civil; obra donde se confundió el Catastro Territorial con el levantamiento topográfico del territorio para la confección simultánea de una Carta según el "goce aparente" de trigales, viñedos y pasturas, etc., en vez de ser en primer término un verdadero Registro parcelario dominial; obra en la que se ahogó la clara y serena idea jurídica de Agrimensura de determinar, por el

(106) Dr. Juan Antonio Bibiloni - opus citado - Tomo VII. págs. 97/98/99. Año 1932.

(107) Dr. Dalmiro A. Alsina Atienza - opus citado - pág. 166.

ejercicio individual de la profesión, el estado de hecho de las parcelas dominiales a instancia de parte habilitada u obligada para solicitarla; y en la que no se consideró su constante actualización ni tampoco vinculación alguna entre la publicidad del estado de hecho de las parcelas y la publicidad del estado jurídico o de derecho de las mismas porque en la nación francesa él régimen de transmisión de la propiedad era clandestino en ese entonces, para colmo de males, pues había eliminado la momentánea publicidad de la tradición romana y todo lo había fundado únicamente en la CONVENCION entre las partes contratantes para transmitir el dominio, con olvido de los legítimos intereses de los terceros al acto (artículos 711, 1138 y 1583 del Código Civil napoleónico), hasta que la ley del 23 de marzo de 1855 obligó a la transcripción de las actas en un Registro de Propiedades, creado al efecto, pero sin identificar por medio de plano de mensura a la parcela dominial a que se refiere la inscripción. —

Mientras que los ecos del fracaso de ese famosísimo y costosísimo Catastro se multiplicaban esparciéndose por el mundo y llegaban hasta nuestra playas donde, en esa época, tanta influencia tuvo en muchos el pensamiento de los autores y de la cultura francesa en general; en la naciente Nación Argentina después de 1810 se había afirmado la Agrimensura por medio del Derecho Patrio, en Catastros Territoriales con fines o efectos de Derecho Civil de BAJO COSTO, que en su mayor parte era a cargo de los particulares porque, como es justo y de aplicación en la hora presente, éstos pagaban los honorarios de los Agrimensores que en el ejercicio individual de su profesión hacían en el terreno las

mensuras de sus parcelas dominiales.

El Dr. Vélez Sársfield —quizás observando las mil mutaciones de los Catastros europeos de parcelas tributarias con fines fiscales— por cierto que ignoró que el Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, ejecutado por los Decretos Patrios del 25/9/1824 y 26/6/1826, fué el primero con fines o efectos de Derecho Civil, anterior aún a los célebres catastros suizos de los cantones de Vaud y de Ginebra. — Y éstos permitieron instituir Registros de la Propiedad Inmueble según el Derecho Germánico, es decir, el más evolucionado en la publicidad de los derechos reales.

¿Cuál era en 1871 la participación que estaban en condiciones de tener los Catastros argentinos, en un régimen completo de publicidad inmobiliario? — Vital, fundamental, porque estaban en condiciones para ello. — Es un viejo drama argentino buscar afuera a valores y a modelos, antes que en nuestra propia personalidad. — Felizmente el proceso poco a poco tiende a su fin. —

A partir del 1º de Enero de 1871, cuando entró en vigor el Código Civil, para retroceso de la Nación Argentina, los Catastros Territoriales se deterioraron totalmente porque quedaron por casi cincuenta años A LA VERA DEL TRAFICO INMOBILIARIO limitado al cumplimiento legal de la tradición de la cosa y la escritura pública y sin necesidad de hacer mención a plano de mensura. Únicamente en los Códigos Rurales subsistían normas de obligatoriedad de deslindar y de amojonar parcelas. — En lo demás todo sería influido por la luz del nuevo Código Civil. — La costumbre argentina de pedir "mensura", de acuerdo al Derecho Patrio, poco a poco fue olvi-

dada pese a la puerta entreabierta pero poco iluminada del artículo 2753; y tan es así que ningún jurisconsulto ha relacionado en tratados de Derecho Civil a la mensura del art. 2753 C. C. con el "juicio de mensura" del Derecho Patrio. A su vez los Códigos de Procedimientos Civiles de numerosas Provincias eliminaron progresivamente el "juicio de mensura o lo degeneraron en la "simple mensura judicial" SIN CITACION DE LINDEROS o lo confinaron a la simple forma de una constatación de hechos fuera de juicio y también desprovista de aquella formalidad. — El de Santa Fe es un perfecto modelo de este proceso gradual, demostrativo de un estado de opinión procesal que culminó con la obra, que hemos citado. del Dr. Salvador de la Colina y la de sus émulos como el Dr. Alberto Parodi (hijo) (108). — El "juicio de mensura", según esa escuela, era una "flor del aire sin arraigo próximo ni "remoto en la ley sustantiva"; absurdo que he rebatido con amplitud. — Solamente algunos Códigos de Procedimientos mantuvieron firmemente el "juicio de mensura", así el de la Capital Federal y el de la Provincia de Buenos Aires. — Inmediatamente se desarrollaron los intereses creados alrededor del nuevo estado legal de cosas, para transformarse en tremendas vallas para la Agrimensura Argentina que ninguna oposición había podido intentar siquiera al Código Civil porque fué aprobado a libro cerrado, sin discusión parlamentaria, por el Congreso Nacional. Por ello es que bastante avanzado el presente siglo recién se notaron algunos signos de reacción firme, creciente y constante, cuando por

algunas leyes locales en ejercicio del poder de policía inmobiliaria, comenzó a exigirse previamente a la escritura de transmisión de dominio, sobre la base del art. 2611 C. C.; plano de "mensura particular" e inscripto en la Institución Catastral, solamente para la identificación de las parcelas cuyo estado de hecho se modificaba (sin perjuicio de las mensuras administrativas y de las judiciales, que habían mantenido su vigencia). En efecto, hacia fines del siglo pasado, la falta de obligación por el Código Civil de hacer plano de mensura combinada con la vertiginosa división del suelo rural y urbano, cuando la gran corriente migratoria, había dado origen a un nuevo tipo de mensura privada, la hoy llamada "mensura particular", que se hacía a pedido voluntario de persona interesada, sin imposición de la ley, y que es carente de los principios de publicidad y de autenticidad del acto, al que no se citan linderos.

Posteriormente a la vigencia del Código Civil, el panorama fue de creciente decaimiento en el ejercicio de Agrimensura, disimulado en los primeros tiempos con la consagración del Agrimensor en 1882, en el Derecho Procesal, como Juez de Mensura (Código de Procedimientos de la Provincia de Córdoba, redactado por el Dr. Isaías Gil) y con la obligación de deslindar y amojonar que por los Códigos Rurales vigentes se imponía a los propietarios; y ambas fueron expresiones de las mejores tradiciones del Derecho Patrio. En efecto, en 1865 el Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, según el art. 7º, concedía un plazo máximo de 5 años para deslindar

(108) Dr. Alberto Parodi (hijo) - "Derecho Procesal Argentino. Comentarios al Código de Procedimientos Civil y Comercial de la Provincia de Santa Fe". Tomo II. págs. 263 y sgtes. Año 1912.

y amojonar las parcelas rurales y a todo adquirente del dominio se lo imponía en el plazo de 2 años siguientes a ese acto. Concordantemente el Código Rural de Entre Ríos artículos 183 y siguientes; Santa Fe artículos 8 y 9; Corrientes artículo 186; Córdoba artículos 114 y 125; Ley de Estancieros de Mendoza artículo 3º; Código Rural de los Territorios Nacionales (Ley N° 3088 del 14/8/1894) artículos 86 y siguientes; etc. — Estos Códigos reglaban toda la actividad agropecuaria. Además contribuían a disimular esa decadencia y mantenían permanentemente atareados a los Agrimensores, la aplicación de las primeras normas de planeamiento urbano en las mensuras con "aprobación administrativa" de fundación de colonias agropecuarias y de pueblos que son hoy progresistas poblaciones, villas y ciudades a lo largo y a lo ancho de la Nación; y las mensuras administrativas de tierras fiscales que constantemente se ganaban al indómito indio con la conquista progresiva del desierto.

La frontera del desierto luego de la campaña militar de 1876 era un arco de fortines protegida contra los malones por profundo zanjón, de acuerdo al plan del Dr. Adolfo Alsina, ministro de Guerra del Presidente Avellaneda, que se extendía desde la zona de Bahía Blanca por el Sureste hasta Mercedes en la Provincia de San Luis por el Noroeste y fue ampliado definitivamente con la campaña del desierto de 1879 del General Julio A. Roca y con las posteriores expediciones militares de 1882 y 1883 que llegaron hasta los valles de la Cordillera, consumando la dominación argentina en su Patagonia. En 1884 se realizó la campaña militar hacia el Norte, que afirmó la ocupación del Chaco. La mayor parte de esa enorme tierra fiscal, mayor que

varias naciones europeas juntas, fue dividida en parcelas por mensuras administrativas y adjudicadas posteriormente. —

A medida que transcurrían los años, en proporción inversa al creciente número de "mensuras particulares" dónde el Agrimensor sólo es perito, sin acumular la calidad de oficial público depositario de la fé pública, tenían lugar las mensuras judiciales y las mensuras administrativas por Agrimensor Público.

La falta en ese entonces de instituciones propias de Agrimensores, con objetivos de acción común como es hoy la Federación Argentina de Agrimensores, y la natural dispersión de estos profesionales en el vasto territorio nacional que tenía escasas y lentas comunicaciones, disminuían sus posibilidades de reacción organizada; y los Agrimensores hubieron de adaptarse al nuevo estado de cosas, en la que se habían minado las bases de ejecución y actualización de los Catastros Territoriales iniciados con la Agrimensura Patria (1810 - 1870). —

Para colmo, quién por su iniciativa individual había tenido interés en conocer y exteriorizar en el plano de "mensura particular" el estado de hecho de su parcela, comúnmente no solicitaba su inscripción en el Registro de la Institución Catastral o sea del Departamento Topográfico, por no estar obligado a ello hasta avanzado este siglo. En estas condiciones la actualización de los Catastros inclusive para fines fiscales, era una UTOPIA. Así, por paradoja, durante ese lapso adquirieron creciente importancia y nombradía los archivos privados de los Agrimensores, que desde entonces habían comenzado a guardar cuidadosamente planos e informaciones de las "mensuras particulares" que debieron ser integrantes de la decadente obra pública

catastral, y no lo fueron.

Tantos factores negativos habrían de tener necesario reflejo en la enseñanza universitaria de Agrimensura y fue contemporáneamente cuando se afirmó la idea de integrar los estudios de Agrimensura dentro de los de Ingeniería Civil. — Grave error conceptual pues Agrimensura es netamente diferenciada de Ingeniería así como de Arquitectura. — Tremendos años de desorientación fueron aquellos tiempos, para la Agrimensura de la joven nación. —

Los intereses creados en mantener este afligente estado de cosas nacido en 1871, hemos dicho que se desarrollaron y consolidaron fuertemente. Toda innovación por la ley en pro de la Agrimensura en general: todo reconocimiento oficial por medio de las partidas de los presupuestos provinciales, sobre la necesidad e importancia de la obra pública catastral, fue una dura lucha obtenerlo y en ella con harta frecuencia debimos batirnos en retirada, aunque sin darnos jamás por vencidos porque en el luminoso mañana argentino sin duda que podremos utilizar nuestra ciencia y nuestra técnica, con 40 siglos de trayectoria mundial, para satisfacer las reales y auténticas soluciones para la publicidad inmobiliaria que reclaman la Nación y las Provincias; y que son imposterables. Así, en 1926, la ley N° 2080 de la Provincia de Santa Fe fué desnaturalizada en su aplicación y los ejemplos abundan y se multiplican. Cuando en 1932, más de medio siglo más tarde de la vigencia del Código Civil, el Dr. Juan A. Bibiloni afirmaba con vehemencia: "... es tanto más lamentable este

abandono" (de la obra catastral)" cuando sólo proviene de la indiferencia gubernativa... (109) dirigiéndonos a Gobernadores y Ministros, sólo hemos hallado "INDIFERENCIA ABSOLUTA SOBRE UN ASUNTO CAPITAL DE GOBIERNO. Hasta hemos tropezado con la negativa para informarse del asunto". "Y sin embargo de esta INDIFERENCIA GLACIAL, persistimos en nuestro propósito. Es deber patriótico buscar la solución del problema fundamental". "... La más retrógrada es la Nación. —... La indiferencia oficial es invencible y persistirá ciertamente... — ¡ No hay nada, nada, nada!"; de verdad que sus ojos, que procuraban encontrar la obra catastral para establecer un sólido cimiento necesario al Derecho Germánico, sólo contemplaban las ruinas y escombros del esplendoroso ayer argentino, que el Doctor Vélez Sársfield no supo utilizar. Pero los comentarios y la obra del autor del Anteproyecto y de la Comisión Nacional de Jurisconsultos del año 1936, y los escritos y estudios posteriores que con estos motivos se hicieron. AYUDARON ENORMEMENTE a los Agrimensores en su lucha por la reconstrucción de la obra catastral argentina que, con el criterio latinoamericano, jurídico y técnico, expuesto en esta obra que alaba las hondades del plano de mensura aislado, bien realizado, está en condiciones de servir de base para un amplio régimen de publicidad inmobiliaria que sustituya de una buena vez al actual sistema semiclandestino.

La necesidad de iluminar algo este cuadro de penumbra y de semiclandestinidad inmobiliaria, inspiró en las Pro-

(109) Dr. Juan Antonio Bibiloni - opus citado. Tomo VII. págs. 110/114 y 188.

vincias en los últimos tiempos del siglo pasado y como medida en ejercicio del poder de policía, la creación por leyes locales de Registros de la Propiedad que resultaron inconstitucionales en sus fines de condicionar, a la inscripción en ellos, el efecto hacia terceros que sólo se cumplía por la tradición de la cosa (art. 577 C. C.). Fueron y son, pese a todo, un gran paso hacia adelante; pero su equivocada organización interna según el modelo francés, del 23 de marzo de 1855, el peor que pudieran elegir de la que era lícito deducir cuál sería el grado del atraso del Catastro en Francia, fue ratificación de su desvinculación de los Catastros y de la habilitación de los índices según los nombres de las personas titulares de los derechos inscriptos cuando ellas son lo accidental y meramente transitorio, en lugar de confeccionar internamente folios reales de acuerdo al estado parcelario e índices según las parcelas objeto de aquellos derechos inscriptos que, como porciones del suelo patrio, comprobadas en planos de mensura inscriptos en las Instituciones Catastrales respectivas, son lo permanente, inmóvil, visible y valuable en el negocio jurídico; y sin perjuicio de organizar siempre a índices según los nombres de las personas correspondientes. —

El régimen de publicidad de los derechos reales instituido en el Código Civil Argentino —redactado a puertas cerradas por su autor y aprobado a libro cerrado en el Congreso Nacional— desconoció la obra catastral argentina, producto del alma de nuestro pueblo expresada en las normas del Derecho Patrio, y TUVO POR CONSECUENCIA FUENTA E INMEDIATA LA DECA-

DENCIA GENERAL DE LOS QUE FUERON HASTA ESE MOMENTO FLORECIENTES CATASTROS PROVINCIALES CON FINES O EFECTOS DE DERECHO CIVIL. — PERTURBO LA PRINCIPAL OBRA DE CONJUNTO DE LOS AGRIMENSORES, EL CATASTRO TERRITORIAL, AL PAR QUE JERARQUIZO SU ACTUACION INDIVIDUAL EN EL ACTO DE DESLINDE (art. 2754 C. C.).

IX — CONCLUSION. — EL ART. 979 CODIGO CIVIL Y UN NUEVO INCISO

Algunos prestigiosos juriconsultos argentinos, con el antecedente de la obra del Dr. Juan Antonio Bibiloni que en nuestra Nación tuvo la virtud de ser la que enseñase el camino en la publicidad inmobiliaria de acuerdo con los principios del Derecho Germánico, y sobre la base de sus propios tratados posteriores que han perfeccionado el estudio de estos principios y la comparación de los Códigos Civiles de Alemania, Suiza y Austria, propician lisa y llanamente el establecimiento de esas normas en una amplia reforma del Código Civil. En este caso la Agrimensura argentina habrá alcanzado su cénit.

Otros propician mantener la tradición romana (art. 577 C. C. y concordantes) pero acompañada de la inscripción del derecho en Registros de la Propiedad Inmueble organizados según folios reales que establecen una publicidad real. En este caso quizás la Nación Argentina estaría en una aurora de la implantación gradual y progresiva de los principios del Derecho Germánico. Así también en Alemania esos principios

tuvieron un establecimiento gradual y la habilitación de los folios reales, que corresponden al principio de especialidad, recién fue introducida en la "Ordenanza General Prusiana de las Hipotecas y Concursos" (Allgemeine Hypoteken und Konkurs Ordnung) del 20 de diciembre de 1783, cuyo artículo 8º disponía: "Se abrirá en el Registro una HOJA ESPECIAL para cada fundo", con las que se organizaron los nuevos libros inmobiliarios (Grundbuch).

En este último caso, considerando que la existencia de folios reales debe tácitamente presuponer la existencia de Catastros Territoriales, y con el amplio fundamento histórico y doctrinario que resulta de la obra precedente, la PRINCIPAL REFORMA que debería incluir el Código Civil, según nuestros puntos de vista, sería el siguiente nuevo inciso undécimo:

ARTICULO 979. — SON INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ACTOS JURIDICOS ... "11º) — LAS DILIGENCIAS, ACTAS Y PLANOS DE "MENSURA HECHOS POR AGRIMENSOR PUBLICO, EN LAS FORMAS QUE DETERMINEN LAS LEYES DE CATASTROS TERRITORIALES, Y SUS COPIAS AUTENTICADAS POR LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS CON SUPERINTENDENCIA EN ESTOS". —

Posteriormente las leyes locales de Catastro Territorial y de Mensuras establecerían las disposiciones complementarias, pero en un único acto de gobierno se habría dado la base INSTITUCIONAL para el progreso y con-

solidación de los Catastros Territoriales en la Nación Argentina, como Registros no solamente con fines fiscales sino también de los estados de hecho de los inmuebles, cuyos estados jurídicos resultan a su vez de la inscripción de los derechos en los Registros de la Propiedad Inmueble; y se habrá dado la base INSTITUCIONAL para la actuación del Agrimensor, debiendo destacarse muy especialmente que el Agrimensor Público no es una meta gremialista o profesionalista, sino que constituye una base DOCTRINARIA DEL DERECHO INMOBILIARIO.

Y para la armonía de la Codificación deberá agregarse el concepto "Agrimensor Público" en los artículos 2753 y 2754 C. C.; en el art. 24 de la ley Nº 14.159 sustituido por el art. 1º del decreto - ley Nº 5756 del 23/4/1958 y además en el art. 9º de la ley Nº 13.512 de propiedad horizontal. —

Repito que no escapa a mi criterio la gran tarea de actualización de toda la legislación provincial sobre Catastro Territorial y que será de fundamental importancia. —

He procurado justificar en esta obra que la publicidad inmobiliaria en la Nación Argentina reclama emprender el camino hacia Agrimensura como condición para su perfeccionamiento, y en particular hacia el Agrimensor Público y el Catastro Territorial para la publicidad del estado de hecho de las parcelas dominiales, según planos de mensura individuales, de acuerdo con soluciones americanas. — Rosario, Marzo de 1967. — FIN. —

La Federación Argentina de Agrimensores ha procedido a transcribir la obra "El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria", con mi consentimiento como su autor y además del Comité Ejecutivo de la entidad, por considerar que constituye una firme base conceptual de la participación de la Agrimensura en la Publicidad Inmobiliaria, cualesquiera sean en definitiva las reformas que se introduzcan al Código Civil Argentino. —

En consecuencia, por cuerda separada y como anexo, a fin de marcar una profunda diferencia entre lo accidental y lo

permanente como es el escrito precedente, acompañamos las modificaciones mínimas que propone la Federación Argentina de Agrimensores al "Proyecto de Ley "Nacional de Registros de la Propiedad "Inmueble (artículos 2o., 10o., 12o., 13o. y 43o) elaborado por el Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina. —

Saludamos a V.E. con nuestra consideración más distinguida. — Agrimensor Juan Manuel Castagnino. Delegado de la Federación Argentina de Agrimensores para la Reforma del Código Civil.—

Artículos del CODIGO CIVIL ARGENTINO que se citan en la presente obra, según su texto a la fecha de esta última

- Art. 577 — Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.
- Art. 944 — Son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos, que tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos.
- Art. 973 — La forma es el conjunto de las prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto jurídico; tales son: la escritura del acto, la presencia de testigos, que el acto sea hecho por escribano público, o por un oficial público, o con el concurso del juez del lugar.
- Art. 974 — Cuando por este Código, o por las leyes especiales, no se designe forma para algún acto jurídico, los interesados pueden usar de las formas que juzgaren convenientes.

Art. 976 — En los casos en que la forma del instrumento público fuese exclusivamente ordenada, la falta de ella no puede ser suplida por ninguna otra prueba, y también el acto será nulo.

Art. 977 — Cuando se hubiere ordenado exclusivamente una clase de instrumento público, la falta de esa especie no puede ser suplida por especie diferente.

Art. 979 — Son instrumentos públicos respecto de los actos jurídicos.

1º) Las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, o por otros funcionarios con las mismas atribuciones, y las copias de esos libros sacadas en la forma que prescribe la ley.

2º) Cualquier otro instrumento que extendieren los escribanos o funcionarios públicos en la forma que las leyes hubieren determinado.

3º) Los asientos en los libros de los corredores, en los casos y en la forma que determine el Código de Comercio.

4º) Las actas judiciales, hechas en los expedientes por los respectivos escribanos y firmadas por las partes, en los casos y en las formas que determinen las leyes de procedimientos; y las copias que de esas actas se sacasen por orden del juez ante quien pasaron.

5º) Las letras aceptadas por el gobierno o sus delegados, los billetes o cualquier título de crédito emitido por el tesoro público, las cuentas sacadas de los libros fiscales, autorizadas por el encargado de llevarlas.

6º) Las letras de particulares, dadas en pago de derechos de aduana con expresión o con la anotación correspondiente de que pertenecen al Tesoro Público.

7º) Las inscripciones de la deuda pública, tanto nacionales como provinciales.

8º) Las acciones de las compañías autorizadas especialmente, emitidas en conformidad a sus estatutos.

9º) Los billetes, libretas, y toda cédula emitida por los bancos, autorizados para tales emisiones.

10º) Los asientos de los matrimonios en los libros parroquiales, o en los registros municipales, y las copias sacadas de esos libros o registros.

Art. 1.051 — 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 directamente del poseedor actual.

Art. 1.183 — Cuando la forma instrumental fuere exclusivamente decretada en una determinada especie de instrumento, el contrato no valdrá si se hiciese en otra forma.

Art. 1.184 — Deben ser hechos en escritura pública, bajo pena de nulidad, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública.

1º) Los contratos que tuviesen por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro.

2º) Las participaciones extrajudiciales de herencias cuyo importe llegue a mil pesos, o en las que haya bienes inmuebles, aunque su valor sea inferior a dicha cantidad.

3º) Los contratos de sociedad, y la prórroga de ellos, cuando el capital de cada socio pase de mil pesos, o cuando algunos de los bienes aportados sean inmuebles.

4º) Las convenciones matrimoniales y la constitución de dote que pase de mil pesos.

5º) Toda constitución de renta vitalicia.

6º) La cesión, repudiación, o renuncia de derechos hereditarios, que importen la suma de mil pesos.

7º) Los poderes generales o especiales que deban presentarse en juicio, y los poderes para administrar bienes, y cualesquiera otros que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública.

8º) Las transacciones sobre bienes inmuebles.

9º) La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública.

10º) Todos los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública.

11º) Los pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los pagos parciales, de intereses, cánón, o alquileres.

Art. 1.185 — Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.

Art. 1.333 — No habrá cosa vendida cuando las partes no la determinen, o no estableciesen datos para determinarla. La cosa es determinada cuando es cosa cierta, y cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas.

Art. 1.344 — La venta de un inmueble determinado puede hacerse:

1º) Sin indicación de su área, y por un solo precio.

2º) Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida.

3º) Con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas, que se tomarán en un terreno más grande.

4º) Con indicación del área, por un precio cada medida, haya o no indicación del precio total.

5º) Con indicación del área, pero por un precio único, y no a tanto la medida.

6º) O de muchos inmuebles, con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea más sea menos, no producirá en el contrato efecto alguno.

Art. 1.345 — Si la venta del inmueble se ha hecho con indicación de la superficie que contiene, fijándose el precio por la medida, el vendedor debe dar la cantidad indicada. Si resultare una superficie mayor, el comprador tiene derecho a tomar el exceso, abonando su valor al precio estipulado. Si resultare menor, tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional al PRECIO. En ambos casos, si el exceso o la diferencia fuese de un vigésimo del área total designada por el vendedor, puede el comprador dejar sin efecto el contrato.

Art. 1.346 — En todos los demás casos, la expresión de la medida no dá lugar a suplemento de PRECIO a favor del vendedor por el exceso del área, ni a su disminución respecto del comprador por resultar menor el área, sino cuando la diferencia entre el área real y la expresada en el contrato, fuese de un vigésimo, con relación al área total de la cosa vendida.

- Art. 1.347 — En los casos del artículo anterior, cuando hay aumento del PRECIO, el comprador puede elegir la disolución del contrato.
- Art. 2.311 — Se llaman cosas en este Código, los objetos corporales susceptibles de tener un valor.
- Art. 2.313 — Las cosas son muebles e inmuebles por su naturaleza, o por accesión, o por su carácter representativo.
- Art. 2.314 — Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre.
- Art. 2.315 — Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.
- Art. 2.316 — Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.
- Art. 2.317 — Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.
- Art. 2.327 — Son cosas principales las que pueden existir para sí mismas y por sí mismas.
- Art. 2.328 — Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa, de la cual dependen, o a la cual están adheridas.
- Art. 2.342 — Son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares;
- 1º) Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño.
 - 2º) . . . — 3º) Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este Código.
 - 4º) Los muros, plazas de guerra, puentes, ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado o por los Estados, y todos los bienes adquiridos por el Estado o por los Estados por cualquier título.
- Art. 2.347 — Las cosas que no fuesen bienes del Estado o de los Estados, de las municipalidades o de las iglesias, son bienes particulares sin distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas.
- Art. 2.351 — Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.
- Art. 2.363 — El poseedor no tiene obligación de producir su título a la posesión sino en el caso que debe exhibirlo como obligación inherente a la posesión. El posee porque posee.
- Art. 2.373 — La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya; salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión.
- Art. 2.374 — La aprehensión debe consistir en un acto que, cuando no sea un contacto personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla.

- Art. 2.377 — La posesión se adquiere también por la tradición de las cosas. Habrá tradición, cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese.
- Art. 2.378 — La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no suple las formas legales.
- Art. 2.379 — La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe; o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega.
- Art. 2.380 — Puede también hacerse tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía, y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él, y sin oposición alguna.
- Art. 2.384 — Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, 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, bastando hacerla en alguna de sus partes.
- Art. 2.387 — No es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro.
- Art. 2.401 — Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre la misma cosa.
- Art. 2.411 — La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor.
- Art. 2.461 — Cuando alguno por sí o por otro se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa, pero sólo con la intención de poseer en nombre de otro, será también simple tenedor de la cosa.
- Art. 2.462 — Quedan comprendidos en la clase del artículo anterior:
- 1º) Los que poseyeren en nombre de otro, aunque con derecho personal a tener la cosa, como el locatario, o comodatario.
 - 2º) Los que poseyeren en nombre de otro sin derecho a tener la cosa, como el depositario, el mandatario o cualquier representante.
 - 3º) El que transmitió la propiedad de la cosa, y se constituyó poseedor a nombre del adquirente.
 - 4º) El que continuó en poseer la cosa después de haber cesado el derecho de poseerla, como el usufructuario, acabado el usufructo, o el acreedor anticresista.
 - 5º) El que continúa en poseer la cosa después de la sentencia que anulase su título, o que le negase el derecho de poseerla.
 - 6º) El que continuase en poseer la cosa después de reconocer que la posesión o el derecho de poseerla pertenece a otro.
- Art. 2.482 — El que tuviere derecho de poseer y fuere turbado o despojado en su posesión, puede intentar la acción real que le competía, o servirse de las acciones posesorias, pero no podrá acumular el petitório y el posesorio. Si intentase acción real, perderá el derecho a intentar las accio-

- nes posesorias; pero si usase de las acciones posesorias, podrá usar después de la acción real.
- Art. 2.503 — Son derechos reales: 1º El dominio y el condominio; 2º el usufructo, 3º el uso y la habitación; 4º las servidumbres activas; 5º el derecho de hipoteca; 6º la prenda; 7º la anticrésis.
- Art. 2.506 — El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.
- Art. 2.524 — El dominio se adquiere:
1º Por la apropiación. — 2º Por la especificación. — 3º Por la acepción. — 4º Por la tradición. — 5º Por la percepción de los frutos. — 6º Por la sucesión en los derechos del propietario. — 7º Por la prescripción.
- Art. 2.601 — Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la reciba ser capaz de adquirir.
- Art. 2.602 — La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio.
- Art. 2.603 — Los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición, son los que son propios del que la hace.
- Art. 2.611 — Las restricciones impuestas al dominio privado en el interés público, son regidas por el Derecho Administrativo.
- Art. 2.746 — El que poseyere terrenos cuyos límites estuvieren confundidos con los de un terreno colindante, repútase condómino con el poseedor de ese terreno, y tiene derecho para pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen.
- Art. 2.747 — Cuando los límites de los terrenos estén cuestionados, o cuando hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruidos, la acción competente a los colindantes es la acción de reivindicación para que a uno de los poseedores se le restituya el terreno en cuya posesión estuviere el otro.
- Art. 2.748 — La acción de deslinde tiene por antecedente indispensable la contigüidad y confusión de dos predios rústicos. Ella no se da para dividir los predios urbanos.
- Art. 2.749 — Esta acción compete únicamente a los que tengan derechos reales sobre el terreno, contra el propietario del fundo contiguo.
- Art. 2.750 — Puede dirigirse contra el Estado respecto de los terrenos dependientes del dominio privado. El deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.
- Art. 2.751 — La posesión de buena fe de mayor parte de terrenos que la que expresan los títulos, no aprovecha al que la ha tenido.
- Art. 2.752 — Los gastos en mejoras de la línea separativa son comunes a los colindantes; pero cuando la demarcación fuese precedida por investigación de límites, los gastos del deslinde se repartirán proporcionalmente entre ellos, según la extensión del terreno de cada uno.
- Art. 2.753 — El deslinde de los terrenos puede hacerse entre los colindantes por acuerdo entre ellos que conste de escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor. El acuerdo, la mensura y todos los antecedentes que hubieren concurrido a formarlo, deben presentarse al juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como

- título de propiedad, siempre que no se causare perjuicio a tercero. En lo sucesivo, el acto puede únicamente ser atacado por las causas que permiten volver sobre una convención.
- Art. 2.754 — El deslinde judicial se hará por agrimensor, y la tramitación del juicio será la que prescriban las leyes de procedimiento.
- Art. 2.755 — No siendo posible designar los límites de los terrenos, ni por los vestigios antiguos ni por la posesión, la parte dudosa de los terrenos será dividida entre los colindantes, según el juez lo considere conveniente.
- Art. 2.758 — La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella.
- Art. 3.265 — Todos los derechos que una persona transmite por contrato a otra persona, sólo pasan al adquirente de esos derechos por la tradición, con excepción de lo que se dispone respecto de las sucesiones.
- Art. 3.270 — Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquél de quién lo adquiere.
- Art. 3.277 — La violencia, el error, el dolo y las irregularidades de que adolezca el título del que transmite un derecho, pueden igualmente ser invocados contra el sucesor.
- Art. 3.999 — El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título, prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años, si el verdadero propietario habita en la provincia, donde el inmueble está situado; y por veinte años si está domiciliado fuera de ella.
- Art. 4.006 — La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor de ser el exclusivo señor de la cosa. Las disposiciones contenidas en el Título "De la Posesión", sobre la posesión de buena fe, son aplicables a este capítulo.
- Art. 4.007 — La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable; pero no lo es la fundada sobre un error de derecho.
- Art. 4.008 — Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición.
- Art. 4.009 — El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer mala fe en el poseedor.
- Art. 4.010 — El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quién emana.
- Art. 4.011 — El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente.
- Art. 4.012 — El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción.
- Art. 4.015 — Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y los demás derechos reales, por la posesión continua de treinta años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y de buena fe de parte del poseedor, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres, para cuya prescripción se necesita título.

Art. 4.406 — Al que ha poseído durante treinta años, sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta ni la nulidad del título, ni la mala fe en la posesión.

ARTICULOS DEL PROYECTO (ESBOCO) DE CODIGO CIVIL DEL DR. FREITAS, TRADUCIDOS EN LA OBRA DEL DR. CARLOS J. RODRIGUEZ "DESLINDE Y MENSURA" — Editorial "La Facultad" — Florida 359 — Buenos Aires 1937. — páginas 168 a 172. —
"Del condominio por confusión de límites". —

Art. 4.404. — El que poseyere un terreno cuyos límites estuvieren confundidos con el terreno colindante, es decir si fueren inciertos o desconocidos, se reputará condómino con el poseedor de ese terreno colindante (arts. 4339 número 6º y 4346); y tendrá el derecho del art. 4349 número 3º, para que los límites confusos se investiguen, se determinen y se demarquen (art. 3508).

(FUENTE del art. 2746 del Código Civil Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Art. 4.405 — La demarcación puede ser amigable o judicial. No tiene capacidad para hacer demarcación amigable el que no la tuviere para hacer división o partición amigable. Cuando fuere amigable, so pena de nulidad, debe ser hecha por escritura pública, quedando las partes facultadas para ejecutar por sí misma las operaciones anteriores que fueren necesarias, o para encargárselas a peritos con los poderes que les quisieren otorgar. (FUENTE del art. 2753 del C. Civil Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Art. 4.406 — No compete la acción de demarcación en el caso del art. 4404:
1º ... 2º ... 3º ... 4º. Cuando los límites aunque ciertos y conocidos fuesen cuestionados entre los colindantes. (FUENTE del art. 2647 C. C. Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).
5º Cuando los límites quedaren sin demarcación por haberse arrancado los mojones que los determinaban. (FUENTE del art. 2747 C. C. Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Art. 4.410 — Si los terrenos estuvieren demarcados (art. 4.406 número 3º), o si los límites fueren cuestionados entre los colindantes (art. 4406 número 4º), sólo compete a los colindantes la reivindicación (art. 3866) a fin de que uno de ellos obtenga la restitución de terreno en cuya posesión se encontrare el otro (FUENTE del art. 2747 C. C. Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Se entenderá por terrenos demarcados, aquéllos cuyos límites fueren determinados por mojones de piedra o por otras señales usadas en el lugar, como los separados por cualquier edificación, pared, cerco o zanja.

Art. 4.411 — Cuando los límites quedaren sin demarcación, por destrucción de los mojones (art. 4406 número 5º), sólo compete a los colindante acción contra quién los arrancó, a fin de que éstos sean repuestos a su costa, con indemnización del daño causado, y sin perjuicio de la acción criminal. (El art. 2747 C. C. Argentino se aparta de este artículo de Freitas).

Art. 4.413 — La investigación o determinación de los límites se hará en la forma reglada en las leyes de procedimiento, examinándose los respectivos títulos y los vestigios de los antiguos límites. — (FUENTE del art. 2754 C. C. Argentino, según el Dr. Carlos J. Rodríguez).

A falta de unos y de otros, o siendo manifiestamente nulos los títulos, debe tomarse en consideración la posesión de los colindantes y la calidad de ella.

Art. 4.417 — Si por el título de uno de los colindantes, o por cualquier documento que él presentara, constaren los límites, no le aprovechará, como poseedor de mala fe, cualquier aumento de terreno que haya poseído hasta entonces. — (FUENTE del art. 2751 C. C. Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Art. 4.418 — No siendo posible determinar los límites por el vestigio de los antiguos, por los títulos de los colindantes, ni por la posesión, la parte dudosa del terreno será dividida entre ellos como al Juez le pareciera más razonable y conveniente. (FUENTE del art. 2755 del C. C. Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Art. 4.420 — Los gastos de demarcación, en los casos de los arts. 4225 y 4375, serán hechos a costa de los colindantes por partes iguales; pero cuando la demarcación fuere precedida de investigación de límites, aunque no haya medición, serán proporcionalmente divididos entre los colindantes, según la extensión del terreno de cada uno. (FUENTE del art. 2752 del C. C. Argentino, según el Dr. C. J. Rodríguez).

Esta exposición no es aplicable a las costas del juicio relativas a las cuestiones suscitadas por los colindantes, las cuales serán pagadas por la parte vencida.

Art. 4.422 — La demarcación amigable o judicial servirá de título recíproco entre los colindantes, y a ninguno de ellos aprovechará, como poseedor de mala fe, cualquier posesión de terreno que por la demarcación no le pertenezca.

"PROYECTO DE LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL PRECEDIDO DE OTRO SOBRE ORGANIZACIÓN Y COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES" preparado por encargo del Gobierno de la Provincia, por el Dr. JOSE DOMINGUEZ. — Imprenta el Siglo — Victoria N° 151 — Buenos Aires — año 1868. —

Título XIX — "Del juicio de mensura, deslinde y amojonamiento". —

Art. 602 — Es juez competente para conocer del juicio de "mensura, deslinde y amojonamiento" de los terrenos de campaña, el Juez Letrado del Departamento en que estén situados.

Art. 603 — Sólo es parte legítima para promover dicho juicio, el propietario que tiene la posesión civil y natural del terreno, cuyo deslinde se solicite; o quien ejerza su legítima representación.

Art. 604 — El que promueva el juicio de "deslinde y amojonamiento" deberá presentar los títulos auténticos que acrediten su dominio y expresar los linderos actuales del terreno por todos sus rumbos. No presentando títulos en forma, el Juez repelerá de oficio la solicitud.

Art. 605 — Deducida la pretensión con los requisitos necesarios, el Juez mandará practicar la operación de deslinde por el perito que el mismo interesado proponga, citando para ella a todos los propietarios de los terrenos colindantes.

Art. 606 — Si hubiere algún terreno de propiedad pública contiguo, se citará también al agente fiscal.

- Art. 607 — La citación se hará por cédula en que se exprese la situación del terreno que se va a deslindar, la persona que solicita el deslinde, el Agrimensor nombrado para ejecutar la operación y el Juez que deba presidirla.
- Art. 608 — Se publicarán además edictos con las mismas enunciaciones, haciendo saber la diligencia que se va a practicar, a todos los que puedan tener interés en ella.
- Art. 609 — Dicha diligencia será presenciada y autorizada por el Juez de Paz del Partido en que se halle situado el terreno, a quién se dará comisión al efecto.
- Art. 610 — El Juez de Paz de acuerdo con el Agrimensor, fijará el día preciso en que la diligencia haya de tener lugar, y lo prevendrá a los colindantes con ocho días, al menos, de anticipación.
- Art. 611 — En el día señalado se procederá a la operación, con asistencia de los dueños de los terrenos colindantes, que se presentaren, o de sus apoderados, quiénes podrán ir acompañados por peritos de su elección.
- Art. 612 — Los concurrentes a la diligencia producirán en ella los títulos de sus propiedades siempre que fuere necesario, y podrán hacer las reclamaciones que crean procedentes.
- Art. 613 — Si hubiere conformidad en la diligencia, se extenderá acta firmada por todos los concurrentes, en que se consignará todo lo hecho, especialmente la plantación de mojones, su posición, su dirección y la distancia respectiva de unos a otros. El Agrimensor extenderá además la diligencia de la operación que haya practicado, y levantará un plano figurativo de la misma, con arreglo a las instrucciones generales a que debe sujetarse.
- Art. 614 — El acta de que se habla en el primer párrafo del artículo anterior, será elevada directamente con oficio por el Juez de Paz, al que haya ordenado el deslinde.
La diligencia con el plano serán presentados por el Agrimensor al Departamento Topográfico, quién los pasará al mismo Juez, informando a continuación acerca de su mérito facultativo.
- Art. 615 — Con todo a la vista y no resultando inconveniente, el Juez dará su auto aprobatorio y mandará archivar el expediente.
- Art. 616 — Si por alguno de los colindantes se dedujere oposición al tiempo de practicarse la diligencia, ésta se llevará a efecto sin embargo, expresando en el acta las razones alegadas por los opositores, y agregando las protestas escritas que presentaren.
- Art. 617 — La OPERACION, EN ESTE CASO, no afectará en nada los derechos que los opositores puedan tener tanto a la posesión como a la propiedad del terreno a que se refieren sus protestas; los cuales quedarán a salvo para hacerlos valer ante el Juez competente.
- Art. 618 — Terminada la diligencia, se pasará todo al Juez Letrado conforme lo prescripto en el art. 614; debiendo el Departamento Topográfico, al informar, abstenerse absolutamente de emitir opinión acerca del mérito de las oposiciones.
- Art. 619 — El Juez enseguida procederá a oír a los interesados, y a sustanciar y decidir por los trámites del juicio ordinario correspondiente a las pretensiones que se deduzcan. Y siempre que sea conducente por la naturaleza de las cuestiones suscitadas, oírá antes de fallar, al Departamento Topográfico, fijando los puntos sobre que debe recaer su informe. —

XII CONGRESO INTERNACIONAL DE AGRIMENSORES

“LA CONTRIBUCION DEL AGRIMENSOR AL PROGRESO DE LA HUMANIDAD”

Organizado por la Federación Internacional
de Agrimensores

Del día 2 al 12 de Setiembre de 1968 tendrá lugar en Londres el Congreso de referencia. — En el XI Congreso realizado en Roma, fué destacable la creciente importancia que se asigna a los conocimientos jurídicos para la práctica de la Agrimensura. — Se desarrollará el temario detallado en la pág. siguiente.

Durante el Congreso habrá exposiciones de instrumentos de la industria mundial de Cartografía y de otras actividades de la Agrimensura.

Lo vehículos espaciales de los EE. UU. que se asientan en la luna se llaman “Surveyor”, del inglés: Agrimensor. — El Agrimensor, simbólicamente ya ha puesto su pié en los cuerpos celestes.

Grupo "A": Comisiones 1, 2 y 3

Porvenir y actividades futuras de la profesión; sus necesidades en materia de enseñanza y servicios de información necesarios en el dominio del conocimiento para auxiliar el ejercicio profesional.

Grupo "B": Comisiones 4, 5 y 6

Desarrollo científico en el campo de la Geodesia, Topografía e Hidrografía así como para los levantamientos y mediciones para la Minería y para las obras de Ingeniería; aplicación de esas técnicas para la utilización y desarrollo eficiente del suelo.

Grupo "C": Comisiones 7, 8 y 9

Políticas que influyen sobre la utilización del suelo; urbanismo y planeamiento en las aglomeraciones urbanas; aplicación del conocimiento del Agrimensor para el mejoramiento de la vida urbana.

Los expertos son invitados a someter a las Comisiones respectivas 1 a 9 sus trabajos sobre los siguientes temas específicos:

1. — Actividades de la profesión. — Cooperación internacional. — Equivalencia o reciprocidad de diplomas. — Deontología. — Organización racional del trabajo.
2. — Enseñanza: básica, cursos y formación práctica. — Enseñanza de Agrimensores especializados en la valuación y el planeamiento. — Enseñanza de Agrimensores especializados en la medición y levantamiento de obras de Ingeniería. — Intercambio de estudiantes a nivel internacional.
3. — Servicios de información destinados a los Agrimensores. — Publicaciones y referencias. — Bibliografías. — Diccionarios Técnicos.
4. — Planeamiento rural. — Mejoramiento de la estructura agraria. — Catastro: Estudios e informes especiales. — "Oficina Internacional del Catastro y del Régimen Parcelario" (Organizada por la F.I.G.).
5. — Matemáticas y métodos de levantamiento y medición. — Cálculos electrónicos y automatización. — Desarrollo de la Fotogrametría. — Organización y métodos para el levantamiento de planos. — Técnicas de control. — Técnicas Cartográficas. — Instrumentos.
6. — Instrumentos levantamientos y mediciones para las obras de ingeniería; la industria; la minería; la hidrografía; la navegación; el espacio.
7. — Planificación económica en las Naciones. — Problemas parcelarios en el planeamiento. — Política de tributación parcelaria. — Política sobre habitación. — Política de recomposición urbana.
8. — Sectores que intervienen en el urbanismo. — Planos para las zonas metropolitanas. — Proyectos de reconstrucción urbana. — Ciudades nuevas. — Aspectos económicos del planeamiento urbano. — Planeamiento para el esparcimiento.
9. — Técnicas de valuación. — Evolución de los valores parcelarios. — Valuaciones para la recomposición urbana. — Valuaciones para las expropiaciones. — Estudios económicos para el desarrollo de las naciones. — Factibilidad de inversiones internacionales.

FE DE ERRATAS

- Página 50, columna 1, renglón 11, donde dice "parcela", debe decir "parcela la luz".
- Pág. 50, Col. 2, reng. 41, donde dice "considerar la luz", debe decir "considerar a la luz".
- Pág. 51, Col. 1, reng. 10, donde dice "dominio de posesión", debe decir "dominio e de la posesión".
- Pág. 52, Col. 1, reng. 1, donde dice "inmuebles", debe decir "inmueble".
- Pág. 52, Col. 1, reng. 2, donde dice "sus estados", debe decir "su estado".
- Pág. 52, col. 1, reng. 32, donde dice "inmovilización", debe decir "inmovilización".
- Pág. 52, col. 2, reng. 18, donde dice "invertido la cosa principal" debe decir invertido lo principal".
- Pág. 54, col. —, reng. final, donde dice "solo caso...", debe decir "Me doy por derrotado y conmigo mi teoría cuando mis contrarios citen un solo caso..."
- Pág. 55, col. —, reng. 30, donde dice "na", debe decir "ha".
- Pág. 55, col. —, reng. 65, donde dice "Especial", debe decir "Espacial".
- Pág. 55, col. —, reng. 72, donde dice "Agrimensor", debe decir "Agrimensura".
- Pág. 56, col. —, reng. 12, donde dice "nacen", debe decir "hacen".
- Pág. 56, col. —, reng. 21, donde dice "Per", debe decir "Pero".
- Pág. 56, col. —, reng. 29, donde dice "eraminar", debe decir "examinar".
- Pág. 56, col. —, reng. 64, donde dice "posesión de una", debe decir posesión o de una".
- Pág. 58, col. —, reng. 40, donde dice "parcelas", debe decir "canales".
- Pág. 62, col. 2, reng. 27, donde dice "PUBLICOS de sus", debe decir "PUBLICOS o de sus".
- Pág. 64, col. —, reng. último, donde dice "Este concepto tenía ya apoyo unánime", no debe ir.
- Pág. 65, col. —, reng. 21, donde dice "Agrimensor oficial público", no debe ir.
- Pág. 69, col. 1, reng. 30, donde dice "hechó", debe decir "echó".
- Pág. 78, col. 2, reng. 26, donde dice "1968", debe decir "1868".
- Pág. 81, col. 2, reng. 18 y 24, donde dice "mod.", debe decir "modelo".
- Pág. 84, col. 1, reng. 18, donde dice "24753", debe decir "2753".
- Pág. 84, col. 1, reng. 31, donde dice "parte la obra" debe decir "parte de la obra".
- Pág. 84, col. 2, reng. 25, donde dice "(2)", debe decir "(62)".
- Pág. 89, col. —, reng. 27, donde dice "costaran" debe decir "constaran".
- Pág. 89, col. —, reng. 11, donde dice "atastrales" debe decir "catastrales".
- Pág. 91, col. 2, reng. 24, donde dice "usurpación", debe decir "usucapión".
- Pág. 92, col. —, reng. 17, donde dice "ocupación", debe decir "de la usucapión".
- Pág. 93, col. 1, reng. 31, donde dice "sistema y efecto", debe decir "sistema de causa y efecto".
- Pág. 93, col. 1, reng. 37, donde dice "de la casa", debe decir "de la cosa".
- Pág. 93, col. 2, reng. 37, donde dice, "de adquisición de", debe decir "de adquisición de la posesión de".
- Pág. 95, col. 1, reng. 21, donde dice "influyen", debe decir "incluyen".
- Pág. 96, col. 1, reng. 22, donde dice "establecan" debe decir "establecen".
- Pág. 96, col. 2, reng. 35, donde dice "después in-", debe decir "después inventariada en índices, hojas catastrales y en esta."
- Pág. 100, col. 2, reng. 21, donde dice "iguel", debe decir "igual".
- Pág. 104, col. 1, reng. 1, donde dice "aconjsados", debe decir "aconsejados".
- pág. 145, reng. 24 — donde dice "determinen" debe decir "determinasen".
- pág. 146, reng. 44 — donde dice "debe", debe decir "deba".
- pág. 148, reng. 20 — donde dice "privado en", debe decir "privado solo en"

Hecho el depósito que dispone la ley 11.723

Derechos reservados por el autor.

Impresos "CONDOR" - Jujuy 149 - Córdoba