

Juan Segundo Fernández
Agrimensor y Abogado

**RELACIONES DEL DERECHO CON LA
AGRIMENSURA**

**MENSURAS COLECTIVAS DE LAS
PROPIEDADES RURALES**



**BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR
FEBRERO - 1997**

CONSEJO SUPERIOR

PRESIDENTE

Agrim. Héctor A. Lattanzio

VICEPRESIDENTE

Agrim. Hugo Arce

SECRETARIO

Agrim. Carlos A. López

TESORERO

Agrim. Juan A. Sorroche

VOCALES

Agrim. Angel R. Girotto

Agrim. Alberto G. Santolaria

Agrim. Alfredo B. Triana

Agrim. Héctor A. Rondinoni

Agrim. Marta L. Luparia

Agrim. Pedro N. Gaska

Juan Segundo Fernández
Agrimensor y Abogado

**RELACIONES DEL DERECHO CON LA
AGRIMENSURA**

**MENSURAS COLECTIVAS DE LAS
PROPIEDADES RURALES**



En la presente publicamos "Relaciones del derecho con la agrimensura que tuvo su primera edición en la Revista de Legislación y Jurisprudencia en 1869, que publicamos como separata del Boletín Especial de julio de 1988 y "Mensuras Colectivas de las Propiedades Rurales" que apareció por primera vez en la Revista de Buenos Aires, Historia Americana, Literatura y Derecho en 1967, con lo que completamos "La Obra del Maestro Juan Segundo Fernández" publicada por la Federación Argentina de Agrimensores y la Asociación de Agrimensores de la Rioja, en 1974.

111
720

RELACIONES DEL DERECHO CON LA AGRIMENSURA

Discurso de apertura de la Academia Teórico - Práctica de Jurisprudencia

*por Juan Segundo Fernández
Agrimensor y Abogado*

Revista de Legislación y Jurisprudencia
Tomo Primero

Señores:

Con fuerzas experimentadas en largos años de trabajo y con voluntad firme y anhelosa de ejercitarlas, venimos hoy, obreros dispersos en las horas del descanso, a reunirnos de nuevo en este taller de la inteligencia y de aprendizaje, en el cual cada uno de nosotros tiene ya que ocupar su puesto, cada uno sus instrumentos de labor por un tiempo abandonados.

Debemos a una elección inmerecida la tarea de entretener vuestra atención en este instante, y al desempeñarla, cediendo a una distinción tanto más honrosa y difícil para nosotros, cuanto menos nos hallamos en aptitud de corresponder a vuestras esperanzas; conviene para disculpa nuestra que recuerdeis que es a un socio practicante de esta Academia a quien vais a oír, y que a este título mal podrías exigir la pericia y habilidad de un maestro, a quien se presenta entre las filas de los últimos discípulos.

Empresa digna de interesar los talentos de los hombres de ciencia, por su trascendencia inmediata en pro de la utilidad común, sería la de levantar un sistema de reglas a que se ajustase el deslinde y amojonamiento de la propiedad territorial. Materia es ésta de primer orden en la organización de la sociedad, porque la afecta directamente en una de sus bases; vasta en sus dominios, porque requiere no solo un sistema completo de legislación especial, desde el procedimiento hasta las reglas salvadoras de la integridad y seguridad de la propiedad, sino también la concurrencia de conocimientos geométricos desde los requeridos para el levantamiento de planos, hasta los más elevados para la fundación de un sistema de amojonamiento invariable; difícil, en suma, porque lo más está por crearse, y lo poco que tenemos anda por ahí disperso entre tinieblas.

Para penetrar en este dédalo, conviene en nuestra opinión, trazarse de antemano un derrotero bien marcado, só pena de andar fluctuando en medio de la oscuridad; conviene contraerse primeramente a la facción de una especie de inventario del caudal existente, al detalle de las prácticas y a formular los principios que se observan; lo primero, sencillo porque son visible -lo segundo, difícil porque son ocultos y pasan envueltos en la diversidad de los casos particulares, de donde tiene el análisis que extraerlos; difícil, porque forman

una especie de derecho no escrito, sin fórmulas conocidas y precisas, que se ha ido levantando en medio de un silencio culpable y de un acatamiento irreflexivo.

A esto deben concretarse los primeros pasos que demos en este terreno todavía inexplorado para nosotros. Después de recogidos y modelados esos elementos informes, vendrá la discusión a depurarlos en su crisol, indicando los defectos, los méritos y los vacíos. Así llegará por último, el momento de la coordinación, de la elevación del edificio, de la creación del sistema salvador de la propiedad territorial.

Casi es superfluo que lo descubramos, cuando ello está visible, que no es para nuestras fuerzas el acometer por entero empresa semejante. Antes que un hombre de un talento superior y de una competencia reconocida en esta materia, nos alentase en otra ocasión diciéndonos que: "en este inmenso campo, apenas tendríamos ocasión de depositar en él alguna buena semilla" (1); antes de este juicio benévolo, repetimos, sabíamos bien lo arduo de la empresa y que nuestro rol en ella, no podía ser otro que el de peón jornalero empleado en desenterrar de en medio de los escombros los materiales confundidos para presentarlos al arquitecto que ha de examinarlo, trazar los lineamientos del plano y al fin construir el edificio.

Comenzamos hoy nuestra tarea, para lo cual nos proponemos hacer una pequeña excursión por tan dilatado campo, tratando de las relaciones entre el Derecho y la Agrimensura en la determinación de la propiedad territorial.

II

Es largo el catálogo de ciencias que girando en una esfera extraña al derecho, le prestan un auxilio poderoso. Muchos tratadistas las mencionan; pero: la agrimensura ha pasado siempre desapercibida. Cuando hemos visto detallados los conocimientos que deben nutrir la inteligencia de los que se dedican al noble ministerio del foro, las matemáticas figuran indefectiblemente; pero es forzoso presumir en esa advertencia un límite reducido a la parte elemental. De otro modo la empresa sería inmensa y sin una necesidad inmediata y sentida.

Entre las ciencias, que como la medicina legal por ejemplo, vienen a jugar un rol más menos importante en las decisiones de justicia humana, ninguna hay quien la ligen vínculos tan estrechos con el derecho, como la agrimensura en todo lo que concierne a la determinación de la propiedad territorial. Su unión es tan íntima e indisoluble, que se hace imposible sean suplidos por agentes extraños los conocimientos especiales que debe poseer el Juez para decidir con conciencia. El médico legista cuando dice al Juez: este hecho que sometéis a mi inspección tiene esta clasificación en mi ciencia, se llama herida grave, envenenamiento, infanticidio, etc., no hace sino informar sobre el hecho material; pero el agrimensor cuando traza sobre el terreno la línea divisoria que limita visiblemente los derechos respectivos de dos propietarios contiguos, cuando traduce un derecho consignado en títulos escritos por medio de operaciones geométricas, no informa sobre el hecho, sino que planea el derecho. El médico legista como todos los demás peritos, por la clasificación del hecho, determina el derecho; el agrimensor en su misión toda excepcional, por medio del derecho determina el hecho. En el primer caso, el Juez puede sin grave inconveniente aceptar el fallo de la ciencia

y bajo esa base discernir el derecho; en el segundo caso, si el Juez no es geómetra no puede dominar la resolución del problema, y admitir en esta materia el informe pericial extraño que tiene que expedirse sobre si la traducción del título está bien hecha o mal hecha, es delegar a otro por entero la misión judicial, es suprimirse el Juez, es darlo todo para quedarse sin nada, es peor todavía, es quedar reducido a la triste condición de ser el eco servil de una voz extraña.

Pero, no anticipemos nuestras ideas; ya nos detendremos particularmente en este punto.

Esta unión estrecha la descubrimos hasta en el hecho histórico del origen de la agrimensura. Sus relaciones de filiación con el Derecho se muestran patentes a poco que reflexionemos.

Todos los autores están acordes en presentarnos al Egipto, como la cuna de la agrimensura, y sea que las inundaciones periódicas del Nilo, confundiendo los límites de las heredades, hicieron nacer el método para reponerlos; sea que un Ministro de Sesotris estableciese los fundamentos de ella con ocasión de una repartición proyectada por ese príncipe, la verdad es, que desde la más remota antigüedad se encuentra por todas partes a la inteligencia humana en posesión de algunas verdades matemáticas, producto necesario de sus primeros desarrollos; la verdad es que la necesidad de deslindar los derechos posesorios respectivos, de determinar la figura y dimensiones de los terrenos, ha dado nacimiento a este ramo importante de las matemáticas. La agrimensura, es hija del Derecho.

Pasemos ahora a considerar: 1º los principios que rigen el deslinde y amojonamiento, 2º la operación en sí misma, 3º el modo como adquiere existencia legal.

III

Poseemos no una jurisprudencia, sino una serie de usos, que han fijado un reducido número de reglas absolutas y acatadas con tan religiosa veneración, que estaría uno autorizado a decir que se las considera como principios inconcusos, arriba de toda discusión y de toda reforma. Pero, esto no es más que un reflejo de nuestra deplorable incuria.

Es forzoso ya que se explique su razón de ser, sus fundamentos, porque hasta ahora, ni nadie lo ha dicho, ni nadie quizá lo sabe a ciencia cierta. Nosotros nos proponemos detallar simplemente varias de esas reglas para la debida inteligencia de nuestras aserciones subsiguientes, al paso que mostraremos con brevedad, como la discusión encuentra en ellas un campo extenso en que explayarse.

Entre nosotros la mensura y el amojonamiento, son dos operaciones que no se separan jamás. En otras partes, sin embargo, el amojonamiento suele tener lugar sin previa medición de los terrenos: allá la posesión no contestada sirve de norma. ¿Por qué no sucederá lo mismo entre nosotros?.

La acción de deslinde y amojonamiento, *actio finium regundorum* entre los romanos, solo la ejerce el propietario o quien lo represente legalmente, como el guardador por los

menores, el marido por la mujer. en el caso del guardador, ¿el ejercicio de esta acción entra en el radio de sus facultades administrativas o requiere que el Juez decida sobre la necesidad o utilidad de proceder a tal operación?

¿El co-propietario o coheredero podrán, no obstante la inacción o resistencia de sus condóminos, promover en su nombre personal el juicio de amojonamiento de la cosa común, como directamente interesados en su conservación?

¿Podrán además ejercer la acción libremente o con cierta restricción el usufructuario, el usuario, y en general el poseedor, o estarán excluidos de intentarla?

En el silencio de disposiciones terminantes, nos encontramos felizmente en estos puntos con la doctrina de tratadistas extranjeros. Pero ¿sus conclusiones serán del todo aceptables?

La acción se concede entre nosotros para toda clase de predios rústicos o urbanos, con la particularidad de que no importa que sus límites 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. ¿Por qué esta expansión a las reglas del derecho romano, fuente universal de inspiración en esta materia? ¿Adónde será preciso ir a buscar la explicación de esta originalidad?

El amojonamiento se hace por autoridad de la justicia: el amojonamiento privado no tiene valor en juicio. ¿No será esto atentatorio a la plenitud de los derechos de la propiedad, o habrá circunstancias especiales que hagan justificable y protectora esa limitación?

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. Sin embargo, es una gran cuestión la de saber, si el amojonamiento se ha de verificar según la posesión o según los títulos, y aunque la opinión más general entre los autores es la que proclama la soberanía de los títulos, no por eso son menos dignas de llamar la atención las razones en que se fundan los que sostienen la opinión contraria.

Entre nosotros se debe el 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 prudencia, que no siempre tienen la satisfacción de percibir. La regla salvadora consiste en la conciliación posible de los hechos existentes con los títulos, aunque para conseguirlo sea necesario que estos cedan algo de su inflexibilidad. Y cuando decimos que los Jueces la sancionan muchas veces sin apercibirse de ello, nos es fácil demostrarlo recordando que, en la generalidad de los casos en que el Departamento considera bien ejecutada una operación de mensura, existen, sin embargo, alteraciones en los títulos más o menos importantes respecto a la figura, ángulos, rectitud de las líneas y distancias que expresan; alteraciones que el Departamento Topográfico encuentra poderosas razones para aceptar y que no siempre se hacen conocer del Juez.

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 encuentra. Esas diligencias de mensura acompañadas del plano geométrico correspondiente, expresan el arrumbamiento con relación al meridiano verdadero del lugar de los límites de la propiedad y otras circunstancias explicativas de su ubicación. En ellos se suelen encontrar modificaciones más o menos importantes de la expresión del título, o revelaciones de su incorrecta redacción. Lo primero puede verificarse merced a dos causas distintas o por la existencia de derechos extraños preferentes, que impidieron la aplicación íntegra de los títulos, o porque el amojonamiento descrito en la diligencia no condice exactamente con el establecido y hay inconvenientes para su corrección.

Como ejemplo de lo segundo, podemos citar el caso siguiente: La forma de paralelogramos rectángulos es el tipo general, aunque no absoluto, de nuestra limitación; de ahí la simple designación de la base y de la altura a que se concretan los títulos. Pero esta fórmula manejada por personas inexpertas, no corresponde muchas veces a la realidad de los hechos; así, si la figura del terreno no representa por alguna causa un paralelogramo oblicuángulo, poner por su altura la dimensión del lado oblicuo que cae sobre la base, es cometer un doble error: 1º indicar una figura rectangular, cuando no lo es; 2º dar una altura o fondo al terreno, mayor de la que tiene según la significación técnica de la palabra empleada.

La diligencia escrita designando los ángulos del terreno muestra entonces la verdad de las cosas y evidencia la inexacta expresión del título.

Pero se dirá: ¿cómo es que han podido existir derechos extraños preferentes, que las mensuras primitivas han debido respetar en perjuicio de los títulos que eran su ley?. ¿Quién ha sido el Juez de esos derechos?.

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 límites y que no había sentido interés en suplir a causa del ínfimo 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 emcargaron más tarde de revelar. Acaso ha sucedido también que una concesión no ha podido ubicarse con la extensión y en el lugar designado, pero que una delimitación anticipada a las circunvecines le diera cabida; que esta absorción ilegítima sobre las tierras linderas la recuperasen éstas a su vez sobre sus adyacentes, y así sucesivamente, hasta que al fin una merced que pudo originariamente integrarse, resultó con que tenía que sufrir una disminución.

La autocracia de los títulos ha tenido que detenerse en estos casos y a nuestro modo de ver muy juiciosamente en la generalidad de ellos. Dos dificultades de un carácter distinto han dado apoyo a ese proceder: -la una es la dificultad material de la averiguación del hecho, para lo cual era indispensable traer a juicio un número considerable de terrenos, lanzarse a la ventura, y sin un término de arribada conocido y sin probabilidades de éxito feliz a la mensura inquisitorial de un vasto territorio. La otra es la dificultad de derecho que se ofrecía para obtener la recuperación, conmoviendo quien sabe a que número de propiedades. La experiencia ha confirmado estas verdades, en las raras excepciones que ha sufrido ese respeto sensato, excepciones que no han traído a sus causantes más que otros tantos pleitos tan ruinosos, como eternos.

El tiempo tiene la triste virtud de cubrir con su autoridad actos de dañado origen: es una transacción necesaria con el mal, para evitar otros mayores, es un sacrificio exigido a la moral por consideraciones de utilidad común. Si tuviéramos una organización más perfecta del título que mostrase constantemente y a través de las revoluciones del tiempo la relación intelectual entre la propiedad y el propietario; sino pululasen tantos vicios en nuestro pasado, que se sostiene más o menos en la actualidad y que amenaza apoderarse del futuro, sin que nos sea posible entrever la época de la reforma; si por fin, los resortes humanos tuvieran más alcance, si la verdad fuera siempre perceptible por más espesas nubes que la ofuscasen; entonces, estaríamos en circunstancias más felices: -la justicia humana podría erguirse y no estar expuesta a ruborizarse cada vez que se le repita que: la Moral es para la virtud, y la ley par la paz (2); entonces la prescripción habría perdido su oportunidad social y podría desterrarse como un medio impuro de adquirir. La prescripción en medio del siglo XIX es para nosotros la muestra flagrante de la flaqueza humana en su aspiración incesante hacia la perfeccionalidad, y al explicarse su razón de ser, se encuentra uno con que es vergonzoso el proceso que se levanta a la humanidad con tal motivo. "Hay, dice M. Troplong, un término más allá del cual sería peligroso pedir cuenta a los ciudadanos de su fortuna y de su condición. Para una investigación escrupulosa del pasado, no quedaría en él nada de ciereto, y la sociedad, lejos de ser un estado de seguridad y de protección, no sería más que la ausencia de toda garantía y una fuente perenne de inquietud. Por esto solo es que una posesión civil que ha durado largo tiempo, debe ser respetada; por esto solo es, que ante una posesión que ha permanecido pacífica durante una larga serie de años en las mismas manos, deben detenerse las investigaciones. Su antigüedad es el fundamento sobre que reposará; será prohibido averiguar su origen, porque el derecho tiene también sus misterios y sus secretos que no deja penetrar. Consagrada por el tiempo la propiedad, será por esto mismo reputada legítima y auténtica". Es decir, que un hecho (la posesión), es más poderoso que el derecho a quien destruye; que una expoliación odiosa como suele ser, merece toda la veneración de la ley. Y son consideraciones de este orden las que fundan el proceder que defendemos, consideraciones que tiene en vista no hacer el remedio mas desastroso que el mal.

La balanza en que se ha pesado el mérito de los derechos extraños que destruyen los que representa el título, no ha sido otra que la prudencia del agrimensor, del propietario y del Departamento Topográfico, empeñados en evitar litigios, de éxito cuando menos dudoso.

Pero es del caso interrogar: ¿hasta qué punto la mensura de un terreno supuesta mal ejecutada, puede modificar los títulos de propiedad?. ¿Qué circunstancias deben investir los hechos existentes para adquirir igual poder?.

Hasta aquí el examen y la discusión han sido indiferentes a estos tópicos de interés general. Hagamos votos porque un análisis inteligente suplante a este espíritu de rutina que nos ha dominado.

IV

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 confinada únicamente al agrimensor. La base del procedimiento matemático está en el título, cuya interpretación, formalidades y fuerza salen evidentemente del dominio de las matemáticas, pero hacen parte forzosamente de la tarea del agrimensor. La comparación de los hechos existentes con la expresión del título para aceptar los buenos y repudiar los malos, la deliberación más o menos razonada y juiciosa que tiene lugar cuando en medio de una reunión de hechos que no responden a la fiel traducción del título, se prefieren sin embargo los unos y no los otros, por razón del tiempo de su existencia, de su mayor aproximación al derecho que debían exactamente representar por su condición más conciliadora de los intereses de los colindantes, etc. Todos estos exámenes y muchos más con sus decisiones consiguientes se debaten ante la razón del agrimensor, especie de juri silencioso que falla según las inspiraciones de su buen sentido y en esto consiste lo delicado y arduo de su misión excepcional. Presentemos un caso que nos ha ofrecido nuestra práctica como agrimensor, y se harán más perceptibles estas ideas.

Un título de propiedad reconocía por base, como sucede generalmente tratándose de terrenos comprados al Estado, una diligencia de mensura y amojonamiento previo que especificaba y describía la cosa objeto del contrato. Pero, la descripción era un cúmulo de incoherencias y absurdidades que hacían inaveriguables los verdaderos límites y la extensión vendida. He ahí, pues dos cuestiones a resolver, una puramente de derecho ¿cuál fue la extensión vendida? - y la otra de un carácter particular, la referente a los límites, mezclándose el Derecho en cuanto se trata de interpretar un título, de determinar hasta dónde se extiende el derecho que proclama; y la Agrimensura por cuanto es en sus dominios que se plantea y aclara la cuestión.

La resolución de la cuestión de límites, salvaría la primera. En efecto, si existiesen mojones determinando los ángulos del terreno y sobre su verdadera situación todos estuvieran acordados, ante estos hechos establecidos, ninguna fuerza tendrían las enunciaciones discordantes del título respecto a la extensión superficial. Si en ausencia de esos hechos el título ofreciera datos claros para reponerlos con certeza, también sería el caso de decir: esa es la extensión vendida por más que el título proclame otra distancia. Pero, si esto y aquello falta, es preciso con el estudio práctico de la localidad, interpretar el título, inducir, y por último descubrir un modo razonable de ubicarlo.

Representémoslo el estado de cosas: sea una especie de semicírculo, cuya curva indicará un límite natural, para lo cual la trazaremos ondulada e irregular: - el diámetro representará la línea divisoria con las propiedades linderas y sus extremos los llamaremos A y B. El título a deslindar se refiere a una porción del semicírculo determinada por un segmento del diámetro y una perpendicular sobre él hasta tocar con la curva, asemejando una figura triangular. El propietario hallándose en posesión del todo y conociendo que ocupa más terreno del que legítimamente le pertenecía, había solicitado y obtenido del Gobierno la venta del exceso de pertenencia pública que sobre su título descubriera la mensura, dentro de esos límites curvos y la línea A, B.

Desapareciendo por esta circunstancia la dificultad del deslinde del título, toda la cuestión se reducía a investigar la área de propiedad particular, para compararla con la del semicírculo total y deducir así el exceso.

Respecto de la extensión del terreno vendido, la diligencia de mensura primitiva nos decía: que era menor que media legua cuadrada; y a renglón seguido de esta expresión indeterminada, se agregaba otra absurda, cual era, que el terreno equivalía a un cierto número de varas cuadradas, tan diminuto que no era concebible en terrenos de pastoreo, y ni aún en el supuesto de que se hubiera querido expresar el cuadrado de dicho número no ofrecía tampoco un resultado aceptable. Era forzoso pues, desentenderse de estos errores.

Acudiendo como a fuente más segura a las distancias medidas, para calcular por medio de ellas el área comprendida, nos encontramos con que solo estaban indicadas las dimensiones de los dos catetos de la figura triangular, faltando las líneas necesarias para apreciar la desviación de la curva que servía de hipotenusa y sus senos entrantes y salientes. Quedó también cerrado este camino.

Nos quedaban aún otros dos; repetir sobre el terreno las distancias expresadas y averiguar su contenido o deducir por el precio la extensión pagada. Desechamos el primero porque la confusa y contradictoria redacción del título hacía imposible la certeza de una idéntica repetición, y optamos por el segundo, por el que era fácil la averiguación, desde que se indicaba la unidad de valor (el de una legua cuadrada) para apreciar el correspondiente a la parte vendida. Pero, aquí mismo tropezamos con una dificultad. La liquidación del valor del terreno se había hecho considerando su superficie igual al producto de un cateo por otro, de modo que se calculó y se pagó como paralelogramo lo que se asemejaba a un triángulo; pues en medio de todo esto descollaba el hecho cierto e innegable, cual era que se había pagado la extensión calculada.

Nosotros creímos de estricta justicia deber aceptar este hecho, como el único cierto que se ofrecía en medio de tanta confusión, y con arreglo a él desempeñamos nuestra tarea.

Antes de continuar, permítasenos preguntar ¿si son meras cuestiones de geometría las que resuelve el agrimensor?, ¿si se cree posible desligar el derecho y la agrimensura en estas decisiones?, ¿si la misión de nuestro perito agrimensor es simplemente la de informar sobre hechos que se someten a su inspección?

Si nos hubiéramos visto en la necesidad de deslindar y amojonar el terreno vendido, siguiendo nuestra anterior solución y haciendo a un lado las demás designaciones del título por el vicio de su confusión, nos habríamos concretado a trazar sobre la línea A B, una perpendicular que con el límite natural comprendiese una área igual a la pagada.

En tesis general y la luz de los principios del derecho, si las designaciones tendientes a especificar la cosa vendida, ofreciesen un medio seguro de reponerla con los mismos límites con que se manifestó al tiempo del contrato, el error en el cálculo de la superficie reflejándose en el precio en el caso que examinamos, no produciría otro efecto legal que la devolución por parte del vendedor del exceso de precio. Pero no hay lugar en él, para la aplicación de esta regla.

Muchas serias cuestiones pueden levantarse análogas a la presente, tales serían la de optar entre las distancias lineales y la superficie indicada en el título, siendo discordantes las unas con las otras; la de decidir entre las distancias escritas y las medidas reales entre los linderos expresados, y otras más que sería prolijo enumerar.

Supontamos ahora, volviendo a nuestro caso, que por el precio no pudiere averiguarse la área pagada, lo que sucedería si el título después de expresarla, no hubiera agregado, "precio correspondiente a razón de tanto la legua cuadrada", y que por consiguiente tuviéramos para la resolución del problema los datos confusos y deficientes de las distancias del título.

El problema lo plantearíamos así geoméricamente: - Trazar sobre el terreno las mismas distancias y del mismo modo que indica el título. -¿Habría alguien quién crea que es este un simple problema de geometría práctica?. No, requiere él dos resoluciones de un orden muy distinto, una especulativa y otra práctica, una que nosotros llamamos jurídica y otra geométrica - La primera que, hace la norma a que ha de sujetarse la segunda, estriba en salvar las dificultades que ofrece el título, en indicar un proceder por medio del cual quede representado el derecho del propietario del modo más aproximado a las designaciones de su título. La segunda, consiste en el procedimiento matemático.

Se dan las distancias de los catetos medidos, pero, al mismo tiempo se les asigna un mismo rumbo, lo que implica una equivocación patente, pues entonces ambos no formarían más que una sola línea. ¿En cuál de los dos estará el rumbo equivocado?, esto es indispensable averiguarlo para saber si la distancia mayor se ha de aplicar por ejemplo al deslinde del Oeste o al del Norte. Vencida esta dificultad por inducciones sacadas del texto del título, toca descubrir el punto de donde partió la mensura primitiva, y siendo imposible este descubrimiento, nos queda el punto en donde concluyó y que no es otro que el mojón B. Aceptado este punto, nos encontramos con que el rumbo a que corre la línea A, B, no es el mismo que se indica en el título. - Más, no importa, esa es la línea establecida divisoria de la propiedad del vecino con la que se trata de medir, tiene en su favor el tiempo y el reconocimiento de los interesados. Está, pues, resuelto que sobre la línea A, B y partiendo de B, corresponde medir la distancia mayor y en su extremo levantar una perpendicular hasta tocar con el límite natural. La formación del ángulo recto se funda en el sistema general de nuestra limitación.

Nótese ahora que la perpendicular, cuya dimensión debía coincidir con el otro cateto dicho en el título, resulta considerablemente mayor ¿qué razón, se dirá hay para conservar la igualdad de aquel cateto con preferencia a la de este otro?, ¿por qué no se busca en la curva un punto desde el cual, bajando un perpendicular a la línea A, B sea igual al cateto menor, dejando para el otro lo que resulta entre el pie de la perpendicular y el extremo B?. Una razón en favor de nuestro proceder, se encontraría en que el límite natural puede ofrecer varios puntos que satisfagan esa condición.

Puede preguntarse también ¿cómo se explica la diferencia mencionada?. Dos causas pueden haberla producido - o un error en la primera medición o que la línea A, B haya sufrido alguna alteración posterior. Pero si ha sido alterada, ¿por qué la respetamos hoy? si ha habido error, ¿en cuál de los dos catetos medidos estará?. Terminemos de una vez este catálogo de dudas y cuestiones, so pena de desesperar al fin de poder concordar las designaciones del título con el estado material de las cosas.

Tomado ya un partido, resuelto ya el derecho del propietario, su transformación en hecho práctico sobre el terreno es obra de la geometría.

Permitásenos una vez más preguntar: ¿es esta tarea que nuestro procedimiento confía toda 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 éstos casos son las matemáticas los ojos por los que ve el Derecho, y el instrumento obligado que convierte sus decisiones en hechos prácticos?.

V

Si seguimos a una operación de mensura y amojonamiento, por cuyo relato escrito se la juzga, en el camino que recorre hasta recibir la aprobación judicial, percibiremos sin esfuerzo que el derecho y la agrimensura tampoco se separan.

Es una originalidad de nuestro procedimiento la que establece una escala intermedia 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 un decreto patrio (3) es un requisito indispensable para que una mensura sea aprobada y tenga valor en juicio.

Este examen encuentra su parte pericial bien deslindada, y su necesidad y conveniencia son por otra parte bien sentidas para suplir al Juez los conocimientos geométricos de que carece. En efecto, es forzoso saber si las distancias y ángulos expresados en la diligencia escrita cierran o no una figura, si dan el área del título, si para la división de un terreno en cierto número de partes que estén en una razón dada, se han tomado las distancias que responden al problema propuesto, si los métodos de medir y los instrumentos de que se ha hecho uso son apropiados al objeto con que se emplean, si los rumbos son conformes con los de otras mensuras anteriores que los indican, en una palabra, todo lo que concierne a la agrimensura propiamente dicha. Pero si el Departamento Topográfico estuviera reducido a ésta estrecha misión, habría sido su institución más pomposa que útil, no habría necesitado un personal tan numeroso e importante como el que tiene, no se le hubiera investido con la facultad de prescribir a los agrimensores en los casos más intrincados y confusos y habría quedado la propiedad en un abandono afligente, sin una égida tutelar que la guardase, sin una mano diestra que guiara a la justicia en este terreno oscuro y extraño para ella. ¿Y por qué será que no basta para la decisión concienzuda del Juez ese solo auxilio pericial, si no que lo reclama más amplio, traspasando las fronteras de la geometría y usurpando los dominios de su especialidad?. La razón es, porque la geometría no se aparte en ese límite, sino que continúa en una unión indisoluble con el Derecho, aunque desempeñando un rol distinto.

Así tenemos, que la fuerza misma de las cosas y la índole mixta del problema encerrado en una mensura, tal cual tiene que resolverse en nuestra organización judicial ensanchando la tarea facultativa y llevándola al examen y juicio de los procederes y decisiones del

agrimensor, hacen de la opinión del Departamento Topográfico, más que un informe pericial, una verdadera sentencia en primera instancia.

En efecto, ese informe no se limita a la revisión geométrica de la operación, si no 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 razonamiento basados en consideraciones de orden público, en evitar conflictos entre los circunvecinos, en el respeto que se debe tributar a ciertos hechos establecidos, en una palabra, ese informe es la decisión del asunto, es la sentencia.

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.

En todas las cuestiones que se levantan sobre los límites en que debe encerrarse una propiedad territorial, la agrimensura se presenta como un medio de prueba concluyente, y de averiguación indispensable, como encargada de hacer la representación gráfica 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; pero, desde la terminología hasta el lenguaje peculiar de líneas y signos con que se expresa la geometría, todo concurre a llevar cierto velo de confusión a la inteligencia del Juez, que debe importunarlos. Conocida la cuestión, principia entonces la tarea espinosa para el Juez, de discernir el derecho. Si su razón no está nutrida de los conocimientos matemáticos necesarios, no será extraño verlo zozobrar y en la pendiente forzosa en que lo coloca su misión de dar una sentencia, nada más prudente que seguir a remolque de la opinión del Departamento Topográfico.

Cuando el espíritu del Juez no está suficientemente preparado, ¿qué fuerza podrán ejercer sobre él, como habrá de ponderar el valor de estas o semejantes razones, si un propietario, por ejemplo, sostiene que su línea divisoria con el lindero, es la que corre al rumbo dado en mensuras anteriores, mientras que éste sostiene que la línea no debe ser la que responda al arrumbamiento, si no a la perpendicular sobre los otros costados de la propiedad?.

Se verifica entre nosotros un hecho que denuncia la verdad de nuestros asertos. Los jueces se plegan siempre a la opinión del Departamento, con excepción de muy pocos casos, y no obstante que esta opinión, como hemos visto anteriormente, no se concreta a la simple operación geométrica, si no 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, si no 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 relación de afinidad con la especialidad del 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?.

Por el contrario, la prueba que surge de los procedimientos geométricos, mostrando que el mojón litigioso no responde a las condiciones que debía, tal sería entre otras si se hallase desviado de la línea recta que determinan otros mojones aceptados. ¿por qué extraña aberración se puede preferir el dicho de los rústicos que afirman haber visto ese mojón siempre en aquel lugar, a la prueba de la ciencia que lleve la convicción al espíritu con toda la plenitud de que solo son capaces las verdades geométricas?. Pero, es que la vista judicial no está preparada a recibir esa luz, no le hiere, no le alumbrá, más todavía, le confunde.

La decisión sobre una materia mixta, como lo es una operación de deslinde y amojonamiento, no puede ser concienzuda, si la inteligencia ante quien se lleva, no está nutrida de los conocimientos respectivos.

El Derecho y la Agrimensura, digámoslo por última vez, se enlazan con vínculo indisoluble desde la operación que establece sobre el terreno las líneas límites de una propiedad, hasta la decisión judicial que las sanciona.

VI

Si no halláis completamente estériles nuestros esfuerzos para el objeto que nos propusimos demostraros, en tal caso no trepidaréis en aceptar como un corolario que se desprende naturalmente de nuestras antecedentes observaciones: -"Que el estudio teórico, cuando menos, de la Agrimensura, es indispensable además del Derecho, para dominar las cuestiones relativas a la limitación de las heredades".

Señores: a la puerta de una gran escuela filosófica de la antigüedad, se leía con caracteres bien marcados esta inscripción: Nadie entre aquí que no sea geómetra.

Si alguna vez la vemos copiada sobre el frontis de nuestras aulas de Derecho, habremos conseguido, más que mostrar el enlace de todas las verdades, subvenir a una necesidad profundamente sentida.

Señores: las Sesiones de la Academia Teórico-práctica de jurisprudencia quedan abiertas.

CITAS

(1) Carta inédita del Dr. D. Juan M. Gutiérrez con motivo de nuestra Tesis sobre el deslinde y amojonamiento de la propiedad territorial.

(2) Palabras de un orador del cuerpo legislativo francés con motivo de la prescripción.

(3) Art. 4., Dec. 25 de Setiembre de 1824.

Marzo 8 de 1874.

**MENSURAS COLECTIVAS DE LAS
PROPIEDADES RURALES**

*por Juan Segundo Fernández
Agrimensor y Abogado*

La Revista de Buenos Aires
Historia Americana, Literatura y Derecho
Tomo XIII

ARTÍCULO I

I

Nuestra legislación moderna sobre los terrenos de propiedad pública, podrá tacharse de incoherencia o de otros defectos; pero no seguramente de que sea escasa y poco profusa. Verdad es que no hay por que extrañar esa activa producción, si se advierte que las tierras del Estado y las guerras han compartido la atención preferente de las cámaras legislativas y de los gobiernos que se han sucedido desde nuestra emancipación de la metrópoli.

Si existe alguna que otra disposición, aislada que concierna a la propiedad particular, no habrá temor de equivocarse si se asegura que no importará una garantía, una medida protectora, sino por el contrario alguna traba, algún vejámen, alguna inquisición de títulos para anular los que sea posible, manteniendo así perennes en el ánimo de los propietarios la alarma y la inseguridad.

En cualquiera de esas disposiciones trasciende el interés fiscal y se ve reflejado en ellas, como sobre un espejo la imagen de un objeto que no se percibe directamente.

Legislar sobre la distribución aprovechamiento y transmisión de las tierras del Estado, ha sido una tarea tanto más digna de ejercitar las buenas disposiciones de los gobernantes, cuanto que esa legislación era muy imperiosamente reclamada por las necesidades más vitales del país.

Al considerar esta notable fecundidad por lo que respecta a la tierra pública y la esterilidad consumida en lo que se relaciona con la propiedad privada, casi estaría uno autorizado a explicarse el fenómeno de una de estas dos maneras o a la propiedad privada en las relaciones de la vida social no se reconoce la importancia de las tierras del Estado o las disposiciones que la rigen son inmejorables. Más, no siendo exactas una ni otra suposición, fuerza es que atribuyamos la causa a la indiferencia de los que manejan los destinos del país.

Las operaciones topográficas de alguna consideración que se vienen iniciando en algunos Partidos de nuestra campaña, me han decidido a formular estas ligeras apuntaciones que tiene por objeto demostrar: 1º la necesidad de disposiciones legales conducentes a los resultados que se proponen; 2º que las mensuras colectivas, así dotadas son eficaces para garantir la limitación de las propiedades y estirpar los pleitos.

II

La propiedad territorial en nuestro país, vive sumida en las tinieblas por lo que toca a su determinación sobre el terreno y en una inestabilidad afligente por lo que hace al mantenimiento de su posesión tranquila.

El problema mixto que envuelve la aplicación de un título de propiedad sobre el terreno, pues en su resolución intervienen el derecho y la agrimensura, aquel como principio, como regla, y ésta como medio de ejecución, se libra primero a manos legas que lo plantean a su modo y lo resuelven prácticamente; luego, sufre un examen parcial que está muy lejos, por la índole del asunto, de concretarse a la parte matemática, y así es llevado ante el Juez, impregnado de la influencia geométrica que ha presidido a esa resolución, en detrimento del Derecho. El Juez letrado desprovisto de los conocimientos especiales que demanda el asunto se ve casi siempre forzado a seguir a remolque de opiniones extrañas.

La composición de nuestros tribunales no ofrece, pues, suficiente garantía para esperar que la justicia se discierna con conciencia en materia de deslinde.

No tenemos leyes, ni una jurisprudencia establecida que puedan servir de guía en estos casos. Una ley perdida en el Fuero Juzgo y una otra en las Partidas, que nadie se acuerda de invocar, he ahí en todo caso cuál sería nuestro Código en materia de límites.

La confusión va llegando al extremo que, hasta ya vamos dudando de cuál sea el juez competente, pues la jurisdicción administrativa y la civil, suelen envestirse y absorberse recíprocamente, queremos decir, tratándose de mensuras.

Apenas con estas indicaciones hemos descornado por una extremidad el velo que cubre el cuadro en que se diseña la posición vacilante de nuestros propietarios, y al hacerlo, hemos querido dar una muestra, aunque de reducidas dimensiones, de que estamos muy lejos de vivir en el mejor de los mundos posibles. Nuestra situación, por el contrario, es la más deplorable en este sentido. ¡Vale bien la pena de hacer algo para mejorarla!

III

Llamamos MENSURA COLECTIVA, por oposición a las mensuras aisladas, la que comprende el deslinde particular de un número considerable de propiedades, como las que componen un partido.

Las operaciones que se han emprendido por algunas municipalidades de campaña, se proponen dos objetos. El descubrimiento de terrenos de propiedad pública, ocupados indebidamente por los propietarios dentro de los límites de sus áreas respectivas y bajo este punto de vista esas operaciones llenan cumplidamente el fin que las determina, por medio de la comparación que se hace de la extensión superficial que señala cada título, con la circunscrita por los deslindes establecidos sobre el terreno. Los excesos que resulten son del Estado, por declaración de una ley en vigencia.

El segundo objeto es, por medio de la mensura de cada terreno, arribar al arreglo de sus deslindes y a la terminación de todas las cuestiones sobre amojonamiento que traen un desconcierto y atraso a la localidad.

Bajo el imperio de la legislación que nos rige estas operaciones no pueden corresponder a las esperanzas concebidas, no pueden traer el arreglo definitivo de los límites de todas las propiedades y su demostración es obvia. Se ejecutan por la vía administrativa y si acontece que dos propietarios linderos estén en desacuerdo sobre la línea separativa, el Gobierno es incompetente para resolver la cuestión y el agrimensor operante carece de comisión legal para establecer la que según su juicio corresponda: -más aún, no hay autoridad entre nosotros, administrativa, ni judicial, que pueda obligar a un propietario a que se amojone, si lo resiste, si no lo ha solicitado previamente. Por consiguiente, esa cuestión como todas las demás que existen o se promuevan entre los particulares, se sustraen al alcance de la mensura y subsistirán y se agitarán ante los tribunales cuando así convenga o quieran los interesados.

Estas operaciones son útiles, dan siempre resultados provechosos, como lo vamos a demostrar; pero se corre el riesgo de que no produzcan precisamente los que se quiere, si falta el avenimiento entre los interesados. Se necesitan disposiciones adecuadas para que las mensuras colectivas sean eficaces, de modo que provean a la resolución inmediata de todas las cuestiones de límites que surjan, de tal suerte que ninguna pueda sustraerse al arreglo y pacificación general. He aquí el problema que se ofrece a nuestros legisladores.

Si las mensuras colectivas no son suficientes en la actualidad para poner término a todas las cuestiones que se agiten entre los particulares, sin embargo, la fuerza de las cosas ha de hacer que se zanje una gran parte de ellas, con tal que en el agrimensor concurren ciertas condiciones de idoneidad más que vulgar, espíritu conciliador, respetabilidad, buen criterio y versación en las cuestiones que ocurren en estas materias. El rol del agrimensor es importantísimo y de sus aptitudes, puede decirse, hay que esperararlo todo.

Si en las mensuras aisladas, en las que el agrimensor es considerado como un mandatario interesado en el triunfo de las pretensiones o derechos de su cliente, sin cuidarse mucho de respetar los ajenos, sus buenas dotes suelen traer a un avenimiento a los contrarios o disipar con sus razones la tormenta que amenaza levantar uno de los linderos -¿con cuanta más razón no se podrá esperar iguales resultados en una operación en que no es mandatario de ninguno o lo es de todos los propietarios?-. No es el elegido de uno de ellos; no va a recibir el honorario de sus manos y todos estos motivos de recelosa prevención que, impropriamente y por ignorancia de lo que pasa suelen asaltar la mente del propietario lindero que se cree perjudicado; todo esto que decide en muchos casos contra los resultados pacíficos de las mensuras, no tendrá porque intervenir racionalmente en las operaciones de que tratamos.

Es indudable que, a pesar de las mejores condiciones con que se imagina la ejecución de estos trabajos, no faltarán propietarios que se muestren reacios e intransigentes en sus pretensiones, por mas patente que sea la sin razón que los acompañe. Cuanto más acomodados y pudientes sean los opositores, tanto más difícil de hacer la paz en medio de ellos, porque la fortuna y la obstinación altanera suelen hermanarse con frecuencia.

Empero, estos serán casos excepcionales, pues es preciso contar con que la razón y las conveniencias bien entendidas, han de abrirse paso para arribar a la solución de la mayor parte de las cuestiones. He aquí porque.

Las mensuras colectivas ofrecen datos que establecen su superioridad incontestable sobre las mensuras aisladas.

El propietario que se queja de un déficit, puede descubrir si le resulta de anticipaciones de sus linderos, traslinderos, etc., si hay posibilidad para su integración y la manera más expedita de verificarla, o si el defecto proviene de que no hay la tierra bastante para todos los títulos legítimos, o si hay duplicidad de ventas y mil otros antecedentes que no suministran las mensuras aisladas y sirven para la ilustración y juzgamiento de los derechos comprometidos. En una palabra, las mensuras colectivas muestran el cuadro general de las propiedades y el estado de sus relaciones mutuas, de tal modo que se puede conocer cuál está bien y cuál no, y el propietario que se queja de la lesión de su derecho puede ver por sus propios ojos y juzgar por sí mismo hasta dónde le asiste la razón, las dificultades con que tendrá que luchar y presagiarse el buen o mal éxito de una contienda judicial.

Un pleito es una ruina, una calamidad para los que lo sustentan y muy mal avisado debe ser el propietario que a despecho de la evidencia desfavorable que lo rodee, se obstiene en llevar adelante sus pretensiones, luchando contra la corriente de la mensura colectiva. El amor propio ha de tener que doblarse muchas veces ante el interés bien entendido.

Para las decisiones de la justicia son igualmente apreciables las mensuras colectivas. Al examinarlas en el conjunto que ponen de manifiesto, se puede descubrir el origen de la cuestión SUB-JUDICE, ya por la errada ubicación de un terreno, por el avance que haya cometido otro, por la inclinación del arrumbamiento de las líneas respecto del orden general que siguen las de todos o de la mayor parte de los terrenos y por mil otras circunstancias y especialidades que no es fácil detallar. Por este medio la inteligencia del juez se posesiona del asunto, lo ve con claridad, lo domina y puede con conciencia hacer justicia.

Por la faz pecuniaria presentan también ventajas bien atendibles respecto de las mensuras aisladas.

Pero, la que para nosotros tiene una importancia primordial es la que se resume en ésta conclusión: "Las mensuras colectivas aún en nuestro estado actual FACILITAN el arreglo de las cuestiones existentes, pueden servir para prevenirlas en lo sucesivo y para mantener a los propietarios en la posesión tranquila de sus heredades".

Acabamos de demostrar cómo es que facilitan el arreglo de las cuestiones; nos toca solamente indicar cómo es que sirven para evitarla en lo futuro y para asegurar a los propietarios en su posesión pacífica.

Sea con irregularidades; sea con vacíos y vicios; sin embargo estas operaciones se practican entre nosotros y su resultado cuando menos es que presentan un número de propiedades más o menos considerable, exenta de cuestiones deslindadas y amojonadas con arreglo a sus títulos. Este amojonamiento se constata en los planes y en la descripción escrita que se hace de la operación y visiblemente sobre el terreno por medio de los signos limitativos que se emplean.

El desarreglo de esa limitación establecida, que sería la única causa de provocarse nuevas cuestiones de límites, lo podría producir a la remoción o la desaparición de los

mojones y en cualquiera de los dos casos, habrá siempre en los planos y diligencias escritas, la guía fácil y segura de restablecer esos límites a su situación verdadera.

La mala fe que impulsase ya la remoción, ya la desaparición de los mojones, tiene forzosamente que detenerse ante la facilidad de ser descubierto en un caso y de la reposición en el otro. Asegurada de este modo la consistencia de las propiedades, queda asegurada también la posesión tranquila del propietario y cerrada esta puerta a su inquietud que es la que se abre con más frecuencia entre nosotros para producirla.

Las mensuras aisladas están muy lejos de responder a estos resultados y de ahí esa inseguridad, ese estado de sobresalto continuo en que viven los propietarios, pues no hay terreno por mejor deslindado y amojonado que se le suponga, que esté seguro de no ser invadido, que esté a cubierto de los pleitos.

Ligadas las propiedades entre sí por medio de sus títulos, de tal modo que forman una cadena interrumpida solo por los límites naturales que se interpongan, representan en su conjunto un cuerpo compacto que se comueve y desorganiza con la alteración de cualquiera de sus partes componentes.

Tememos una zona de terreno en que estén ubicadas diversas propiedades, las unas a continuación de las otras y elijamos una de ellas que suponemos amojonada con estricta sujeción a la expresión de su título y con una posesión pacífica de muchos años. Estas propiedades se han ido colocando por mensuras aisladas sin seguir un orden continuo y progresivo, sin relacionarse entre sí; primero fue medida la cuarta propiedad, más tarde la octava, estableciendo así límites a intervalos dentro de los cuales deben circunscribirse los terrenos intermedios.

La falta de paralelismo, por ejemplo, entre esos límites que servían como de marco, ha producido un déficit para unos y un aumento para otros. El último que ha medido ha tropezado con el déficit y siendo linderero al terreno que hemos supuesto bien amojonado en cuanto a las distancias, pero que difiere en su arribamiento del que predomina en la serie de propiedades, causando por esta causa el déficit que se nota, el que lo soporta busca su integración en él y he aquí al propietario que ha tenido amojonado su terreno desde tantos años y que no posee ni más ni menos que la superficie que indica su título, que es arrastrado ante un tribunal a defender su derecho y a ventilar una cuestión que, al tiempo de deducir su demanda, la encuentra ya medio resuelta, tal es nuestro procedimiento, y de una manera desfavorable, pues el agrimensor la ha resuelto geoméricamente y la solución la ha encontrado bien el Departamento Topográfico desde que resultan integrados así todos los títulos y él no tiene misión de ingerirse en el derecho para valorar la importancia de la posesión.

La conciencia del juez va a inspirarse de la tendencia geométrica y profano como es al tecnicismo de las mensuras, mirará en torno suyo y no encontrará más que el informe de esa corporación científica, al que se plegará para descargo de su propia conciencia y recelando cometer un absurdo en materias que no maneja bien, si plantea y encara la cuestión bajo una nueva faz.

Nada de lo que decimos es exagerado y podríamos citar hechos en su comprobación.

Hé aquí el resultado de las mensuras aisladas. NINGUN PROPIETARIO PUEDE ESTAR SEGURO DE LOS LIMITES DE SU PROPIEDAD, PORQUE IGNORA SI LOS CIRCUNVECINOS, NECESITARAN ALGUNA VEZ DE SU TERRENO PARA REINTEGRARSE.

El tiempo, los mojones existentes, consentidos y sancionados judicialmente, su posesión pacífica, nada lo garantiza bastante, pues las prácticas de nuestros tribunales nos ha reducido a que nadie sepa a punto fijo el valor legal que tengan esos hechos, cuando se trata de delimitar las propiedades.

Las mensuras colectivas, como ya lo hemos indicado, disipan la incertidumbre y garantiza la inmovilidad de los deslindes, de tal modo que, aunque desaparezcan los signos materiales que los indican, se tendrá siempre una pauta segura para su reposición.

O sufrimos una alucinación o los verdaderos intereses de los propietarios están estrechamente unidos con los trabajos de que nos ocupamos. Si buscamos precedentes entre otras naciones, veremos entonces que no vamos descaminados en nuestras apreciaciones y su exposición va a ocuparnos muy luego.

Una otra ventaja ofrecen las mensuras colectivas en protección de los derechos de los particulares.

Hemos dicho en otra ocasión, comentando la ley relativa a los sobrantes que los declara de propiedad pública que sin conocerse y determinarse la suma de todas las enajenaciones hechas por el estado, nadie podría saber lo que quedaba de sobrante; que sin la menura general de todas las propiedades, era lo más factible que el estado se apropiase lo que no era suyo, por haberlo enajenado anteriormente, puesto que un sobrante relativo a una propiedad que se medía aisladamente, podía ser y lo es generalmente el resultado del déficit que experimenta una otra; y que la pertenencia de ese sobrante no podía atribuírse al Fisco, sin hacer un ataque a la justicia.

Ahora bien, las mensuras colectivas presentando el cuadro general de las propiedades, pueden abogar en muchos casos por los derechos de los propietarios, sustrayendo a la avidez fiscal muchos sobrantes.

IV

Pasemos a enunciar algunas ventajas de un orden diverso.

Las mensuras de que nos ocupamos, nos darán al fin la Carta de la parte más importante de la provincia con mayor perfección que el registro gráfico publicado, pues, aunque este trabajo es recomendable bajo todos los aspectos, aún es susceptible de ser mejorado.

Y aquí notaremos la conveniencia de ciertos trabajos preparatorios para estas mensuras, como sería el establecimiento de uno o más órdenes de triángulos, para que sus lados le sirvieran de base y de verificación y las ligasen entre sí.

Sin embargo, la triangulización y la marcación de puntos de señal que sirvan de contraste a la medida directa, no son indispensables, en el sentir de algunos prácticos, para una buena mensura colectiva. En la Saboya, en el antiguo ducado de Milán y en los estados Romanos, las operaciones catastrales han sido ejecutadas sin triangulación previa.

Estas mensuras generalizándose, nos darán el registro de todas las propiedades, el catastro que servirá con disposiciones oportunas a muchos fines de utilidad administrativa y civil.

Se evitará la evasión de propiedades a la contribución directa y servirá para su mejor repartición. Se podrá formar, según la opinión de los distinguidos publicistas Jordan, Wolvsky y otros el estado civil de todas las propiedades.

La reunión de estas mensuras servirá más satisfactoriamente que el Registro gráfico para proyectar un sistema general de caminos que evite con juiciosa previsión mayores perjuicios a los propietarios y mayores erogaciones que si el asunto se posterga para cuando las necesidades públicas nos apremien y nos hagan preferir entonces en medio del apuro, lo más fácil a lo mejor.

El desarrollo del comercio y de la industria y otras exigencias públicas recomiendan esta medida.

V

Las mensuras colectivas para que produzcan el arreglo definitivo de los límites de las propiedades que comprendan, requieren el apoyo de disposiciones conducentes que las reglamenten, las encaminen y las perfeccionen; requieren entre otras medidas: 1º que al lado de las contestaciones que se levanten, haya un Tribunal que las juzgue y las juzgue pronto y bien, sin que pueda una sola esquivarse a la acción de la justicia; 2º que el interés de la mayoría de los propietarios de un Partido que se empeñen en una operación de esta clase, se haga prevalecer sobre la ignorancia o la indolencia de los menos que las resisten, obligándolos a concurrir a la operación y amojonarse; 3º que se determine el modo de hacer permanente el amojonamiento operado; 4º que se señalen los efectos civiles de estas mensuras para lo sucesivo.

Apoyados así, la propiedad territorial encontrará en las mensuras colectivas su más fuerte garantía y el Poder público que asiente la primera piedra en esta obra grandiosa, adquirirá el más merecido renombre y el aplauso sincero de todas las personas que se interesan en la prosperidad del país.

Nuestras opiniones necesitan prestigiarse, necesitan la autoridad de que carecen y para ello vamos a recorrer, aunque a prisa, los precedentes que nos ofrecen las naciones más adelantadas de la Europa.

ARTÍCULO II LOS CATASTROS DE LA EUROPA

VI

El empeño decidido de poblaciones y gobiernos más adelantados que nosotros, de buscar en el catastro el remedio eficaz a los males que aquejan a la propiedad, y la unanimidad que se nota, en sus aspiraciones ilustradas y concienzudas, bastarán para confirmar en teoría nuestra tesis. Pero, nos quedaríamos a medio camino en nuestra demostración, si no nos empeñásemos en seguida a disipar las dudas que aún pueden quedar subsistentes, presentando los hechos prácticos que han venido a confirmar en otras partes la exactitud de las ideas y a satisfacer las legítimas aspiraciones que se cifraron en las operaciones catastrales.

Advertiremos para evitar la repetición de éstas que, la mayor parte de los datos que vamos a ofrecer, los hemos tomado de una obra especial sobre el catastro escrita por un abogado francés, Mr. Noizet, y al mismo tiempo que las teorías sobre el catastro general de un país, son aplicables a las mensuras colectivas, pues aquel se forma por la reunión de éstas, o en otros términos una mensura colectiva es el catastro de una localidad.

El catastro es un elemento financiero y ha nacido a impulso de las necesidades administrativas.

En cualquier país, en cualquier tiempo los gobiernos lo han creado para tener una pauta que los guiase en el repartimiento de la contribución sobre los bienes raíces.

En Atenas existía un registro de las propiedades que se revisaba cada cuatro años; los romanos escribían en el LIBRO DEL CENSO diversas noticias sobre cada propiedad; la China posee desde tiempo inmemorial un Catastro que se asegura ser una obra maestra y la Francia lo tenía ya bajo los reyes de la primera raza.

Conocemos tres sistemas catastrales que comparados entre sí señalan una escala progresiva de mejoramiento y son: 1º Las mensuras por masas de cultivo; 2º Las mensuras según el goce aparente de los propietarios; y 3º Las mensuras según el deslinde y amojonamiento contradictorio de las propiedades.

En el primer sistema domina exclusivamente la tendencia económica; averiguar la renta de cada terreno, para asignarle la cuota que debe soportar y bajo este punto de vista las operaciones practicadas han satisfecho el propósito que las determina.

No así, las aspiraciones de los propietarios y de las personas inteligentes que han comprendido que el catastro puede satisfacer otras necesidades a más de las del interés fiscal; puede servir para fijar las cargas y también para salvaguardar los derechos de la propiedad.

En ese procedimiento medida una zona más o menos extensa de tierras cultivadas, se ha hecho la adjudicación de la parte correspondiente a cada uno de los propietarios comprendidos, según sus declaraciones, sujetas a rectificarse si el conjunto de todas ellas, no coincidía con la extensión total que daba la mensura. Como se ve, en este sistema no hay nada que pueda servir en provecho de la limitación de la propiedad.

Este fue el sistema seguido en Francia para las operaciones practicadas desde 1802 hasta 1808, que abrazaron 15.935 comunas; en Saboya cuando estuvo reunida anteriormente a la Francia en Hesse-Darmstadt; debiéndose notar que en éste gran ducado se ha confeccionado también el Catastro por procedimientos conducentes a fijar la limitación de las propiedades, como tendremos ocasión de mencionarlo más adelante, y la Saboya posee un catastro desde la época en que hizo parte de los Estados Sardos. Fue decretado en 1728 y son de importancia los servicios que rinde en las cuestiones que versan sobre la extensión de los terrenos, por cuanto los Tribunales prestan a sus designaciones una merecida confianza.

Por lo que hace a la Francia conviene que nos detengamos un momento para explicar esta faz de sus trabajos catastrales.

Escritores, estadistas, consejos y Gobiernos, todos reconocían en el catastro el mérito indisputable de constatar la consistencia de las propiedades y al mismo tiempo se reclamaba como una necesidad para la equitativa repartición del impuesto.

Mr. Vauban y después de él todos los economistas del siglo 18, veían en la realización del catastro el medio seguro de extinguir los pleitos y facilitar el desarrollo y los progresos de la agricultura.

La Asamblea nacional en 1790 participaba de esta opinión manifestada por uno de sus miembros: "Si no es posible todavía ordenar la confección de un catastro en todo el reino, la Asamblea, persuadida que sin él no se conseguirá una buena repartición del impuesto, decretará las bases. Hasta este momento su solo nombre ha espantado a los pueblos...Sin embargo, solo el catastro puede asegurar a cada ciudadano el goce completo y tranquilo de su propiedad".

Napoléon I hacía resaltar en términos enérgicos la importancia del catastro y la urgencia de una buena ley sobre esta materia y en fin muchos consejos solicitaron con instancia el catastro general.

Los votos que se manifestaban de todas partes, tuvieron eco ante la autoridad y la decidieron a la empresa, optando por la mensura por masas después de largos y prolijos estudios.

Esta decisión tan poco propicia a los intereses de la propiedad en lo que hace a su limitación, la explican el temor de ver surgir infinidad de cuestiones de la mensura general de todos los terrenos y las cuantiosas erogaciones que demandaría. Mr. Lebrun contestando a las indicaciones de Napoleón decía: "un catastro general es una obra monstruosa que costará treinta millones y exigirá por lo menos veinte años de trabajo".

La mensura por masas de cultivo dejaba descontentos a los propietarios que a la sazón pedían que se procediese a su costa a la confección de un particulario (parcellaire) esto es, a la mensura particular de todos los terrenos. Muchas comunas emprendieron por su cuenta

esta operación y la idea de adoptar el catastro a los fines que se habían tenido en vista al emprenderlo, preocupó de nuevo a la Administración.

Las mismas halagüeñas esperanzas se fundaban en sus resultados. Un ministro de finanzas en 1806 tratando de mejorar las operaciones catastrales, decía: "El particulario tendrá la gran ventaja de fijar de una manera incontestable los límites de las diversas propiedades y de cegar la fuente de una multitud de pleitos ruinosos para los propietarios" y en 1807 se expresaba de este modo: "a pesar de sus imperfecciones, la operación por masas de cultivo habrá podido bastar a la repartición del impuesto, pero, hubiera sido verdaderamente deseable aprovechar la confección del catastro, para reconocer y fijar los límites respectivos de las propiedades de manera que sirven para prevenir los pleitos.

Nuevos estudios se hicieron por una comisión a cuya cabeza fue colocado el célebre Delambre, la cual debía resolver 37 cuestiones que le fueron sometidas, entre las que figura una que es Capital y que resume por entero la dificultad del grandioso pensamiento que enunciaba el señor Ministro, debiendo realizarse o no, según el modo con que aquella fuera resuelta y se planteaba así: ¿Cómo debe proceder el agrimensor en caso de constatación de límites?.

Se mandaron coleccionar en un orden razonado todas las instrucciones relativas al Catastro, y se formó un grueso volumen intitulado RECUEIL METHODIQUE con 1144 artículos, en algunos de los cuales se detallan las ventajas del catastro para determinar permanentemente los límites de las propiedades, precaver los pleitos, servir de título para probar el dominio y termina su artículo final con esta pomposa declaración: "El catastro será el gran libro de las tierras de la Francia".

Empero, la gran cuestión no fue resuelta en consonancia a éstos elevados propósitos, a los resultados que se querían obtener; los medios propuestos no eran lógicos, no propendían al fin, así es que, la decepción era inevitable.

La comisión de geómetras y directores de la Contribución directa, presidida por el notable astrónomo Delambre, reflejó en su resolución el espíritu técnico que la dominaba; ahogó la idea jurídica, el problema de derecho que envuelve y representa la importancia trascendental de esa cuestión.

No fue resuelta propiamente, fue eludida; el dictamen de la comisión decía: "en caso de que una porción de terreno sea reclamada por dos o más personas, el agrimensor tratará de conciliarlos; si no lo consigue, tomará los límites de la posesión aparente en el momento de la mensura, y si no los hay hará una masa de todo el terreno en litigio para dividirse cuando la cuestión haya sido juzgada".

Este es más o menos el procedimiento que se sigue entre nosotros por la ausencia de disposiciones legislativas que reglamenten esta materia.

La colección metódica resolvió de la misma manera la cuestión: "El geómetra no debe levantar los planos de las propiedades sino según el goce aparente en el momento en que opera".

A fines de 1813 había 9000 comunas catastradas de este modo y en 1850 las operaciones se terminaron por la comuna de Leyvaux.

La administración francesa no ha omitido un solo instante de importar a los trabajos todas las mejoras de que eran susceptibles, he hecho esfuerzos por atenuar el vicio del procedimiento según la posesión aparente, se ha ilustrado por todos los medios que han estado a su alcance y después de CUARENTA años de labor, con un costo de DOCIENTOS MILLONES, según Mr. 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.

De esta reseña histórica podíamos deducir la impotencia del catastro para garantizar la propiedad; pero nos equivocáramos, pues todo consiste en los elementos que concurran a su formación, del procedimiento o sistema que se adopta.

Si el deslinde de las propiedades se efectúa según el estado aparente de la posición, 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 los vamos a encontrar en algunas localidades de la misma nación y sobre todo 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 y gozando sus poblaciones de ésta adquisición inestimable del progreso moderno. El catastro ha garantido la limitación de la propiedad territorial; allí no hay pleitos de deslinde y si los hay la decisión está a la mano, está en el catastro.

VII

Cuando hayamos cumplido esta tarea, cuando hayamos mostrado el camino seguro y despejado de escollos que la solicitud de otros gobiernos, inteligente y protectora de los intereses de sus gobernados, ha sabido prepararles por medio del catastro, extirpando la raíz de los pleitos, asegurando a la propiedad en su limitación y ofreciéndola de este modo garantida y fácil a las especulaciones legítimas de los propietarios y a las disposiciones legales que rigen su transmisión; cuando hayamos hecho esto, habremos indicado el remedio a una dolencia crónica que nos aqueja. Si nuestras ideas encuentran eco, nos congratularemos de haber incitado a una empresa benéfica para el país; si no lo encuentran, nos convenceremos de haber ocurrido antes de la oportunidad.

Para ser fieles al título de nuestro artículo, vamos a enumerar los diversos Estados del continente europeo que han seguido las huellas del catastro francés, obteniendo, como es fácil presumirlo, idénticos resultados, y de paso notaremos también la tendencia manifiesta

de la opinión pública hacia el deslinde de las propiedades, como base para los trabajos catastrales.

En Bélgica se deplora que el Catastro se haya levantado, sin precederle la limitación regular de las propiedades. Sus designaciones, por esa razón, carecen de autoridad en juicio y no sirven ni para probar el hecho material de la posesión.

Otro tanto acontece en Holanda y sin embargo en ambos países el catastro presta notables servicios para las operaciones de crédito que recaen sobre la propiedad inmueble. Así, por ejemplo, en este Estado la reunión en una sola administración de la conservación del catastro y de las hipotecas, hace que, con indicar el número con que esté designado un terreno en los libros y el partido o comuna de su situación, se puede saber sobre la marcha la superficie aproximada de que se compone el terreno, su figura, la naturaleza de su producto, la clase, la renta neta, el nombre, pronombre, profesión y domicilio del propietario actual y de los anteriores; la fecha y la naturaleza de los actos traslativos de propiedad que han recaído sobre él, los derechos reales con que está gravado, especialmente el monto de los créditos hipotecarios, los nombres, profesiones y domicilios de los acreedores y las causas que hayan modificado o extinguido la hipoteca.

En el antiguo ducado de Milán, aunque el catastro ha sido levantado con fines puramente fiscales, la buena ejecución de la mensura general de todos los terrenos, que se verificó desde 1740 a 1760, hace que sirve con utilidad para el reconocimiento en la generalidad de los casos, de la figura, límites y contenido de los terrenos.

En el antiguo reino Lombardo - Veneto, en la Iliria y en Toscana se ha operado el catastro según el goce aparente.

En los Estados pontificios la mensura ha seguido los límites convenidos por los interesados; en caso de cuestión se ha tenido en vista la posesión y si esta era también contestada se ha hecho según el estado material del terreno.

En el Piamonte el catastro es puramente fiscal.

En muchas provincias del Austria el catastro ha sido decretado para fines administrativos y de estadística.

No pasaremos en silencio dos circunstancias, dignas de notarse, que han propendido al buen éxito de las operaciones en las provincias a que nos referimos.

La existencia de feudos y de mayorazgos que abrazan una gran parte del territorio ha facilitado la ejecución del catastro y los libros de las propiedades que se llevan y en los cuales se inscriben las transmisiones que tienen lugar, han servido para la fijación de los límites y superficies de los terrenos.

En Hungría el suelo es poco dividido; existen grandes dominios señoriales que ocupan una extensión considerable de sus tierras y las operaciones catastrales han encontrado graves dificultades provenientes de la insuficiencia de los documentos para establecer las superficies.

En Wurtemberg el gobierno al decretar el catastro se proponía que sirviera de título de propiedad y principalmente para probar la extensión de los terrenos; pero, debido a la ausencia

de disposiciones legislativas convenientes, todos los propietarios no ha concurrido a establecer sus deslindes, por cuya informalidad la operación no tiene valor en juicio.

En el ducado de Holstein parece que no ha habido mensura general.

Los feudos subsisten, lo mismo que el derecho de primogenitura y la aglomeración de las propiedades en unas mismas manos encuentra un decidido apoyo en el gobierno y en la legislación.

El impuesto es invariable, y en las transacciones que versan sobre la propiedad, es de ley la intervención de la justicia, y para especializar mejor el inmueble que las motiva, se acompaña un plano en que constan sus dimensiones. La reunión de estos planos dará al fin el general.

Los terrenos están divididos por cercos muy elevados o por otros signos limitativos inamovibles.

Todas o la mayor parte de estas circunstancias, explican la falta de la mensura general.

En Inglaterra los grandes trabajos geométricos que se han practicado, han sido con objeto de estadística y de nivelación.

En España en 1859 se dictó una ley para la formación del Catastro. Delegados especiales han ido a hacer estudios en varios países y todo anuncia que el sistema que se adopte será el más perfecto y ventajoso.

La Rusia tiene un catastro de las propiedades. En la mensura general de las tierras poseídas en común por el señorío y sus siervos, se ha operado por zonas y luego se ha procedido al deslinde amigable de los terrenos comprendidos.

Para concluir esta reseña, séanos permitido agregar una palabra sobre la América del Norte.

Las tierras del dominio del Estado, a medida que han ido pasando a manos de los particulares, han sido deslindadas y amojonadas formándose de este modo sucesivamente el Catastro.

Los planos del catastro son la ley invariable de la extensión y límite de cada propiedad.

En todas las naciones que gozan de las ventajas de un catastro, aunque su objeto sea exclusivamente servir a los intereses financieros de la administración, hay establecidos servicios de conservación, tendientes a seguir las mutaciones de las propiedades, las variaciones de su cultivo y configuración, de tal modo que el catastro represente siempre el estado actual del terreno. Diferentes combinaciones más o menos hábiles, más o menos expeditivas se emplean, pero, su exposición está fuera de nuestra tarea.

VIII

Pasamos ahora a contraernos al objeto primordial de este escrito, que lo forman los catastros que han servido para asegurar la limitación de las propiedades.

En lo que llevamos expuesto, nos hemos ocupado de los sistemas de mensura por masas de cultivo y según el goce aparente de los propietarios, en que se han basado las operaciones catastrales de muchos Estados y que son ineficaces para la garantía de los deslindes.

El tercer sistema que hemos indicado antes y 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.

Nos detendremos un momento en dar algunos detalles del catastro ginebrino, por cuanto este ha marchado resueltamente hacia su objeto con prescindencia completa del impuesto, marcando con esto una excepción a la regla general.

La ley de 1º de febrero de 1841 que lo decretó, ha tenido por objeto esencial la determinación de la propiedad; en ninguno de sus artículos se menciona para nada la contribución directa, lo que no han impedido que el catastro se aplicase más tarde a su repartimiento.

El informe sobre el establecimiento del nuevo catastro dado en el consejo representativo, decía: "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 habitantes 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 suceda; pero, no será este un obstáculo para su adopción, porque vosotros no perderéis de vista que el legislador que no se preocupa sino de los intereses del momento, no hará nada grande, ni durable".

La ley ha declarado obligatorio el amojonamiento de las propiedades, con el mejor suceso. En Francia ha habido temor de adoptar esa medida. Una comisión creada en 1837 para investigar los medios de conservación del catastro, se expresaba en éstos términos: "Para que el catastro pueda suplir los títulos de propiedad, sería necesario proceder al amojonamiento general; pero este amojonamiento haría nacer una infinidad de pleitos y se volvería interminable. La idea de hacer el amojonamiento obligatorio ha parecido del todo inadmisibles a la comisión y ha pensado que no había lugar de modificar las disposiciones vigentes que prescriben levantar los planos según los goces en el momento de la operación del catastro".

Pero este temor está basado en una preocupación que la experiencia ha puesto de manifiesto. En muchas comunas de la Francia los propietarios espontáneamente han procedido a la mensura colectiva de sus terrenos, para zanjar las cuestiones que los dividían y procurarse un medio seguro a que recurrir en lo futuro, haciendo consignar en los planos catastrales los límites concedidos.

En el Canton de Ginebra la propiedad está tan fraccionada como en Francia y se rige también por Código Napoleón; mientras tanto los temores que se abrigaban, no se han realizado. Del mismo ha sucedido en Baviera, en el Canton de Vaud, en el gran ducado de Hasse y en otras partes.

El director de catastro genovés, en un comentario que le ha consagrado, nos hace saber que las cuestiones que se han suscitado, con excepción de una o dos, han sido resueltas por el magistrado especial instituido por la ley para juzgarlas ante los tribunales en apelación, y que el amojonamiento general ha concluido por ser considerado como un inmenso beneficio por la población agrícola.

Después de terminado los trabajos no ha habido UN SOLO PLEITO DE DESLINDES.

He aquí el primer ejemplo de que las opiniones que se han vertido sobre la eficacia del catastro para garantizar la limitación de las propiedades, han sido rigurosamente exactas.

Este resultado, a fuer de grandioso, nos deslumbrará y hará que parezca una utopía su realización entre nosotros. Lo desconocido, lo que no se comprende bien por la generalidad es muy natural que subleve desconfianzas.

Vivimos tan habituados y al parecer en plena satisfacción, a sufrir en silencio la epidemia de los pleitos, a ser envuelto en los azares de una lucha judicial al propietario que se cree más sólidamente asegurado, a presenciar diariamente la vacilación de los derechos, llamados inviolables por la Constitución, que da la propiedad, abandonada a la ventura para ser la víctima de mil causas desencadenadas que la hacen el blanco de su funesta influencia; con tanta repetición se oye hablar de cuestiones de mensuras que ya nuestros pacientes y acomodaticios propietarios, si bien a algunos timoratos les infunde pavor un pleito, la mayoría lo acepta como un fenómeno social inevitable y natural.

Tratar de modificar este estado de cosas violento y no por eso menos acatado, es tarea difícil en la que hay que luchar con las preocupaciones y hábitos inveterados de los rancios y con la indiferencia de los profanos. Nosotros habríamos desesperado de nuestra pobre iniciativa, si no se nos hubiera ofrecido la coyuntura de los trabajos informes que vienen ejecutando algunas Municipalidades de campaña y si no hubiéramos podido presentar en pro de nuestras opiniones, pruebas prácticas de aquellas cuya evidencia entre por los ojos, sin necesidad de los esfuerzos de la inteligencia.

Si a un propietario, si a un abogado, si a un juez que son los más versados, pues representan los primeros papeles en el drama de un pleito sobre deslindes, si se le dice: ¿No es una verdad que la experiencia de todos los días confirma, que no hay un solo propietario que no pueda ser arrastrado en un momento inesperado a una contienda sobre los límites de su heredad, contienda que entre nosotros es ruinosa y casi eterna?. ¿No es verdad que faltan en la ley los medios de decisión para la justicia o si los hay la ofuscación es tanta que nadie los conoce?. ¿No es verdad que nadie vive seguro en lo que es suyo?. Interróguese a un periodista, a un diputado, a un gobernante si conocen o han oído hablar de este estado de cosas, y todos dirán que sí, y todos reconocerán unánimemente en teoría la conveniencia social en que la propiedad fuera garantida y en que hubiera siempre una regla clara y fácil de decisión que pusiera a raya los embates de la mala fe; pero, trata de descender al terreno práctico; pedid la solución de ese problema, todos los juzgarán gemelo a la cuadratura del círculo; indicad el

sistema de resolución y la generalidad lo creará ineficaz e irrealizable sin comprenderlo, declarándose vencidos por la dificultad, sin esperanza de salvación.

Estudiemos el asunto, pues vale la pena de tomarse la molestia, consultemos a los que nos puedan ilustrar, proyectemos, hagamos el ensayo, probemos sus resultados y es seguro, tal es nuestra convicción, que habremos dado un gran paso en favor de la propiedad territorial.

Volvamos a nuestra exposición.

En 1826 se decretó por el consejo de estado del Canton de Vaud el deslinde y amojonamiento contradictorio de todas las propiedades para servir de base al levantamiento de un nuevo catastro y convencidos los propietarios de la importancia y bondad de la disposición ha sido cumplida fielmente con muy rara excepción.

Cuando han faltado mojones en algún terreno y los interesados no se han puesto de acuerdo para plantarlos en el momento de la mensura, el agrimensor ha trazado en su plano la línea separativa, denominándola: LIMITE PRESUNTO.

El catastro y el respeto religioso que se profesa a los mojones, establecen en este Canton una fuerte garantía en favor de la propiedad.

Las provincias del Rhin y de Wasfalia comenzaron por formar sus catastros según el sistema del estado aparente o presunto de la posesión; pero muy luego reconocieron el vicio fundamental de este procedimiento y volvieron sobre sus pasos.

Por una instrucción de 1857 se mandó que la renovación del catastro se hiciera precediéndola la delimitación de las propiedades. Los trabajos se llevaron a cabo SIN PROCESOS y con el concurso inteligente y decidido de los propietarios, contra quienes no ha establecido la ley medios de coerción para obligarlos al amojonamiento.

El catastro ha sido considerado como un notable beneficio y todos los propietarios han contribuido a su más fácil ejecución.

En Sajonia las convenciones para la transmisión, modificación o gravamen de la propiedad deben revestir dos requisitos esenciales para su validez: La sanción de la Justicia y la inscripción en los libros especiales de las propiedades que se llevan.

La obra del catastro dirigida exclusivamente al impuesto, ha servido al mismo tiempo para establecer la superficie de cada terreno y rectificar sus deslindes, por medio de las designaciones de esos libros que constituyen el título común, pues allí consta la serie sucesiva de las trasmisiones.

En Baviera el deslinde obligatorio de las propiedades ha sido la base de las operaciones catastrales. La omisión de los propietarios a éste respecto ha sido suplida por el agrimensor que ha trazado el deslinde, valiéndose de los datos que le han suministrado los libros de las propiedades o libros de los derechos reales que existen en este país, como en los demás Estados de Alemania en los que el antiguo derecho se explica aún bajo este aspecto.

No habiéndose detenido la ley en determinar las formalidades con que debía autorizarse el establecimiento de estos deslindes, aún en los casos de ser el resultado de una convención entre los interesados, todo ha quedado sin constatarse, careciendo por esta causa de valor en

juicio y tanto más deplorable ha sido este vacío, cuanto que todo se ha hecho con el más feliz resultado sin haber surgido UN SOLO PLEITO.

En el ducado de Nassau el deslinde previo de los terrenos se ha operado sin dificultades, ni pleitos. Cuando los límites han sido contestados por los propietarios a quienes pertenecían en común, lo que ha sido muy raro, se ha procurado conciliarlos y no consiguiéndolo se ha sometido el asunto al bailli (especie de juez) que lo ha fallado según un procedimiento muy sumario determinado por la ley.

En el gran ducado de Hesse-Darmstadt también se ha practicado la delimitación contradictoria de las propiedades con notable facilidad y obtenido los resultados más pacíficos.

En el gran ducado de Baden los trabajos han alcanzado el mismo feliz suceso. Los deslindes se han establecido en perfecta armonía de los interesados y a satisfacción general.

Muchos otros Estados de la Confederación Germánica gozan de la importante ventaja de los catastros levantados siguiendo los límites definitivos establecidos contradictoriamente por los propietarios, quedando de este modo asegurados esos límites, terminadas todas las cuestiones y prevenidas para lo futuro. Entre ellos podemos citar el ducado de Oldemburgo, el gran ducado de Sajonia Weimar, el Hasse - Electoral y otras más.

En Alemania hay tres circunstancias especiales que favorecen poderosamente los buenos resultados de estas operaciones y son: la Constitución de la propiedad raíz, el culto religioso con que se miran los mojones y la institución inmemorial de los comisionados de amojonamiento.

Estos vigilan la conservación de los deslindes y son exclusivamente encargados de la colocación de los mojones que verifican solos, rodeados del misterio sin la participación, ni presencia de personas extrañas, aún de los magistrados. En las cuestiones de límites su declaración sobre la verdadera o alterada situación de los mojones hace fe, pues ellos solos poseen el secreto con que ejercitaron su plantación, secreto que se trasmite a sus sucesores en el empleo, sin que haya habido ejemplo de su violación.

Hemos dicho anteriormente que en Francia mismo encontraríamos precedentes con que apoyar nuestras opiniones.

En efecto, las comunas francesas linderas con el ducado de Baden, incitadas por los felices resultados allí obtenidos, han emprendido en número considerable el deslinde colectivo de sus terrenos, con la desventaja solamente del olvido y la indiferencia de la administración y de la ley.

En 1861, en 233 comunas situadas en todas direcciones de la Francia se han practicado mensuras colectivas, estableciendo diversos árbitros para la resolución de todas las cuestiones que surgiesen y se asegura que una paz completa ha coronado estos esfuerzos tan merecedores de esa suerte.

Creemos, con los ejemplos que hemos puesto de manifiesto, haber llenado nuestro intento y señalado en las mensuras colectivas el más fuerte auxiliar de la propiedad territorial.

Se terminó de imprimir en el mes de febrero de 1997
en los Talleres Gráficos SERVICOP de Editorial Universitaria de La Plata
Calle 50 N° 742, La Plata, Tel./Fax (021) 25-8830



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

Calle 11 N°690 (1900) LA PLATA

Comisión de Publicaciones
Prensa y Difusión