

LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL CATASTRO EN ARGENTINA

[Itinerario para una transformación]

“ Catastro es el
Registro de un don
de Dios dividido
según la voluntad de
los hombres ”

Bajo esta significación de la actividad catastral fue abordada la construcción de este libro. En él se trazan algunos itinerarios necesarios, según la intención del autor, para la transformación de los Catastros Provinciales Argentinos de oficinas inventario en efectivos y auténticos órganos registrales constitutivos

Rodolfo Hugo Origlia



CONSEJO FEDERAL DEL
CATASTRO
REPÚBLICA ARGENTINA

Portadilla Segunda Edición

LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL CATASTRO EN ARGENTINA

[ITINERARIO PARA
UNA TRANSFORMACIÓN]

Rodolfo Hugo Origlia

Origlia, Rodolfo Hugo

La Función Registral Del Catastro En Argentina:
Itinerario Para Una Transformación /
Rodolfo Hugo Origlia. - 2a ed. - San Juan.
Edición en formatos digitales

ISBN 978-987-697-255-0

1. Procedimiento Registral. I. Título. CDD 342.0662



Editado por el Consejo Federal
del Catastro de la República
Argentina

La Función Registral Del Catastro En Argentina: Itinerario Para Una Transformación © 2023 por Rodolfo Hugo Origlia licenciado bajo CC BY-SA 4.0. Para ver una copia de la licencia visite <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



CC BY-SA 4.0

Portadilla primera edición

Origlia, Rodolfo Hugo

La Función Registral Del Catastro En Argentina:
Itinerario Para Una Transformación /
Rodolfo Hugo Origlia. - 1a ed. - Córdoba:
Babel Editorial, 2019, 252 p.; 22 x 16 cm.

ISBN 978-987-697-255-0

1. Procedimiento Registral. I. Título. CDD
342.0662



BABEL
EDITORIAL

Babel Editorial

Alvear 75 - CP 5000 - Córdoba - Argentina

Tel.: (0351) 4215696

E-mail: babelediciones@gmail.com

© Copyright 2019, by Rodolfo Hugo Origlia

ISBN 978-987-697-255-0



Diseño de interior: jpg.juanpablogambino@hotmail.com

LIBRO DE EDICIÓN ARGENTINA

Queda hecho el depósito que marca la Ley 11723

No se permite la reproducción total o parcial de esta obra, ni su almacenamiento en un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio electrónico, mecánico, fotocopia u otros métodos, sin el permiso del autor; con la pena establecida por el artículo 172 del Código Penal al que de cualquier manera y en cualquier forma defraude los derechos de propiedad intelectual que reconoce esta ley.

Contenido

PRÓLOGO DE LA EDICIÓN DIGITAL.....	8
PRÓLOGO DE LA PRIMER EDICIÓN.....	10
PREFACIO	12
CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN.....	15
CAPÍTULO II FUNCIÓN REGISTRAL, TERRITORIO Y ESPACIALIDAD	19
1. El “emblema” de la actuación catastral.....	19
2. Acepciones gramaticales	20
a. Objeto.....	20
b. Territorial	21
c. Legal.....	21
3. Terminología y técnica legislativa.....	21
4. ¿Qué significa “territorio”?.....	23
5. Breves consideraciones sobre el espacio aéreo	26
a. Delimitación, demarcación y materialización	26
b. Extensión horizontal y vertical	26
6. ¿Dos o Tres Dimensiones?.....	27
CAPÍTULO III OBJETOS TERRITORIALES LEGALES.....	30
1. Definiciones de OT y OTL.....	31
2. Sucinta interpretación de las definiciones.....	32
a. Objeto Territorial.....	32
b. Objeto Territorial Legal	33
CAPÍTULO IV TEORÍA GENERAL DE LÍMITES JURÍDICOS Y ESTADO PARCELARIO	35
1. Origen del Ser (Génesis)	36
2. Forma de Ser.....	36
3. Forma de Manifestarse.....	40
a. De manera directa.....	40
b. De manera indirecta.....	43
4. Forma de Valer	44
5. Forma de Trascender.....	46
6. Límites-Sinopsis	47
CAPÍTULO V LA USUCAPIÓN. EXCEPCIONES Y PARTICULARIDADES.....	49
1. Forma de Ser en la usucapación.....	49
2. Forma de Manifestarse en la usucapación.....	52

3. Forma de Valer en la usucapión	52
a. Usucapión total	53
b. Usucapión parcial	54
c. Usucapión total-parcial.....	55
4. Prescripción adquisitiva e individualidad del objeto	56
a. Requisito de suficiencia	56
b. Requisito de especificidad.....	58
CAPÍTULO VI DEL LÍMITE JURÍDICO AL ESTADO PARCELARIO	59
1. Origen de los datos	62
a. Datos que produce	62
b. Datos que recibe	67
2. Ordenamiento, representación y espacialidad.....	68
CAPÍTULO VII REGISTRACIÓN CATASTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA.....	71
1. Virtualidad jurídica y buena fe.....	72
a. Reflexión semántica	72
b. Reflexión jurídica.....	74
2. Sin determinación, ¿habrá relación jurídica?	80
3. Estado parcelario y hecho jurídico	81
4. Mensura y materialidad.....	82
CAPÍTULO VIII EFICACIA DEL ASIENTO REGISTRAL CATASTRAL.....	85
1. Efectos de la inscripción	85
a. Declarativa.....	86
b. Constitutiva	86
2. Registraciones constitutivas definitivas y provisionales.....	86
3. Anotaciones y Notas Aclaratorias.....	87
a. Anotaciones.....	87
b. Notas Aclaratorias.....	87
4. Eficacia del asiento registral y alcances de la publicidad catastral.....	88
a. Objetos Territoriales.....	88
b. Objetos Territoriales Legales Determinados.....	88
c. Objetos Territoriales Legales Indeterminados.....	90
d. Límites Jurídicos Parciales	91
e. Verificación de subsistencia del estado parcelario	92
f. Restricciones y limitaciones	93

g. Actos administrativos y judiciales.....	94
h. Valuaciones	94
1. Certificación catastral	97
2. Silencio de la administración	100
3. Plano de Mensura equivalente a Certificado Catastral	101
4. Certificado Catastral Habilitante	105
5. Contenido del Certificado Catastral Habilitante	106
6. Intervención del Registro de la Propiedad Inmueble	110
CAPÍTULO X PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO CATASTRAL	113
1. El certificado catastral erróneo	114
2. El cierre registral	115
3. Calidad de intransferible.....	115
4. Efectos de la certificación habilitante.....	116
a. Perfección del contrato	116
b. Perfección de la transmisión	118
CAPÍTULO XI INMUEBLE, PARCELA Y HECHO JURÍDICO REGISTRABLE.....	120
1. La creación de parcelas.....	120
2. Respecto a la “protocolización” o “declarativa” de planos de mensura	123
a. La “protocolización” como procedimiento actual.....	123
b. La “protocolización” como procedimiento histórico	124
c. Individuación y especialidad.....	126
d. La “declarativa”	127
e. Matriculación e “ingreso de inmueble”	131
f. Conclusiones provisionales	133
3. Exclusividad documental	135
4. ¿Catastro es un Registro de Inmuebles?	136
5. Cosa inmueble y derecho de superficie.....	136
CAPÍTULO XII VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA PARCELARIA	139
1. ¿Qué efectos produce la Verificación?	142
2. Nuevamente el caso especial: Mensura con Fraccionamiento (División)	144
3. VEP y estado parcelario provisional.....	145
CAPÍTULO XIII CARACTERES INCARDINADOS A LA ACTIVIDAD DEL CATASTRO	146
1. Aspecto geométrico/físico.....	147
2. Aspecto económico/fiscal.....	147

3. Aspecto jurídico	147
4. El llamado “Catastro Jurídico”	149
5. La multifinalidad	151
CAPÍTULO XIV CATASTRO Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES	156
1. Principio de Instancia	157
2. Principio de Inscripción	157
3. Principio de Legalidad	157
4. Principio de Fe Pública	158
5. Principio de Especialidad	158
6. Principio de Prioridad.....	158
7. Principio de Tracto Sucesivo	158
8. Principio de Legitimación	158
9. Principio de Publicidad.....	159
CAPÍTULO XV EL ORDENAMIENTO GEOESPACIAL.....	161
1. Clasificación de Unidades de Ordenamiento Catastral	162
a. Unidades de Ordenamiento Principales.....	162
b. Unidades de Ordenamiento Jurisdiccionales	163
c. Unidades de Ordenamiento Censales	163
2. Clasificación de UOC. Sinopsis.....	164
3. Clasificación de Actos de Levantamientos Territoriales	164
a. Acto de levantamiento TERRITORIAL con fines y efectos civiles.....	166
b. Acto de levantamiento PARCELARIO.....	166
c. Acto de levantamiento ALTERNATIVO.....	167
CAPÍTULO XVI LA ORGANIZACIÓN CATASTRAL	169
1. La organización registral catastral	169
a. Registro Alfanumérico	169
b. Registro Gráfico.....	172
EPÍLOGO	176
Notas.....	178

A Laura y Alfonzo, mis padres.

Gracias por recibirme en este mundo.

A María del Carmen, mi compañera.

Gracias por elegirme para transitarlo juntos.

PRÓLOGO DE LA EDICIÓN DIGITAL

El despliegue de la obra "LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL CATASTRO EN ARGENTINA: [Itinerario para una Transformación]" pone en evidencia el compromiso profesional de Rodolfo H. Origlia en la búsqueda constante de la excelencia.

El Ing. Agrim. R. H. ORIGLIA después de obtener su título de Ingeniero Agrimensor, se dedicó a su formación como Analista Programador para luego abrazar la Docencia, tanto en el ámbito secundario como universitario. Se destacó en esos periodos además en el sector privado. Finalmente dedicó de pleno su vida, con ética y compromiso a la función pública en la Provincia de Río Negro.

Su habilidad para establecer diálogos fructíferos y adaptarse a los avances tecnológicos se destacaron en su labor en el Catastro Provincial.

El título del libro "LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL CATASTRO EN ARGENTINA" refleja su profunda convicción acerca de la importancia de la Ley Nacional de Catastro Inmobiliario y la Función Registral que esta conlleva. El subtítulo [Itinerario para una Transformación] ofrece una descripción concisa del contenido del libro y proporciona un esbozo del trayecto de transformación de los Catastros. Este trayecto es a su vez un reflejo del desarrollo de vida de Rodolfo, que se erige como un ejemplo de crecimiento continuo.

La publicación digital, al igual que la primera edición en soporte papel, cuenta con el auspicio del C.F.C (Consejo Federal del Catastro de Argentina), que ve la necesidad de poner al alcance de la sociedad profesional, de forma masiva, el valioso contenido técnico brindado por el Autor.

El libro es permanentemente requerido por los centros de estudio de Latinoamérica, por ello expreso un profundo agradecimiento al heredo de Rodolfo, quien interpretó cabalmente su generosidad y otorgó la autorización para la publicación gratuita de este libro en internet. Esta acción altruista permitirá que estudiantes, docentes y profesionales del notariado, la abogacía y la agrimensura accedan libremente a su valioso contenido.

Los invito a sumergirse en el universo del conocimiento plasmado por Rodolfo Origlia en "La Función Registral del Catastro en Argentina: [Itinerario para una Transformación]".

Espero que esta obra inspire y guíe a todos aquellos comprometidos con la mejora y evolución de los Catastros Inmobiliarios.

Cuento con la certeza que el legado del Ing. Agrim. R. Origlia al ámbito del Catastro Inmobiliario será recordado y ampliamente valorado.

Ing. Agrim. J.P. Quattropani

Presidente del C.F.C de Argentina.

Director de Geodesia y Catastro

de la Provincia de San Juan

Octubre de 2023

PRÓLOGO DE LA PRIMER EDICIÓN

La publicación de un nuevo libro merece sin dudas ser celebrado siempre, pues implica una invitación a reflexionar, una contribución a la cultura general de un país y de la humanidad toda. Y más aún en este caso, en el que se aborda la materia del Catastro realizando aportes de valía, aclarando unas veces y fijando otras, determinados conceptos que se consideran necesario que los actores del catastro argentino dominen con claridad, por ser, sin dudas, conceptos básicos que hacen a la tarea cotidiana del Catastro.

Han sido numerosas las ocasiones en las que el autor ha expuesto con seguridad y transparencia temas que se consideran esenciales en nuestro Catastro argentino, sobre todo en su aspecto jurídico. Ha sido por ello que desde el Consejo Federal del Catastro se ha insistido en la necesidad de publicar el presente texto, como un modo de arrojar luz en temas centrales del quehacer catastral argentino.

Mucho se ha hablado sobre las implicancias de la aplicación de la Ley Nacional del Catastro 26209, en ocasiones con un marcado sesgo proveniente de distintos sectores ligados a la tarea catastral y la Agrimensura. Resulta llamativamente novedoso el enfoque del autor en tanto y en cuanto resalta el rol a asumir por los Catastros para constituir verdaderos Registros públicos, tal como manda la norma nacional.

También es novedoso el abordaje que se realiza de los aspectos del catastro, ya que tradicionalmente se ha asignado el carácter "jurídico" del Catastro a la mera nominación de personas físicas o jurídicas titulares de derechos sobre los inmuebles, o de quienes pretenden adquirir esos derechos. Esta situación surgió en Catastros ligados fuertemente a aspectos tributarios y como una necesidad de los organismos recaudadores de definir los responsables de las gabelas. Entonces, se podrá apreciar aquí, en estas páginas, un enfoque distintivo y que jerarquiza el aspecto jurídico del Catastro vinculado no sólo a la nominación sino a la definición de límites jurídicos de inmuebles.

Sin dudas que este trabajo constituye la base de una nueva doctrina, que permitirá pensar la construcción de un nuevo modelo de sistema registral catastral en nuestro país. Se considera que, además de incorporar los conceptos y principios que contiene la presente obra, el Catastro argentino, que se encuentra en manos de las provincias merced al federalismo, deberá también adecuar a nuestra realidad buenas prácticas que en materia catastral son una clara muestra de la calidad de servicios que brindan a sus ciudadanos otros Estados. En definitiva, a la luz de la Ley Nacional 26209, los Catastros deberán buscar constituirse en verdaderos Registros públicos y he aquí,

en la presente obra, una propuesta concreta de itinerario a recorrer para alcanzar tal objetivo.

Es entonces esta obra un valioso aporte para abonar el camino de transformación que necesariamente deberán recorrer los catastros jurisdiccionales argentinos para asumir el rol que la normativa vigente le asigna como Registros públicos, pero también para tomar el protagonismo en las Infraestructuras de Datos Espaciales que la norma nacional impone y para brindar servicios modernos a una sociedad que los demanda. Un camino tal vez tortuoso pero atractivo como los son siempre los nuevos desafíos para los espíritus inquietos que, lejos de disfrutar de la comodidad de situaciones de confort, buscan cambiar para mejorar, en este caso, los servicios a la sociedad y los gobiernos.

Por último, resta agradecer a los compañeros del Consejo Federal del Catastro por tantos aportes surgidos en numerosos intercambios, los cuales constituyen valiosas contribuciones a la presente obra. Y, sobre todo, agradecer al autor por permitirme participar en su trabajo, por la valentía de afrontar tamaña empresa y porque la lectura de este trabajo nos permitirá crecer en materia catastral y humana, a partir de los terrenos que el creador nos invita a transitar como parte de este itinerario de transformación del Catastro argentino.

Agrimensor Hugo Gatica

Presidente del Consejo Federal del Catastro
Director de Catastro de la Provincia del Neuquén
Neuquén, abril de 2019.

PREFACIO

Sé el cambio que quieres ver en el mundo.

Mahatma Gandhi

La intención de dar forma a este texto nació de reiteradas y enriquecedoras conversaciones mantenidas con los miembros del Consejo Federal del Catastro de la República Argentina, en el contexto de las cuales, en cierta manera, también cristalizó parte del incentivo intelectual para decidir su publicación.

Las inquietudes compartidas durante varios años de actividades desarrolladas a lo largo y ancho del país tuvieron, afortunadamente, el aporte de la visión estratégica dada por cada referente de nuestros Catastros provinciales según su propia sapiencia y experiencia como autoridades de dichos organismos. Al aprendizaje técnico-administrativo se sumó la lección intelectual y espiritual aprendida gracias a la generosidad de lo compartido.

Fue así que, desde esa perspectiva y en tal contexto, la necesidad de escribir adquirió preponderancia en nuestra realidad como modo de ordenar nuestros pensamientos y percepciones.

Por tales motivos, el nacimiento de estas páginas estuvo permanentemente acompañado por el sentimiento de que, de algún modo, estaban compelidas a cooperar con el natural fin del Consejo Federal del Catastro, el cual es persuadir y mover al cambio y mejoramiento de sus estados miembros a través de la discusión de opiniones, experiencias y puntos de vista.

Es por eso que anhelamos contribuir, mediante ellas y con argumentos expuestos, a la construcción del espíritu exclusivo que distingue a la legislación, los métodos y la técnica de las instituciones catastrales, bajo el mandato inexcusable de las actividades reservadas en el inciso 3 del Anexo XIV de la Resolución 1254/18 del Ministerio de Educación de la República Argentina.

Por otra parte, vale prevenir al lector que este libro no nació con pretensiones jurídicas. Sin embargo, no podemos dejar de advertir que más allá de que las teorizaciones que contiene puedan tener aplicación práctica o no, las mismas existen y exceden por su intención el alcance de una modesta enunciación. Teorizar en estas páginas ha sido el camino transitado para procurar alcanzar una meta cierta: la construcción de un sistema conceptual con vistas a lograr la transformación de los Catastros Argentinos de oficinas inventario en verdaderos y auténticos Registros públicos.

Huelga mencionar que todo lo dicho en esta obra queda abierto al diálogo franco que nos ayude a corregirlo y mejorarlo.

Doy sinceras gracias al Consejo Federal del Catastro de la República Argentina, en la persona de su presidente agrimensor, Hugo Gatica, por el auspicio que hizo posible la publicación de este libro cuyo contenido –es imprescindible decirlo– no vincula ni compromete la opinión de dicha institución.

Y doy gracias también a colegas y compañeros de tareas de quienes aprendí, a través de innumerables experiencias compartidas en la actividad diaria, que lo verdaderamente importante no fue lo que dijimos o hicimos para transformar el afuera sino en quiénes nos convertimos.

Viedma, 3 de marzo de 2019.

Catastro es el Registro de un don de Dios dividido según la voluntad de los
hombres.¹

Profesor Héctor Raúl Sandler

Del Seminario “El Catastro sostén de políticas públicas” dictado por el Prof. Héctor Raúl SANDLER en la sede del Consejo Federal del Catastro, Instituto Geográfico Nacional, Buenos Aires, el 09 de agosto de 2.018

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

La vida lo tiene todo en sí misma, pero tú sólo verás lo que te dejen ver los filtros de tus creencias.

Bruce H. Lipton

La actividad propia del Catastro en Argentina ha sido motivo de nuestra atención por muchos años, durante los cuales le hemos dedicado la intención del ejercicio profesional. En esa praxis fueron surgiendo algunas reflexiones que impulsaron, e impulsan permanentemente, la enmienda y extensión de lo aprendido.

De allí nuestro interés en compilar, en este texto, algunos conceptos sobre diversos tópicos del quehacer catastral, varios de ellos ya puestos de manifiesto previamente² y ahora actualizados tras el aprendizaje posterior a sus primeras enunciaciones. Como tal, este texto es simplemente una nueva aproximación al tema, que lo abona como fuente inagotable de estudio y que, ojalá, resulte en incentivo al lector para favorecer el examen atento y particularizado de la materia que nos convoca.

Una apostilla necesaria: hablaremos aquí de los organismos catastrales que institucionalizan el Registro del Estado que manda el Código Civil y Comercial de la Nación según la Ley 26209 y que, en nuestro sistema federal, están establecidos mediante estructuras orgánicas dependientes de los gobiernos provinciales. Es en este ámbito jurisdiccional en donde aplican los conceptos de la función registral del Catastro que sucintamente expondremos. Ello sin perjuicio, como también trataremos de mencionar, del alcance de otros caracteres incardinados a este órgano del Estado como atributos descriptivos de sus operaciones y tareas propias, mediante los cuales se subsumen los servicios que está destinado a ofrecer.

El análisis de la actividad del Catastro desde una perspectiva más integral que la señalada aquí como objetivo implicaría la ineludible consideración de modelos de acción basados en estrategias de gestión colaborativa con todos los actores sociales creadores de datos geográficos, modelos que deben estar fundados en una visión de gestión amplia inmersa en un contexto de Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) y orientada a paradigmas como *crowdsourcing*, *open streetmap*, *blockchain*, *big data*, etc. Tal análisis excede la teoría y la praxis de la constitución de estados parcelarios y de su publicidad, lo cual se abordará brevemente como parte de la actividad registral que caracteriza la identidad institucional del Catastro, según la visión propuesta en este libro.

Así, estas páginas no interpelan a la institución catastral como referente para la planificación del desarrollo urbano, por ejemplo, pero tampoco inducen a la exclusión de tal perspectiva innata a su identidad. Simplemente reconocen que es la propia naturaleza de lo que llamamos Catastro en la República Argentina lo que busca intervenir en dos estamentos que no son incompatibles sino que se integran: el de la jurisdicción provincial que responde a las disposiciones de la Ley 26209 incorporada al Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) y a la propia normativa de dicha competencia, y el de la jurisdicción municipal (o comunal) que materializa las potestades locales de este ámbito en todo lo referente a usos del suelo y policía de edificación.

Propendemos a expresar, además, que tal integración no necesariamente implica fusión, salvo en la unión de intereses bajo objetivos comunes. Entendemos que no se trata de “abandonar” un esquema que ha sido llamado “tradicional” u “ortodoxo” para “ingresar” a otro confusamente llamado “multifinalitario” o “multipropósito”³, sino de consolidar el modelo de actuación que compete a cada ámbito con la visión estratégica necesaria para responder a satisfacción las demandas que reciben de los usuarios, y con la condición básica común de interaccionar bajo modelos de colaboración. Para el cumplimiento de tales objetivos los apelativos institucionales sobreabundan, aunque sus mociones son muy adecuadas y necesarias para reflexionar, razón por la cual las celebramos con agradecimiento.

Entendemos que, actuando bajo el paradigma del actual Sistema de Publicidad General Inmobiliaria argentino establecido por la actividad de Agrimensores y Notarios bajo las leyes 17801 y 26209, lo que se requiere es visión y voluntad para promover planes estratégicos de acción consensuada entre todos los actores de la información territorial, cumpliendo cada uno lo suyo en mancomún.

Sin dudas, otros sistemas registrales de la propiedad inmueble que otorgan plena eficacia formal y sustantiva por sus características y principios, y otros sistemas de administración y gobierno que no apliquen el federalismo en la gestión del territorio y el uso del suelo, podrán receptor acabadamente la visión del quehacer catastral concentrado que aquí prescindimos.

Incluso, mudando lo que opinamos respecto a este “encasillamiento” funcional en procura de remozar nuestros pensamientos y aun procurando ser proactivos en la construcción de nuevos escenarios en los que los servicios catastrales pudieran estar subcontratados a cargo de la actividad privada⁴, creemos que Catastro está y estará predestinado a ser parte activa en el negocio de capturar, administrar y analizar información geoespacial, pero no podrá relegar al olvido su condición de Registro responsable de dar garantía pública de seguridad jurídica en la adquisición de los derechos reales que se ejercen por la posesión, asegurando la especialidad de los objetos que intervienen en la situación jurídica⁵. Ni tampoco podrá eludir su deber de innovar incorporando conceptos nuevos que hacen a su razón de ser y existir, la cual

-hacemos hincapié- no excluye su rol como instrumento para políticas públicas y apoyo a la actividad privada en un contexto de *Gobierno*.

Por ello, más allá de las circunstancias que configuren tal forma de ser y existir según los escenarios de actuación, se intenta en este texto el abordaje de la función registral del Catastro como consecuencia obvia de la idiosincrasia que caracteriza, en Argentina, su facultad de actuar en el ámbito de la constitución y publicidad del estado parcelario.

Tal abordaje estará realizado con la estrategia de procurar una descripción y, tal vez, un posible derrotero para el camino que, entendemos, necesitan seguir los organismos catastrales provinciales en procura de transformarse en auténticos Registros. De allí el subtítulo de este libro: "Itinerario para una transformación"⁶.

Esperamos transmitir que para el breve tránsito que propone esta lectura se requiere un sencillo equipaje de viaje: saber que aun con diferentes perspectivas y más o menos aciertos en ellas, todos intentamos encontrar las pistas que nos conduzcan a realizar con honorabilidad y excelencia nuestra tarea. Y aquí la tarea es la función registral del Catastro en Argentina.

"Yo creo" es la conjugación en Presente del Indicativo del verbo "creer" pero también del verbo "crear". Así, es posible decir, de algún modo, que son nuestras "creencias" sobre la función registral del Catastro las que motivaron la "creación" de esta obra. Al expresarlo así no pretendemos un juego de palabras con el cual implantar en el lector una insinuación de inspiración mística según la cual lo contenido en las páginas que siguen ha surgido de la nada, sino, todo lo contrario, nuestro firme asentimiento y completo crédito al entendimiento exteriorizado en ellas como acto de raciocinio basado en las enseñanzas recibidas, en lo dilucidado por mentes esclarecidas que compartieron su abordaje de estos temas, y en algunas cavilaciones propias.

Sin embargo, es preciso dejar en claro que no contienen un dogma que se ofrece a consideración para su aceptación o rechazo. Pueden, con mucho entusiasmo puesto en ello, llegar a considerarse una forma de aproximación a un modelo diseñado para ser examinado y puesto a prueba para ver si funciona bien. Y el único modo legítimo para saber si un modelo funciona es ver su utilidad, no su teoría. Es decir, ver si produce la clase de resultado que se espera tiene que producir.

"Así que no estoy insinuando en absoluto que tú cambies tus creencias"⁷, sino diciendo que la manera en la que miramos algo crea la manera en cómo lo vemos.

En todo caso, este libro, ¿para qué es? ¿Qué propósito tiene? Surge un inmediato ánimo o intensión posible en nuestro interés: para compartir pensamientos, ojalá suficientes, en procura de nuevas pistas que nos conduzcan a los

mejores resultados en la actividad del Catastro, particularmente en su transformación como auténtico Registro público.

Anhelamos, por último, que los párrafos que siguen connoten nuestra gratitud por lo recibido de maestros y colegas generosos que iluminaron con su sapiencia el camino recorrido, siempre abierto a nuevas experiencias y conocimientos compartidos.

CAPÍTULO II FUNCIÓN REGISTRAL, TERRITORIO Y ESPACIALIDAD

Ninguna manera de ver las cosas es demasiado sagrada como para que no pueda ser reconsiderada. Toda manera de hacer las cosas es susceptible de ser mejorada.

Edward De Bono

1. El “emblema” de la actuación catastral

El Diccionario de la Lengua Española⁸ envía para el lema “registrar” a la acepción “asiento”. Y para este lexema indica que, como lema de forma compleja, “asiento registral” tiene la acepción de “inscripción o anotación en un Registro público”.

En su artículo 1, la Ley 26209 consagra explícitamente a Catastro como un “Registro público”⁹, de manera que, al titular este libro como “La función registral del Catastro en Argentina”, hemos querido significar que en él se tratarán algunas cuestiones propias de las operaciones y tareas que, en orden a las inscripciones y anotaciones, lleva a cabo el Estado en la materia propia del Catastro regulando las relaciones entre los particulares. Y también que esto se realizará atendiendo, especialmente, a que en ese aspecto regulatorio se exterioriza su idiosincrasia funcional como garante de seguridad jurídica en la constitución de derechos reales que se ejercen por la posesión.

De esta manera, queda explicitado que por “función registral” entendemos la función del Estado que se manifiesta por la existencia de Registros integrados en órganos de la Administración y que es realizada por funcionarios autorizados para ejercerla.

Por otra parte, la teoría enseña que se distinguen dos aspectos en la acepción “Registro público”:

- La registración como actividad administrativa de orden público mediante la cual se lleva a cabo la publicidad.
- El Registro como forma de organización de métodos y procedimientos para hacer efectivas las inscripciones y anotaciones.

En un caso se está ante la función y en el otro, ante los medios para cumplirla.

Entendida como actividad mediante la cual se lleva a cabo la publicidad de límites jurídicos demarcados¹⁰, la registraci3n catastral forma parte de la publicidad jur3dica de los derechos reales toda vez que exterioriza *erga omnes* el conocimiento de las cosas que, como contenido objetivo de tales derechos, poseen l3mites jur3dicos.

Procuraremos exponer en esta obra los fundamentos necesarios para alcanzar el aserto de la enunciaci3n precedente, abordando como punto de partida aquello que se destaca como el "emblema" de la actividad catastral, es decir, lo que interviene como elemento de las relaciones jur3dicas en los contratos causales de derechos reales que se ejercen por la posesi3n.

As3, nuestro punto de partida ser3n los llamados Objetos Territoriales Legales. Antes nos detendremos, brevemente, en las acepciones gramaticales que conforman este onom3stico; declararemos el uso de algunos t3rminos y procuraremos dilucidar de qu3 hablamos cuando utilizamos el t3rmino "territorio".

2. Acepciones gramaticales

Con el prop3sito principal de circunscribir su interpretaci3n en este libro, antes que pretender su an3lisis etimol3gico, procuraremos un acercamiento a los vocablos con el fin de reconocer a estas entidades que llamamos Objetos Territoriales Legales.

a. Objeto

Desde el vocabulario de la L3gica se dice que "objeto" es todo aquello de lo que puede predicarse algo. En la llamada Teor3a de los Objetos se han originado diversas clasificaciones de los mismos. Sin embargo, en todas ellas pueden encontrarse, entre otros, dos tipos de objetos comunes que en particular nos interesan, a saber: los culturales y los naturales.

Entre los objetos culturales se encuentran todos aquellos hechos por el hombre actuando seg3n una valoraci3n. Son reales (tienen existencia en el espacio y en el tiempo) y tienen un sentido (son valiosos de alguna manera). En todo objeto cultural se distinguen dos aspectos: el substrato y el sentido. El substrato es parte de la realidad f3sica (un trozo de hierro, por ejemplo). El sentido es el significado que tiene, lo que nos permite su conocimiento (un moj3n, por ejemplo). As3, para ser cabalmente conocidos, los objetos culturales no s3lo deben existir en la realidad, sino que adem3s deben ser interpretados para comprender su sentido.

Los objetos naturales, por su parte, son todos aquellos que no fueron hechos por el hombre. Son reales, pero carecen de sentido porque no existe en ellos nada especial que podamos captar para llegar a su conocimiento pleno. Es el mundo de la naturaleza. Este texto se enfoca, espec3ficamente, en los objetos naturales f3sicos (un mall3n, por ejemplo), es decir, que tienen dimensi3n espacial, por contraposici3n a los

objetos naturales psíquicos, los cuales no poseen dicha dimensión (una emoción, por ejemplo).

b. Territorial

Compete a nuestro interés de estudio aquella interpretación de territorio como un universo cuyo atributo esencial es su *condición espacial terrestre*.

Desarrollaremos con más detalle esta interpretación en el apartado siguiente.

c. Legal

El ordenamiento jurídico capacita a los individuos en comunidad para establecer relaciones jurídicas, ese es el principio y el fundamento de la legalidad del poder del sujeto sobre la cosa objeto de su derecho. Los sujetos de derecho establecen los *efectos jurídicos* que pretenden sobre o en relación a la cosa, *en el marco de la ley*.

Tal declaración de voluntad tiene consecuencias jurídicas incluso antes de las formas instrumentales y, en consecuencia, no puede decirse que tanto los intereses de los individuos como la *existencia* de las cosas no sean *legales* porque las formas aún no fueron cumplidas.

La legitimación del derecho requiere la forma instrumental, pero la legalidad del acto voluntario está en el hecho de nacer bajo las prescripciones de la ley, aun sin instrumento.

En nuestro caso, tal acto voluntario podrá ser hacer, no hacer o dejar hacer en relación a un discreto determinable en el terreno.

3. Terminología y técnica legislativa

La técnica legislativa, como arte de legislar clara y eficazmente, no ha sido ajena a nuestro interés, aunque enfocada y circunscripta única y exclusivamente a la participación que nos ha correspondido en los temas propios del ejercicio profesional dentro del ámbito gubernamental.

Consciente de esas limitaciones y sin pretender abarcar el amplio campo objeto que corresponde a dicha técnica, consideramos oportuno recordar que la buena redacción de las normas no sólo afecta a cuestiones generales y trascendentes, como la unidad del ordenamiento jurídico y la calidad y viabilidad de las mismas, sino que también repercute en la seguridad jurídica en la medida en que no deben existir interpretaciones confusas o contrapuestas para quienes deben cumplirlas.

Así, y solamente en relación a una parte de las condiciones que se considera necesario satisfacer en el uso del lenguaje, se nos enseña que principios como el de una redacción clara (de fácil comprensión), precisa (que no deje lugar a dudas), sencilla (sin elementos superfluos) y coherente (que se utilicen los mismos términos para expresar los mismos conceptos) son de observación ineludible.

Justificados en la claridad semántica que imponen estas premisas, consideramos necesario dar referencia del sentido de uso que aplicaremos a cierta terminología en este libro, en relación a la actividad registral catastral.

Fundamentamos esta apreciación en el hecho de que, trascendiendo el aspecto técnico de la actividad catastral e ingresando al aspecto legislativo, es posible verificar en las leyes catastrales vigentes a la fecha, a lo largo y ancho del país, el uso indiscriminado de expresiones que poco o nada respetan la coherencia que se mencionó necesaria en la redacción. Valgan de referencia, en acierto de lo dicho, expresiones como “registro de la parcela”, “registro del plano”, “registro de la mensura”, “registro del estado parcelario”, “registro del inmueble”, etc., todas ellas utilizadas (incluso en ocasiones en un mismo cuerpo normativo) como si fueran equivalentes y significativas de un mismo procedimiento registral con similares efectos. Resultan así confundidos continente y contenido, objeto y representación, inscripción y registro, etc.

Con este simple ejemplo esperamos demostrar que el uso adecuado de la terminología y de los conceptos al explicitar las normas, en aras de una adecuada coherencia interpretativa relacionada con nuestra legislación catastral actual, es una tarea pendiente que reclama inmediata atención.

Por lo pronto, y circunscriptos al contenido de esta publicación, pero con el anhelo de coadyuvar subsidiariamente al ordenamiento mencionado, procuraremos ajustarnos al uso indicado en los siguientes infinitivos:

- Finalizar o revalidar: aplicable a las actuaciones administrativas en general (al proceso de registro o al de publicidad, por ejemplo).
- Caducar o anular: aplicable a los trámites que diligencian las actuaciones administrativas (el expediente de mensura o la solicitud de certificación catastral, por ejemplo) y, subsidiariamente, a la validez de los documentos resultantes de dichos trámites (el plano de mensura o el certificado catastral, por ejemplo).
- Cancelar o suspender: aplicable a la inscripción de los documentos portadores del estado parcelario o de anotaciones o notas aclaratorias.
- Constituir o extinguir: aplicable a la registro del estado parcelario.
- Abrir o clausurar: aplicable al asiento registral (soporte) en que se materializa la registro.

- Modificar: aplicable al estado registral vigente en el asiento.
- Expirar, permanecer o interrumpir: aplicable a los plazos de vigencia del estado parcelario y, subsidiariamente, a la vigencia de la validez del asiento registral.

Hecha esta mención terminológica, vayamos a la interpretación prometida.

4. ¿Qué significa “territorio”?

La primera acepción del Diccionario de la Lengua Española indica lo siguiente para el lema “territorio”: “Porción de la superficie terrestre perteneciente a una nación, región, provincia, etc.”. Es decir, refiere al sustrato físico.

Pero en la segunda acepción expresa: “Circuito o término que comprende una jurisdicción, un cometido oficial u otra función análoga”. Y agrega como envío a “territorio nacional”: “Argentina: Territorio que, a diferencia de las provincias, depende administrativa y jurídicamente de la nación”, refiriendo de esta manera al espacio geográfico.

Es preciso mencionar, al menos, que, desde la perspectiva estatal, el concepto y naturaleza jurídica del territorio suele basarse en la Teoría de la Competencia, según la cual se lo considera como la base física o espacial en la que ejerce su autoridad soberana el Estado. En tal sentido, el concepto de territorio comprende tres tipos de ambientes que guardan relación unos con otros: el terrestre, el marítimo y el aéreo.

Así, de acuerdo a la legislación argentina vigente a la fecha en que se escriben estas líneas, se pueden mencionar como integrantes de su territorio:

- La porción de superficie terrestre continental propiamente dicha.
- Los espacios adyacentes a las aguas interiores y al mar territorial (bahías, golfos, ensenadas, puertos, etc.).
- La superficie de la porción antártica y las Islas Orcadas.
- Las Islas Malvinas, Geórgicas del Sur, Sándwich del Sur, Cormorán y La Roca Negra; y los espacios marítimos e insulares correspondientes.
- Las aguas que se encuentran en la superficie terrestre (ríos, lagos, lagunas, estuarios, arroyos y demás aguas que corren por cauces naturales, los glaciares y el ambiente preglaciar).
- El lecho y el subsuelo de las porciones oceánica y terrestre según corresponde.
- El espacio aéreo suprayacente a las superficies terrestres, a las aguas jurisdiccionales y a la porción oceánica según corresponde.

Pero las competencias del Estado pueden tener también un alcance extraterritorial. Así, por ejemplo:

- Sobre buques y aeronaves que ostentan su pabellón.
- Sobre normas internas dictadas para proteger algunos intereses (contra, por ejemplo, piratería marítima, delitos relacionados con la navegación aérea y marítima, crimen de genocidio, crímenes de guerra, crímenes de lesa humanidad o delitos relacionados con el tráfico de drogas o el terrorismo internacional).
- Sobre espacios marítimos que no pertenecen estrictamente a su territorio, correspondientes a zonas económicamente exclusivas y la plataforma continental.

Con estas aclaraciones y a poco de indagar algo más sobre el tema –buscando más allá de la autorizada palabra de la Real Academia Española–, nos encontraremos con múltiples interpretaciones del concepto “territorio” que, con diverso interés y entendimiento, procuran añadir el valor agregado propio de la disciplina o de la visión que anima a quien las ha creado.

Por ejemplo:

“Desde el núcleo a la atmósfera, todo es territorio” nos dice el Ing. geógrafo Norberto Frickx¹¹. El razonamiento hace referencia a territorio como “volumen” dentro del cual se ejercen los derechos reales sobre cosa inmueble, con las limitaciones que establece el CCCN.

El Agrim. José Ciampagna enriquece la paráfrasis agregando subjetividad a la interpretación del concepto original, al expresar: “El Territorio implica siempre algún tipo o forma de valoración, uso y apropiación del espacio”¹². Aparece así la voluntad de la persona sin la cual no podría decirse que existe territorio.

Y la Dra. Gloria Restrepo: “El territorio es espacio construido por el tiempo... es decir, en lo fundamental el territorio es producto de la relación que todos los días entretejemos entre todos nosotros con la naturaleza y con los otros”¹³. Aparecen el tiempo y las relaciones con nuestros semejantes.

O leemos que territorio es: “Espacio de encuentro y articulación de actores que poseen la capacidad de transformar su realidad cercana, se encuentra atravesado por factores socio-económicos (sistema de relaciones que generan riqueza) y culturales (producción de normas y valores comunes) que le brindan particularidades que los diferencian de otros”¹⁴. Aparecen los factores socio-económicos y culturales.

La noción política del territorio se ve reafirmada por conceptos tales como: “Territorio se usa ampliamente en derecho y en las ciencias políticas, como el espacio dominado por una estructura de poder o grupo social. Con frecuencia se refiere a unidades administrativas, desde el Estado a la estructura municipal o regional”¹⁵.

Y, por último (aunque no se extinguen aquí los significados posibles), la más bella declaración de todas, en nuestra opinión, surgida en defensa del ámbito de los derechos territoriales de comunidades indígenas en Colombia: “Colombia esta ordenada, los que estamos desordenados somos nosotros. El Ordenamiento Territorial no es solo demarcar o delimitar un pedazo de tierra. Es más profundo. El Ordenamiento Territorial tiene dos partes: una espiritual que se refiere al pensamiento y otra física que se refiere a la tierra. Estas dos partes siempre están unidas, no se pueden separar, pues el Territorio es uno solo. Ordenar el Territorio requiere Ordenar el pensamiento”¹⁶. Aquí, el territorio es también espiritualidad.

El reconocimiento de esta vinculación especial de los pueblos indígenas con su territorio lo expresa claramente el abogado español Pedro García Hierro: “Lo que diferencia el derecho de un pueblo indígena sobre su territorio es el hecho de que existe entre ambos una vinculación especial que va mucho más allá del simple uso económico de la tierra. Es una vinculación espiritual, religiosa, íntima de un pueblo y su territorio que refuerza la identidad personal de cada miembro de ese pueblo y que relaciona el derecho al territorio con todo el resto de los derechos humanos. Esta vinculación otorga al derecho una primacía respecto a otros derechohabientes que puedan pretender un uso económico de esas tierras y recursos”¹⁷.

Por lo cual, resumiendo estas pocas incidencias de interpretación, al hacer mención a “territorio” estaríamos hablando de:

- Espacialidad (volumen)
- Intencionalidad (apoderamiento)
- Relaciones (tiempo)
- Articulación (socio-económico-cultural)
- Política (expresión del poder)
- Geografía (paisaje, biogeografía, medio natural)
- Espiritualidad (ordenar el pensamiento)

Así, una exploración tan breve como la realizada aquí permite concluir, al menos incidentalmente, que el concepto de territorio resulta ser muy dúctil y abierto a la interpretación y significación de diversidad de disciplinas y ciencias que lo emplean.

En consecuencia, resulta menester acordar ciertas reglas mínimas de discernimiento para el uso del término, que mínimamente nos liberen de interpretación incierta en el contexto de las temáticas abarcadas en el texto de este libro.

Así, para su significación como sustrato físico sobre el cual se demarcan los límites, bastará con entender el territorio mediante la más sencilla definición dada por el diccionario en su primera acepción. Consecuentemente, como extensión de superficie terrestre utilizaremos la acepción “terreno”.

Pero, como alegoría del objeto que interviene en una relación jurídica creadora de un derecho que se ejerce por la posesión, se requiere la interpretación de espacialidad. Y entenderemos tal espacialidad como extensión volumétrica dentro de la cual se ejerce el poder jurídico real.

Además, dada la profusa difusión que tal expresión tiene en los escritos y en las formas coloquiales, recurriremos a la forma oracional “aplicar el derecho en el territorio” como significativa de la metodología y el resultado de determinar, mediante acto de mensura, el alcance espacial de un derecho real en el continuo geográfico terrestre. Por lo cual, también resultará pertinente la utilización de la expresión “relación persona-territorio” para significar un vínculo de poder jurídico entre el sujeto y el objeto cuando este es cosa inmueble.

Ello sin dejar de remarcar que “territorio” y, en consecuencia, “territorial” son términos hasta cierto punto imprecisos y ciertamente válidos para adaptarse a la teoría y práctica de diversas disciplinas que recurren al empleo de los mismos. Es por esto que, oportunamente, dedicaremos algunas reflexiones para exponer nuestro disenso en cuanto a su empleo para significar denominación o rasgo distintivo.

5. Breves consideraciones sobre el espacio aéreo

Respecto al concepto de territorio estatal y a la no señalización de ciertos límites que se definen en relación con aquel, quisiéramos hacer un breve comentario sobre algunos aspectos del tratamiento del espacio aéreo como integrante del mismo.

Es importante diferenciar, previamente, entre delimitación y determinación.

a. Delimitación, demarcación y materialización

Por delimitación entendemos precisar y designar los límites, es decir, crearlos idealmente, en tanto que determinación implica demarcar mediante alguna técnica de medición y materialización los límites delimitados (demarcar la delimitación). Se entiende por materialización la señalización directa de los límites mediante signos demarcatorios implantados sobre el terreno, e indirecta mediante símbolos en documentos cartográficos en los cuales se los representa.

b. Extensión horizontal y vertical

Considerado horizontalmente, el espacio aéreo tiene la extensión acumulada de la porción terrestre, de la porción oceánica y de las aguas jurisdiccionales que corresponden a la soberanía estatal. De este modo, las determinaciones realizadas sobre la base física de la porción terrestre implicarán automáticamente la del espacio aéreo comprendido *supra*. En consecuencia, puede decirse que al demarcar sobre la superficie terrestre el ámbito horizontal de aplicación de un derecho que se ejerce por

la posesión, queda consecuentemente demarcado el ámbito que corresponde en igual sentido al espacio aéreo asociado a dicho derecho.

Sin embargo, no ocurre lo mismo respecto a su límite vertical.

En Argentina, la legislación local considera el espacio aéreo verticalmente repartido entre la parte apropiable por los privados (en la medida en que su aprovechamiento sea posible, exceptuando lo dispuesto por normas especiales) y la parte suprayacente que es de dominio público (artículos 235 y 1945 del CCCN).

Los tratados internacionales, a su vez, lo reparten entre espacio aéreo propiamente dicho (sujeto a soberanía estatal) y el espacio ultraterrestre dominado por el principio de no apropiación nacional. El "Convenio sobre Aviación Civil Internacional"¹⁸ referente el espacio aéreo y el "Tratado sobre los principios que deben regir las actividades de los Estados en la exploración del espacio ultraterrestre, incluso la Luna y otros cuerpos celestes"¹⁹ han resuelto estas potestades jurisdiccionales. Pero en ningún caso esos espacios han sido delimitados fehacientemente por normas de derecho nacional o internacional.

Así, con prescindencia del régimen jurídico bajo el cual se considere sujeta la porción aérea, lo cierto es que sin la delimitación necesaria no es posible imaginar siquiera que se pueda lograr determinar el alcance de cada sector (mediante coordenadas o cotas, por ejemplo), aunque la materialización resulte aún impracticable, tal como la hemos conceptualizado.

6. ¿Dos o Tres Dimensiones?

Similares consideraciones pueden hacerse en relación a la aplicabilidad de un derecho real a la propiedad inmueble, en cuanto a su componente espacial aéreo, con la siguiente salvedad: cuando el espacio aéreo inmediato a la superficie terrestre esté ocupado por construcciones en relación a las cuales se pretende el ejercicio de derechos en altura, los valores altimétricos de inicio y fin de las mismas, o sus datos geométricos de configuración, pueden ser delimitados²⁰. Tal situación se presenta si el cuerpo constructivo tridimensional es tanto un prisma como un cilindro, un cono, una pirámide, una esfera, etc., los que a su vez pueden ser considerados como una unidad o divididos en partes.

La información geométrica que caracteriza a estos cuerpos estará contenida en la representación gráfica que contiene el plano de la obra, en el cual las dimensiones lineales, superficiales y volumétricas de las construcciones se encontrarán indicadas de manera exhaustiva. Es decir, el cuerpo constructivo tridimensional que analizamos posee delimitación.

La señalización directa, sin embargo, quedará supeditada a su desarrollo y características físicas propias, lo cual conlleva a un inmediato cuestionamiento: ¿El objeto así delimitado debe ser expresado en términos superficiales (2D) o volumétricos (3D)?

Como es factible imaginar, un cuerpo tridimensional puede estar ubicado en el espacio de manera tal que su proyección vertical sobre el plano del terreno (o de referencia) no refleje ninguna de sus magnitudes características. De modo que no existiría, en tal caso, una relación de correspondencia directa entre la silueta proyectada sobre el plano y el volumen del cuerpo que representa.

Sin embargo, con independencia de que los límites del cuerpo constructivo tridimensional puedan tener (o no) materialización directa, y aun con independencia de que la representación planimétrica responda (o no) a la incidencia directa de su figura, es indudable que la adecuada definición del espacio abarcado por él responde a una magnitud tridimensional resultante de datos geométricos conocidos y, por lo tanto, susceptible de cálculo.

El Registro Catastral se encuentra, de este modo, ante el desafío de incorporar la tridimensionalidad en su sistema de gestión, pero no referida, particularmente, a la altura de edificios “en bloque” (dato importante pero no representativo de nuestro objeto de interés), sino al volumen como unidad de medida del espacio que ocupa el bien objeto directo de un derecho real, que puede abarcar todo un cuerpo constructivo o puede ser una parte de él.

Tal desafío conlleva, subsidiariamente, el de la señalización indirecta. Para esta, a priori, se podrá contemplar, como alternativa, la técnica de la geometría descriptiva para representar el espacio tridimensional en una superficie bidimensional, lo cual permitiría la expresión gráfica del objeto en el propio plano de mensura (mediante la proyección de sus aristas y generatrices extremas en un sistema diédrico, por ejemplo); o se podrá, eventualmente, prevalerse de la inclusión, en el expediente de tramitación de la mensura, de los correspondientes planos de obra en que conste la representación, admitiendo como suficiente sólo la proyección en planta del objeto en el documento cartográfico catastral.

Se podrá objetar –o, al menos, discrepar en– la necesidad de consideración de los casos especiales que mencionamos ya que, salvo en las grandes urbes donde el diseño arquitectónico muestra sus mejoras galas (y aun así son escasos los edificios que innovan en sus formas estructurales de manera radical), en la mayoría de nuestros centros urbanísticos las obras construidas responden a las formas clásicas de sencilla representación. En tal caso, hacer mención a la geometría descriptiva como lenguaje para representar la tridimensionalidad de los cuerpos constructivos en un plano de mensura pareciera una exageración, dada su ocurrencia.

Sin embargo, quisiéramos que se discierna, en el tema abordado, que la problemática de fondo no es saber si en nuestras computadoras podemos tener percepción de tridimensionalidad “visualizando” en 3D las construcciones – circunstancia que, de hecho, es una realidad palmaria mediante el simple recurso de asignar un dato de altura a cada edificación–, sino de qué modo deberá cambiar nuestra manera de ponderar el espacio para adaptar el lenguaje cartográfico que utilizamos al representar en Catastro la realidad extra registral. Para ello, se debe tener en cuenta que para interpretar adecuadamente el objeto particular que interviene directa e inmediatamente como la cosa en un derecho real que se ejerce por la posesión, se requiere, a veces, la consideración de sus tres dimensiones.

La realidad extra registral 3D desde hace tiempo está instalada. Será antes o luego que deberá ser receptada como fiel reflejo en los asientos registrales del Catastro, según tal proceder aporte o no un aprovechamiento esperado. Puede, incluso, que la tecnología induzca al cambio operativo. Y en tal escenario, son nuestra forma de pensar y nuestro lenguaje las habilidades cognitivas que ineludiblemente deben mudar su modo expresivo.

Pero, además, incluimos esta breve alusión a la tridimensionalidad de los OTLs, aunque haciendo referencia particularmente a los cuerpos de edificaciones, porque, como se verá más adelante, la propia definición de la extensión del dominio (artículo 1945 del CCCN) conlleva a la consideración volumétrica de la cosa objeto de ese derecho real, con prescindencia de su estado constructivo. Aunque, vale decirlo, en el caso específico de regímenes especiales como el de la propiedad horizontal, pueden existir condiciones propias, en cuanto a las normas que lo gobiernan y al ejercicio de los derechos que se crean, que particularizan los conceptos generales de manera especial. Sin embargo, la concepción volumétrica del derecho permanece indemne.

Luego de esta breve reflexión que sólo aspira a advenir que la vieja cita de Heráclito, “lo único inmutable es el cambio”, se aplica irremediabilmente en la gestión de los Catastros, vayamos al encuentro de quien nos hemos atrevido a destacar como nuestro “emblema” en la actividad catastral.

CAPÍTULO III OBJETOS TERRITORIALES LEGALES

Nunca cambiarás las cosas luchando contra la realidad. Para cambiar algo, construye un modelo nuevo que haga obsoleto el que existe ahora.

Richard Buckminster Fuller.

Decimos que desde la amplia concepción del Catastro que recepitó el CCCN al integrar a su cuerpo normativo la Ley 26209 en carácter de complementaria, se vieron incorporados a la Agrimensura en Argentina conceptos nuevos, entre ellos el de Objetos Territoriales (en adelante OTs) y Objetos Territoriales Legales (en adelante OTLs).

Puede leerse en los Fundamentos del proyecto de dicha ley: “El Catastro Territorial cumple la función de un inventario público metódicamente ordenado conteniendo dos tipos fundamentales de datos. Los que se identifican como objetos territoriales legales y se determinan siempre por mensura y los que se denominan otros objetos territoriales que complementan la información del territorio”²¹.

Esto quedó perfectamente establecido en el artículo 1 de la Ley 26209, en tanto expresa que los catastros “son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales”²². Los catastros deben administrar los datos de OTs y registrar los OTLs.

La diferenciación entre administrar OTs y registrar OTLs obedece a la nueva visión del Catastro, según la cual acceden al mismo no solamente los datos correspondientes a cosas inmuebles que poseen límites jurídicos, incluyendo aquellas con vocación para formar parte de una situación jurídica real, es decir, OTLs, sino también los datos de cosas que por existir devienen propósito y necesidad de conocimiento de la sociedad por la sola razón de ser y poseer expresión territorial y valor, es decir, OTs.

La condición esencial que caracteriza a los OTLs es el estar fundados en una causa jurídica de derecho público o privado y poseer efectos jurídicos desde su nacimiento como tales.

Los OTLs son tales porque intervienen como objeto en una relación de poder jurídico constituida por sujetos actuando en derecho, con título o sin título en sentido formal o suficientemente en sentido sustancial. Es decir, con o sin acto jurídico

instrumentado que sirva de causa, ya que en el caso de la usucapión no se necesita escritura (ni resolución administrativa o judicial) que acredite la constitución de la relación de poder con la cosa, porque existe una causa generadora que ampara el instituto posesorio, el propio CCCN, otorgando los efectos necesarios para proteger la voluntad de la persona desde el momento en que satisface los requerimientos legales.

Por su parte, los OTs carecen de título como causa generadora y como elemento acreditativo de límites jurídicos ya que no poseen tales límites sino contornos, resumiéndose a formar parte de la realidad espacio-geográfica y de las relaciones jurídicas como hecho físico natural o cultural, cuyas características lo distinguen en el medio ambiente, haciéndolos motivo de interés para el hombre.

Para ejemplificar de manera sencilla estos conceptos podemos utilizar el caso de la franja de ocupación de una ruta o autopista. La ruta o autopista en sí, como calzada construida con determinado tipo de material, es un OT susceptible de conocimiento en cuanto a su traza, denominación, tipo constructivo, jerarquía vial, cantidad de carriles, disposiciones de tránsito aplicables, condiciones de mantenimiento, señalizaciones, etc.

Por su parte, los límites definidos en la ley de expropiación que dio origen a la zona de seguridad dentro de la cual se desarrolla la ruta o autopista, es un OTL y como tal deberá determinarse por mensura y registrarse en el organismo catastral a efectos de la publicidad de los límites entre lo público y lo privado.

La condición común a los OTs y los OTLs es su condición espacial terrestre. En el primer caso como hechos físicos que tienen contornos concretos e inconfundibles y se distinguen en su individualidad, y en el segundo como objetos de derecho que materializan límites jurídicos dentro de los cuales la relación de poder es excluyente²³.

En virtud de tratarse de entidades que han sido citadas en la formulación de legislación de orden público (artículo 1 de la Ley 26209), resultaría pertinente que la definición de OTL esté incorporada en las leyes provinciales que rigen la actividad catastral, en consonancia con la legislación nacional.

Nótese que no decimos que la ley local deba adherir a la ley nacional, porque entendemos que esta última fue sancionada en el marco de la legislación de fondo (artículo 75 inciso 12 de la Constitución Nacional), lo que la hace aplicable en todo el país sin necesidad de adhesión local.

1. Definiciones de OT y OTL

A fin de precisar el alcance y contenido de los conceptos involucrados, el Consejo Federal del Catastro promovió, a través de su Declaración 3 de fecha 1 de diciembre de 2016, una definición de OT y de OTL fundada en los principios esenciales

de nuestro derecho positivo vigente y con clara mención a los conceptos jurídicos de tales entidades para evitar en lo posible la necesidad de posteriores interpretaciones:

Definición de Objeto Territorial: “Porción de espacio georreferenciable, de contornos propios, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural”.

Definición de Objeto Territorial Legal: “Porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituidos con relación a cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico”.

Procuraremos, a partir de estas definiciones, una sucinta interpretación de las mismas para luego incursionar en la naturaleza y los efectos de la registración y publicidad de los OTLs, comenzado por los fundamentos doctrinales que sustentan su esencia y existencia.

2. Sucinta interpretación de las definiciones

Las interpretaciones que siguen apenas insinúan los conceptos fundamentales que corresponde explicitar para exponer con claridad y exactitud los caracteres genéricos y diferenciales de los objetos bajo análisis. Tales conceptos serán abordados, en general, a lo largo de toda esta obra y, puntualmente, en el próximo capítulo. A continuación, plantearemos solamente una concisa exposición de sus caracteres distintivos.

a. Objeto Territorial

Definición: “Porción de espacio georreferenciable, de contornos propios, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural”.

- “Porción de espacio georreferenciable”: el OT es entendido como una cantidad espacial discreta (parte que ocupa un objeto sensible) que puede ser ubicada en el continuo del espacio geográfico mediante cierto sistema de referencia. La falta de dicha referencia no invalida su ser.

- “...de contornos propios”: el OT tiene sus contornos determinados y se distingue en su individualidad. Un OT no depende de otras cosas ni de la exteriorización de la voluntad de las personas para existir (artículo 229 del CCCN).

- “...que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión”: los OTs no son móviles. Todos ellos componen el mundo geográfico como hechos físicos inamovibles (artículo 225 y 226 del CCCN).

- “...de carácter natural o cultural”: los OTs existen por la sola razón de la naturaleza o nacen como obra cultural (artificial) por intervención de la mano del

hombre, pero carecen de un instrumento de carácter jurídico que los genere. Los OTs tienen existencia por sí mismos, como hechos visibles en la superficie terrestre.

b. Objeto Territorial Legal

Definición: “Porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituidos con relación a cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico”.

- “Porción de espacio georreferenciable”: refiere, en este sentido, a la misma cualidad material espacial que los OTs, siendo su principal condición concordante. Sin embargo, sólo la demarcación de los límites de dicho espacio sobre la superficie terrestre es la que se indica mediante señales ostensibles para el OTL. La consideración volumétrica de su ser tiene sustento en la definición de extensión del dominio dada por el artículo 1945 del CCCN, pero, al menos por ahora, la delimitación y demarcación de sus límites verticales no existen, salvo cuando el propio OTL es un cuerpo constructivo o parte de él.

Al igual que el OT, el OTL también puede, en razón de su cualidad material, ser ubicado en el continuo del espacio geográfico mediante cierto sistema de referencia. La ubicación georreferenciada, en este caso, es parte esencial de la definición de su ser. Sin embargo, es necesario distinguir que lo esencial no es el procedimiento para georreferenciar sino su resultado, la correcta situación espacial del objeto.

- “...con relación a cosa inmueble por naturaleza o por accesión”: Como distintivo compartido con los OTs, los OTLs no son móviles. Todos ellos componen el mundo geográfico como hechos físicos inamovibles (artículos 225 y 226 del CCCN), salvo que se considere la deriva continental o eventos telúricos catastróficos.

Pero, a diferencia de los OTs, su determinación ocurre en relación a derechos reales que se ejercen por la posesión y es en tal sentido que corresponden a la cosa inmueble por naturaleza o por accesión.

- “...de límites determinados y constituidos”: considerado en relación a los derechos reales sobre cosas total o parcialmente propias, el OTL debe satisfacer el Principio de Especialidad (artículos 1005, 2187, 2188 y 2209 del CCCN). Es decir, debe estar determinado, individualizado e identificado, todo lo cual se logra mediante la constitución del estado parcelario en el Registro Catastral.

- “...de carácter jurídico”: porque la existencia de los límites jurídicos que conforman el OTL depende de una causa jurídica como medio por el cual se hace manifiesta la voluntad de las personas de crear límites territoriales (ver Cap. IV; punto 2 para la definición de causa jurídica).

No existe ningún OTL sin una causa jurídica esencial, individual, singular que le corresponda y la genere. Los OTL se crean, se modifican y extinguen de acuerdo a la creación, modificación o extinción de las causas jurídicas.

Los límites que los conforman en relación a las causas jurídicas son, al igual que la correcta situación espacial de su extensión, que la ley llama "ubicación georreferenciada", parte esencial de la definición de su ser.

Por tales motivos, procuraremos a continuación esbozar las principales teorizaciones de un sistema conceptual que, como expresáramos en el Prefacio, exceden la pretensión de una simple enunciación y proponen una posible teoría general.

CAPÍTULO IV TEORÍA GENERAL DE LÍMITES JURÍDICOS Y ESTADO PARCELARIO

Pues el mundo en que aparentemente vivís, es un mundo de límites.

Helen Shucman

Consideramos necesaria la construcción de un sistema conceptual con vistas a lograr la transformación de los Catastros Argentinos de oficinas inventario en verdaderos y auténticos Registros públicos. Aunque, como ya manifestamos en la Introducción, lo hacemos con la expectativa de no movernos en el terreno de lo dogmático, donde el criterio de verdad o falsedad reside en la autoridad de quien expone las ideas, sino más bien esperanzados en el valor de dicho sistema por la propia consistencia lógica de lo expuesto o su potencia como modelo explicativo.

Tal construcción teórica, como producto intelectual, no puede sino resultar ajustada a nuestra formación profesional y, por lo tanto, también limitada por ella. La Agrimensura Legal que nos despertara a estos temas en nuestro paso por los claustros universitarios no ha implicado por su contenido –sí por los destacados maestros que tuvimos– sino apenas un vistazo sobre el amplio espectro legislativo, doctrinal y jurisprudencial del Derecho Civil, el Derecho Registral Inmobiliario y el Derecho Administrativo. Los atinados o erráticos esfuerzos que dedicamos durante décadas de investigación y lectura a perfeccionar ese bagaje de conocimientos no alcanzan para mitigar totalmente nuestro recelo de encontrarnos obnubilados por la confusión al abordar ciertas cuestiones, en particular en el ámbito jurídico.

A pesar de ello, sobreponiéndonos a las dudas y confiados en actuar sin aspiración de contravenir el desarrollo del ordenamiento jurídico sobre el tema, o de hacerlo para bien si resultara inevitable, conjeturamos que los fundamentos conceptuales que se exponen en este capítulo ensayan preceptos que podrían alcanzar la validez de una Teoría General de Límites Jurídicos y Estado Parcelario.

Para establecer sus principios, indagaremos la exégesis que se aplica a los OTLs en relación a:

1. Origen del Ser (Génesis)
2. Forma de Ser
3. Forma de Manifestarse
4. Forma de Valer
5. Forma de Trascender

Al concluir esta declaración, tendremos oportunidad de someter lo expuesto a las primeras indagaciones de su validez como aforismos para gozar de aceptación general.

1. Origen del Ser (Génesis)

Los límites territoriales existen por voluntad de las personas que son sujetos activos de las relaciones jurídicas de derecho público o privado. La *voluntad* de la persona es la fuentes creadora del límite legal, el *Origen del ser*, lo que da razón a la existencia de los límites territoriales legales.

Para que exista límite legal debe existir una persona individual o colectiva (actuando como sujeto de derecho dentro de las previsiones de la ley) por cuya voluntad nace el límite. Sin la voluntad de las personas, no existirían los límites legales.

Este proceso intelectual de precisar y designar los límites es lo que permite decir que los mismos fueron delimitados como expresión de la voluntad.

Por su Génesis, entonces, el límite legal debe ser considerado un ente de razón ya que no tiene ser real, sino que está en el entendimiento de la persona cuya voluntad es crearlo. Lo cual, dicho de otra manera, significa que el límite legal es siempre un límite *ideal*.

2. Forma de Ser

Mientras la voluntad de la persona no se haga manifiesta, no será posible su consideración jurídica como un hecho, ya que “faltando la exteriorización de los contenidos de conciencia, no puede haber acto voluntario”²⁴, “pues mientras la voluntad permanezca en la intimidad del individuo sin hacerse exterior, constituye un acto privado que, conforme al artículo 19 de la Constitución Nacional, permanece desprovisto de toda consideración jurídica; pues el derecho no atiende a las intenciones de los sujetos, sino solo cuando éstas salen a la luz o son puestas en práctica”²⁵.

Existen diversos medios para recoger y expresar la voluntad, que lo hacen con la idoneidad suficiente para ocasionar consecuencias en el derecho: la ley, el hecho jurídico, el acto jurídico, el acto administrativo, las sentencias judiciales, etc. Como causas generadoras mediante las cuales se procura obtener un determinado fin jurídico, llamaremos, genéricamente, *causa jurídica* a tales medios de expresión de la voluntad, significando con ello, en el contexto de esta obra, un acto volitivo orientado hacia una finalidad concreta: manifestar la existencia de límites territoriales legales.

Tales causas jurídicas podrán existir dentro del Derecho Privado como componente para la constitución o modificación de derechos reales que se ejercen por la posesión; como parte del Derecho Público Internacional y del Derecho Legislativo en cuanto rigen la condición espacial que tiene el Estado y la fijación de sus límites; y del Derecho Administrativo como régimen del dominio público o en su faz limitante del dominio privado en interés público.

Así, la causa jurídica es el medio por el que se manifiesta la existencia de los límites territoriales legales, porque en ella la voluntad de la persona humana o jurídica se exterioriza tácita o expresamente. Y no sólo eso, sino que, además, dicha causa los torna jurídicos ya que tal voluntad es recogida en una forma instrumental válida para que pueda ser conocida por todos y amparada por el ordenamiento jurídico.

La *voluntad* como fuelle creadora de un límite legal queda expresada o reconocida en la causa jurídica como fuelle generadora del límite jurídico. Esta es la *Forma de Ser* del límite jurídico.

“No hay límite territorial creado sin causa o principio jurídico creador”²⁶.

Sin embargo, debe observarse que el límite no muda en jurídico porque esté incorporado a la causa jurídica mediante su descripción geométrica en términos de lados y ángulos poligonales, sino porque la voluntad de la persona que creó el límite legal está expresada en un título con forma determinada²⁷ o está reconocida en la ley como causa originaria que ampara dicha voluntad. El límite que nació legal por la voluntad de la persona y se encuentra solamente en su mente se transforma en jurídico cuando dicha voluntad se incorpora en una causa específica o es reconocida dentro de las formas instrumentales vigentes aptas como causas genéricas para proteger jurídicamente el derecho.

Hacemos mención aquí a la clasificación de títulos realizada por el Prof. Gabriel Ventura, quien distingue entre causa específica y causas genéricas:

“Causa específica: hay causa específica cuando en el título de adquisición se concretan o determinan los sujetos y el objeto de la pretensión jurídico real. Ello ocurre con antelación o anterioridad a la efectiva constitución del derecho.

Causas genéricas: todo lo contrario, ocurre con las causas genéricas de adquisición de los derechos reales. Las causas genéricas prevén supuestos técnicos que una vez cumplidos, producen la constitución del derecho real. Constituyen causas genéricas todos los supuestos legales previstos de manera indeterminada en cuanto a cosa y sujetos adquirentes”²⁸.

Sin embargo, la indeterminación de la cosa en las causas genéricas (y aun en algunas específicas como veremos a continuación) no implica invalidez o ineficacia de las mismas para generar la protección jurídica de la relación real o de poder que ejerce el titular.

Así, por ejemplo, las transferencias *ad corpus* y *ad mensuram* que autorizaba en su artículo 1344 el código civil derogado por Ley 26994, mudaba en jurídicos los límites legales de la cosa transferida aun cuando ésta no poseía determinación en la causa específica (y por lo tanto tampoco descripción geométrica suficiente).

Tal mudanza no fue consecuencia de la descripción del bien en el documento portante, sino de la propia constitución (mediante el acto instrumentado) de un derecho real formalizado con suficiencia como causa jurídica para determinar, en base a él, el espacio geográfico correspondiente al poder jurídico sobre la cosa.

Incluso, sin precaver en su forma expresiva que la transferencia haya sido realizada *ad corpus* o *ad mensuram*, existen antiguos títulos idóneos para adquirir derecho que no contienen descripción literal del polígono de límites que corresponde al inmueble, los cuales fueron medios suficientes para operar la transmisión del derecho a la propiedad.

De manera que la expresión “límites jurídicos” no significa que taxativamente deban constar descriptas literalmente en la causa jurídica las líneas confinantes del derecho o ciertos datos geométricos de un polígono que describa la cosa. *Límites jurídicos* es forma expresiva de un concepto mucho más amplio que líneas confinantes: significa *espacio geográfico dentro del cual se ejerce un poder jurídico*.

Y dicho poder jurídico puede devenir de causas genéricas en las que no consten descripciones de forma geométrica para los límites de la cosa contenido objetivo del derecho. E incluso devenir de algunas causas específicas existentes, aunque, como veremos en esta obra, luego de sancionada la Ley 26209 ya no es posible la creación de las mismas sin satisfacer la especialidad del objeto.

Es verdad que, catastralmente, estamos habituados a trabajar con “límites” como “líneas divisorias que separan”. Pero tales líneas son un resultado de aplicar el derecho en el territorio mediante acto de mensura. Es con posterioridad a tal acto de materialización que “Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen” se constituyen en un elemento esencial de la parcela según el artículo 5 de la Ley 26209, puesto que la parcela es precisamente representación de la determinación realizada.

En la esencia de su ser, como vimos, el límite territorial legal es un ente de razón por su carácter ideal. Mutado en jurídico por la causa jurídica, demarcado por la mensura y registrado en Catastro, se transforma en una línea divisoria que puede, eventualmente, ser descripta literalmente como parte de un polígono²⁹.

Si la constancia de descripción geométrica del límite legal en una causa jurídica fuese requisito *sine qua non* para su propia existencia y su transmutación en jurídico, el Agrimensor no podría determinar por acto de mensura el alcance territorial de las transferencias llevadas a cabo durante décadas de vigencia del ex artículo 1344, o por

los títulos antiguos mencionados. Su arte y su ciencia consiste, precisamente, en dilucidar dónde se ubica espacialmente el ámbito de ejercicio del poder jurídico sobre la cosa y cuál es su extensión, más allá de la falta o errónea expresión geométrica del objeto contenida en el documento portante del acto instrumentado. Tal circunstancia no oblitera su tarea.

Tampoco podría representar, para conocimiento del juez, el *corpus* de la posesión aparente del prescriptor, legalmente materializado por este, porque tales límites no constarían descriptos en un instrumento.

El límite jurídico existe (es) aunque no haya un elemento acreditativo de la causa jurídica (titularidad formal) sino solo título en sentido sustancial como causa generadora de la relación de poder entre la persona y la cosa (titularidad material).

Retomando el concepto: el límite legal, para ser tal, no requiere imprescindiblemente geometría que lo describa. Tampoco se la requiere para transmutarlo en jurídico, lo que se requiere es que la voluntad creadora de dicho límite legal esté expresada, o reconocida tácitamente, en una causa jurídica³⁰.

En amparo de estas aseveraciones podríamos recurrir al CCCN el cual en su artículo 1914 expresa: “Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica”³¹. Es decir que, aun cuando las líneas confinantes del derecho, o ciertos datos geométricos de un polígono que describan la extensión de la cosa, consten literalmente descriptos en la causa jurídica, tales antecedentes descriptivos tienen carácter presuntivo.

Y avalan también este razonamiento innumerables pronunciamientos que han fijado posición doctrinaria respecto al hecho de que si existieran conflictos irresolubles entre las medidas poligonales y los linderos que se citan en el título, el Agrimensor actuante “deberá estar a los linderos considerando erróneas las medidas. O sea que la ‘extensión del título’ es la comprendida entre los linderos”³². Aunque, como expresa el autor, también deberá distinguir las eventuales invasiones.

Es por todo ello que el profesional que se encuentra ante la responsabilidad de realizar un acto de mensura “a los títulos, como dice el agrimensor y abogado Juan S. Fernández, (...) tendrá que entenderlos, que interpretarlos, que conciliarlos, que descubrir sus errores, que corregirlos; y el resultado de su espinosa tarea a este respecto, tiene que ponerlo luego en relación, que compararlo con los hechos existentes, para lo cual es forzoso valorarlos, acatando en consecuencia unos y despreciando otros, sometiendo unas veces los títulos a los hechos y otras haciendo prevalecer aquellos. La regla única sobre la más difícil parte de su comisión está expresada por esa extensa palabra: su criterio. Su misión lo lleva irresistiblemente al vasto campo de las apreciaciones conjeturales, a los dominios del derecho”⁽³²⁾. Y en esos dominios, las descripciones literales de límites contenidas en los títulos no son condicionantes para su labor por el carácter presuntivo que poseen.

De modo que –reiteramos para concluir– los límites no son jurídicos porque estén incorporados a una causa jurídica mediante la descripción de una geometría poligonal, sino porque la voluntad de la persona que los creó como límites legales está recogida en un título formal o está reconocida en la ley como título sustancial. Y tales formas de titularidad son causas de adquisición eficientes que otorgan el señorío sobre el espacio geográfico que corresponde al poder jurídico que instrumentan. Es por la constitución del derecho real que el límite legal adviene en jurídico, no porque se los describa en la causa, sino porque el contenido de la conciencia del creador del mismo ingresó a la tutela jurídica mediante un acto voluntario lícito manifestado suficientemente.

Como tales, los límites jurídicos son límites ideales por su *Forma de Ser* tanto como el límite legal lo es por su Génesis.

3. Forma de Manifestarse

Las causas jurídicas deben ser interpretadas a efectos de dar forma a la voluntad expresada en ellas, determinando los límites jurídicos que corresponden al OTL.

“La misión del Agrimensor es dar forma a la voluntad de las personas individuales o colectivas titulares de derechos reales públicos o privados”³³. Y es este proceso de dar forma (dar cuerpo, dar realidad perceptible) al límite jurídico ideal, mediante su materialización, el que logra manifestar la espacialidad del derecho a través del OTL determinado. Como resultado del mismo, el límite *ideal* se transforma en *real*.

Dicho de otro modo, el límite jurídico ideal se transforma en un OTL materializado.

La determinación de la delimitación del OTL depende de un acto de levantamiento territorial que lo *materializará* de manera directa o de manera indirecta.

a. De manera directa

Esta materialización se realiza mediante *signos* demarcatorios en la superficie terrestre (mojones) que hacen asequibles a los sentidos los confines que le corresponden jurídicamente.

Aquí se expresa la calidad material del OTL, pues la demarcación sólo es posible porque existe un sustrato físico que la soporta: la tierra, que, como bien finito, es dividida por el hombre según su voluntad expresada dentro de la ley. Pero no debe haber confusión: el OTL no es una cosa hecha de materia, no es una cosa física en toda su expresión espacial. Como vimos, el poder ejercido sobre la cosa inmueble del

derecho a la propiedad es un poder que aplica en un espacio geográfico tridimensional que se ubica y demarca en forma bidimensional sobre el terreno, pero se debe considerar extendido hacia el cenit y hacia el nadir hasta ciertos límites, no señalizados materialmente, que corresponden a las limitaciones de las normas especiales o del propio CCCN al establecer los bienes pertenecientes al dominio público.

Es decir, el OTL es un objeto tridimensional y sólo la demarcación de los límites de dicho espacio sobre la superficie terrestre es la que se indica mediante las señales ostensibles que mencionamos como su materialización directa.

Así, el OTL tiene un sustrato físico que le otorga cualidad material como cosa inmueble, cualidad que surge de su determinación mediante la demarcación en el terreno de límites jurídicos; y es evidentemente espacial (volumétrico) ³⁴. Dada esa cualidad material como cosa inmueble, lo llamamos Objeto Territorial Legal, aludiendo así a "territorio" como extensión de superficie terrestre.

Por su parte, el límite jurídico ideal que resulta de la voluntad de la persona expresada en la causa jurídica, al ser materializado mediante signos en el terreno, se convierte en un límite jurídico demarcado que da forma a la voluntad y *determina* el OTL.

Así, el OTL, como entidad que manifiesta espacialmente la ubicación y extensión efectiva del poder jurídico que el titular ejerce sobre la cosa, tiene carácter jurídico porque expresa, mediante los límites jurídicos demarcados que lo constituyen, el ámbito espacial del ejercicio de ese derecho real en función de la voluntad creadora contenida en la causa jurídica y en relación a los derechos colindantes (volveremos sobre el tema en el CAPÍTULO VI).

Cuando el OTL corresponde a un derecho real a la propiedad, la materialización directa permite, además:

- Corroborar si el título idóneo aplica en realidad al espacio poseído, es decir, si el adquirente de buena fe tomó posesión en la ubicación que correspondía a su derecho o si, por cualesquiera razones (y la praxis se encarga de demostrar demasiado asiduamente que aquellas existen, particularmente cuando se trata de baldíos) se desplazó en el emplazamiento ocupando en una ubicación errónea.

- Comprobar, a la fecha del acto, la relación existente entre la extensión de la relación de poder sobre la cosa que emana del título (artículo 1914 del CCCN) y la ocupación efectivamente ejercida que pudiera resultar de los simples hechos o conductas del poseedor, ya que "lo que hace que queden separados dos inmuebles son líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes, que pueden coincidir con signos exteriores en el terreno y con accidentes naturales, pero que pueden también discrepar totalmente de ellos"³⁵.

Es preciso remarcar que el carácter presuntivo al que hicimos mención, que tiene la extensión de la relación de poder según lo establece el propio artículo 1914 del CCCN, no condiciona la labor del Agrimensor que debe determinar el OTL mediante acto de mensura. Por una parte, tal presunción no lo habilita a desestimar de raíz los datos que obren en el texto del título como comprensivos de la extensión de la cosa y, por otra, tampoco lo autoriza para determinar los límites del OTL directamente por los hechos que materializan la ocupación efectivamente ejercida. Por eso dijimos que las causas jurídicas deben ser interpretadas a efectos de dar forma a la voluntad expresada en ellas. Y por eso se pudo decir que en su misión el Agrimensor se ve compelido a tomar decisiones en los dominios del derecho bajo la consigna de una regla única y difícil: su criterio para conciliar las discrepancias entre lo que expresan los títulos y los hechos existentes.

Debemos subrayar, por otra parte, que el acto de levantamiento parcelario dedicado a materializar la ubicación y extensión de la relación de poder que corresponde a un título no resuelve por sí tales discrepancias cuando existen. Es decir, por la determinación del alcance espacial de un derecho real a la propiedad, no pueden “incorporarse” al OTL los espacios “invadidos a” linderos sin legitimidad dispositiva fehaciente, ni “descontarse” los “invadidos por” linderos al titular del derecho³⁶. Solemos expresar metafóricamente estas circunstancias mediante la frase “la mensura no es un medio para adquirir la posesión”. Así lo expresan y abonan diversas declaraciones, entre otras:

“La mensura no es un medio de adquirir la posesión, sino la expresión de la posesión preexistente”³⁷.

“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”³⁸.

Y “la mensura es declarativa y no atributiva de la propiedad”³⁹.

Se requiere de un acto específico para el análisis y resolución de tales discrepancias, ya que es necesario calificar su origen y consecuencias jurídicas, tarea que excede a la de determinación del OTL que sólo debe, en nuestra opinión, limitarse a ponerlas de manifiesto. Aunque, entendemos, con la precaución mínima de una clara distinción entre lindero de dominio privado o público.

Una apostilla necesaria: no desestimamos la existencia de una mensura “contradictoria” mediante la cual se determinen en un mismo acto estas posibles “agregaciones” o “desmembramientos” como polígonos independientes perfectamente definidos mediante todas las medidas lineales, angulares y superficiales, e identificados. Sin embargo, requeriría un concienzudo análisis (que excede esta obra) el procedimiento necesario y suficiente para darles identidad y eficacia registral catastral a estos espacios controvertidos. Conceptos y circunstancias tales como excedentes sustanciales y formales, diferencias en más o en menos, real

sobrante o faltante, reivindicación, superposición de títulos, necesidad de citación de linderos y alcance de su intervención, etc., obstaculizan a nuestro juicio la registración del estado parcelario de tales polígonos como independientes cuando el acto ha sido encomendado al Agrimensor actuante para aplicar exclusivamente la inteligencia de un único título.

En nuestra opinión, podría incluso postularse que la obligación de poner de manifiesto estas discrepancias en el acto de mensura cuyo fin es procurar la determinación del OTL, se requiera única y exclusivamente si dichas discrepancias difirieren en exceso cierta magnitud superficial proporcional a la extensión de dicho OTL, previniendo así posibles diferencias mínimas surgidas de premisas puramente constructivas que puedan ser técnicamente justificadas mediante informe específico del profesional interviniente.

La resolución de tales discrepancias, cuando existan, tiene un camino de solución posible tanto mediante sustanciación legal de un acuerdo de voluntades, como en la resolución judicial si no existiera avenimiento.

b. De manera indirecta

La materialización indirecta se lleva a cabo mediante la representación gráfica del OTL en documentos cartográficos, instrumentación por la que el Agrimensor transforma los *signos* demarcatorios físicos en símbolos cartográficos que representan los límites jurídicos demarcados. Tal transformación adviene del contexto normativo bajo el cual tiene lugar la actuación del profesional, es decir, de las formas y contenidos del documento portador que reglamentariamente establece la autoridad que ejerce la actividad administrativa de policía catastral⁴⁰.

Nuevamente aquí, cuando el OTL responde a un derecho real a la propiedad, su creación reviste formalidades establecidas en el CCCN. En particular, el artículo 2 de la Ley 26209 establece que el OTL debe constar en un documento cartográfico. En concordancia, debe observarse, además, que el artículo 4 define a la parcela como representación de la cosa inmueble. Es decir, el OTL determinado en el terreno es portado por el plano de mensura como la parcela que representa a dicho objeto para su ingreso al Registro Catastral.

“El plano de mensura refleja la voluntad expresada en la causa jurídica en forma de límites y su relación con la ocupación efectiva, la que también es expresión de voluntad, aunque el acto de levantamiento parcelario no califique su origen y consecuencias jurídicas”⁽³²⁾.

En la representación indirecta se pondrán de manifiesto la ubicación y la magnitud superficial de lo eventualmente detectado como invadido “por” los linderos y “a” los linderos. Pero, como expresáramos, graficado de manera esquemática sin determinación propia que las individualice, aunque con la suficiente explicitación

como para que de la lectura del documento cartográfico surja inequívoca dicha información en términos de superficies involucradas en cada caso.

La representación indirecta, además, hace accesible al Registro Catastral los elementos constitutivos del OTL como medidas y linderos, facilita la construcción de los registros gráficos para la ubicación relativa de OTLs en el continuo territorial y hace ostensible la existencia de los mismos con independencia de la existencia de la persona cuya voluntad los creó.

La materialización directa e indirecta constituye la *Forma de Manifestarse* de los OTLs.

Como corolario de este apartado, es posible definir qué derecho de expresión territorial es todo aquel cuyo objeto requiere materialización directa e indirecta de límites jurídicos.

4. Forma de Valer

La identificación e individuación del OTL determinado sobreviene de un acto registral, constitutivo de la existencia del mismo (artículo 7 de la Ley 26209). Esta toma de razón registral catastral es la fuentes constitutiva del OTL y el asiento registral catastral es la *Forma de Valer* del OTL (eficacia que la inscripción confiere).

Y es mediante este procedimiento de inscripción que se le asigna al OTL un atributo *distintivo de su identidad*. Si el OTL es representación de un inmueble, tal distintivo comúnmente se denomina Nomenclatura Catastral y, con acierto, tal denominación se utiliza en la apertura del Folio Real asociado al número que asigna el Registro de la Propiedad Inmueble para la matriculación.

Para la identificación del OTL existen diversos métodos: nomenclatura por bloque, jerárquica, en árbol, por cuadrillas, posicional, geolocalización absoluta o relativa, sistemas híbridos jerárquico/cuadrilla, etc., pretendiendo, según el caso, que el método de nomenclatura adoptado satisfaga criterios que permitan facilidad para establecerla, para reconocerla y utilizarla por los usuarios, para actualizarla, para tener unicidad y precisión, etc.

Es condición inexcusable que las estructuras de tales Nomenclaturas Catastrales satisfagan adecuadamente los requisitos propios de un sistema con secuencia correlativa cronológica cerrada e inmutable, el cual es indispensable para lograr establecer indubitablemente el correlato entre los asientos catastrales vigentes y los que procuran trascendencia registral posterior (cumplimiento del Principio de Tracto Sucesivo que se verá más adelante).

Los métodos mencionados incumplen, especialmente, la condición de secuencialidad, ya que permiten la creación de identificadores aleatorios que no

siguen una regla lógica de sucesión ordenada correlativamente en función del tiempo y de su propia estructura, sino que pueden ser discontinuos y no relacionales. En consecuencia, a menos que sean motivo de adecuación para subsanar esta falencia, no resultan eficaces.

Sin embargo, modificar el método, o reemplazarlo, no siempre resulta una acción de fácil implementación. Podría implicar la necesidad de adecuación, con alcances de extrema dificultad, de los desarrollos informáticos y los modelos de datos que los utilizan; o podría requerir un cambio cultural muy amplio al trastocar los usos y costumbres en la identificación de inmuebles que el colectivo social tiene arraigados luego de décadas de utilización.

En tales casos, sin cambiar el método de asignación de nomenclatura, en los procedimientos de gestión se puede fijar (generalmente de forma automática por medios electrónicos) un código de alta al asiento de inscripción catastral que satisfaga la secuencialidad correlativa cronológica cerrada. Dicho código facilitará, además, la integración unívoca del asiento registral de los datos alfanuméricos con la componente gráfica que corresponde al objeto.

Así, la Nomenclatura Catastral devendría en una forma apelativa para la identidad del OTL, mientras que el código de alta del asiento de inscripción compondría el atributo distintivo de la registración de su estado parcelario y, en consecuencia, actuaría como su individualizador⁴¹.

Dicho código de alta será siempre el que organiza la apertura del Folio Parcelario analógico o digital que corresponde al OTL (también llamado Cédula Parcelaria), distinguiendo con tal apelativo al espacio en el que se apuntan los datos alfanuméricos que corresponden a la constitución, modificación o extinción del estado registral catastral.

Sólo de esta manera la Nomenclatura Catastral podría estar sujeta a cambios por razones de ordenamiento o adecuación cartográfica sin que la Matrícula asignada al Folio Real resulte alterada, pues se trataría del mismo objeto (individualidad) con distinto nombre (identificación).

Sin embargo, más allá de lo observado, como es el inmueble el que predica la mecánica de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, sin dudas debe existir un correlato entre la Matrícula que aquel asigna y el identificador del objeto que asigna Catastro. Con lo cual resulta obvio que la seguridad en el procedimiento que mencionamos está supeditada a que el supuesto cambio de la Nomenclatura Catastral vigente debería responder a un acto administrativo fehacientemente fundado, mediante el cual el nuevo apelativo quede unívocamente correlacionado al código de alta del asiento registral del estado parcelario correspondiente al OTL. De otra manera, no habría correlación biunívoca entre Matrícula Folio Real y OTL.

En resumen, el atributo identificador del OTL no puede estar sujeto a variabilidad y debe ser asignado mediante secuencia correlativa cronológica cerrada e inmutable. Si eventualmente se encontrara definido por un sistema de nomenclatura que incumpla tal requisito por estar sujeta a alteraciones o reemplazos, la misma podrá transformarse en una forma de identidad del OTL, pero la constancia de registración del estado parcelario en sede catastral se deberá formalizar mediante un código alternativo que satisfaga las condiciones mencionadas. Dicho código distinguirá la apertura del Folio Parcelario en el que se realiza el asiento material del estado parcelario y, en consecuencia, individualizará al OTL al cual aquel corresponde.

Siempre se deberá procurar que la identidad y la singularidad del OTL queden expresadas por un único atributo y que el mismo sea la Nomenclatura Catastral. En caso contrario, deberá asegurarse que múltiples identificaciones por nomenclaturas para un mismo OTL estén unívocamente relacionadas a un único código de individuación del mismo. Y que toda posible modificación a tal relacionamiento se efectúe por acto administrativo excepcional fehacientemente fundado y sólo en caso de extrema necesidad.

Se asumirá en lo sucesivo que el código de alta del asiento registral catastral y consecuentemente de apertura de los Folios Parcelarios se organiza a partir de la nomenclatura que identifica al OTL, atributo en relación al cual se predicen en la publicidad sus demás elementos constitutivos.

Nos hemos extendido en estas consideraciones sobre el identificador que llamamos Nomenclatura Catastral porque valoramos su suma trascendencia. El Registro Catastral es constitutivo. El estado parcelario nace con la registración (artículo 7 de la Ley 26209). Y siendo tal acto administrativo el que confiere la *Forma de Valer* al OTL, no puede ser menor la importancia que se otorgue al atributo distintivo de su identidad dentro de una teoría que lo subsume como esencial.

Se desprende naturalmente de todo ello, como es obvio, que Catastro es un Registro *real* porque toma a la cosa determinada como base de imputación para la apertura y ordenamiento de sus asientos.

5. Forma de Trascender

La publicidad del OTL será material como resultado de la señalización física de sus límites y como resultado de la registración que lo constituyó (exhibición de documentos y asientos, o sea, *publicidad estática*), y será formal como resultado de la expedición de informes y certificados que efectúa el órgano registral catastral (*publicidad dinámica*).

Tales formas de publicidad constituyen la *Forma de Trascender* de los OTLs, es decir, las formas de hacerse notorios y cognoscibles *erga omnes*.

Existe, además, lo que podríamos llamar *publicidad singular* y es aquella que resulta del acceso a los datos del Registro Catastral mediante tecnologías de la información y de las comunicaciones, ya sea por participación en una IDE o mediante portales web *ad hoc* implementados por las jurisdicciones catastrales.

Se analizará en detalle la publicidad registral catastral en el CAPÍTULO IX y la presunción de exactitud del Registro Catastral en el CAPÍTULO X.

6. Límites-Sinopsis

En la siguiente sinopsis se ofrece una síntesis de los principales conceptos expuestos como fundamentos generales de los límites territoriales:

	Nacimiento	Voluntad de la persona (fuente creadora)	Nacimiento del límite legal Razón de su existencia Origen del Ser (Génesis)
	Existencia	Causa jurídica (fuente generadora)	Nacimiento del límite jurídico Instrumento de su existencia Forma de Ser
Publicidad material	Determinación	Acto de levantamiento (representación declarativa)	Delimitación directa (signos) Delimitación indirecta (símbolos) Forma de Manifestarse
	Identificación e individuación	Asiento registral catastral (fuente constitutiva)	Constitución de límites jurídicos Eficacia de la inscripción Forma de Valer
	Publicidad formal	Certificaciones e informes Copias documentales	Divulgación de límites jurídicos Conocimiento <i>erga omnes</i> Forma de Trascender
			Publicidad singular

Concluida esta exégesis, y al abordar un análisis crítico de su contenido en procura de dilucidar el alcance y validez de los conceptos que explicita, surge inequívoca la siguiente prevención: en el mundo del derecho aplicado, como en todos los aspectos de la actividad humana, actúa de algún modo la relatividad. Intentar una advertencia de tal suceso es tema del próximo capítulo.

CAPÍTULO V LA USUCAPIÓN. EXCEPCIONES Y PARTICULARIDADES.

Cada vez más, es necesario que aprendamos a pensar en cosas en función de lo absoluto, es decir, pensar en cosas que no estén limitadas por las condiciones.

Ernest S. Holmes

Al franquear la figura del derecho real de dominio para ingresar a la usucapión, en particular la prescripción adquisitiva larga articulada por vía de acción, surge inevitablemente el siguiente interrogante en relación a los fundamentos doctrinales expuestos en el capítulo precedente: ¿son principios absolutos o reconocen excepciones?

En el análisis que sigue procuraremos demostrar que existen limitaciones a la posibilidad razonable de validez universal taxativa de esos principios. Sin embargo, tal circunstancia no invalida los conceptos vertidos ni sus posibles efectos para ayudar al ordenamiento jurídico, si acaso aprovecharan a tal propósito. Mucho menos cuando, con su formulación, no pretendemos un adoctrinamiento categórico sino la búsqueda del conocimiento en un contexto de pluralidad de razonamientos.

Planteamos, entonces, a continuación, los motivos que configuran distinciones singulares de los fundamentos conceptuales expuestos, que implican particularidades a los principios generales pero que, consideramos, no se erigen en argumentos de invalidez de los mismos, sino que contemplan la idiosincrasia propia de la adquisición del dominio por usucapión, que es en sí una institución con características únicas que la distinguen en su ser y, por lo tanto, en la consideración que requiere.

1. Forma de Ser en la usucapión

Como expresáramos, pasar de límite legal a jurídico implica pasar de la mente al instrumento. Y el instrumento puede ser el requerido para cumplir con las solemnidades impuestas por la ley (escritura como medio de prueba y exigencia forzada de lo asumido por las partes, por ejemplo) o puede ser el suficiente para otorgar efectos como causa genérica. Este último es el caso del instituto posesorio amparado por el CCCN para la adquisición del dominio por usucapión veinteñal (artículo 1899 del CCCN)⁴².

El CCCN ampara la usucapión como modo de adquirir originario. Resulta así un instrumento habilitante que, cumplidos los requisitos, entre ellos el de tiempo de la posesión, autoriza el otorgamiento de un acto jurídico: la declaración de la usucapión por el juez. Es, en consecuencia, una forma apropiada para producir el efecto que se espera de una causa jurídica con aptitud legal para dar estabilidad al poder que ejerce la persona sobre la cosa. La doctrina refiere a ella como causa *ex lege* (en virtud de la ley).

Es decir, en la usucapión la voluntad de la persona se exterioriza y tiene incidencia en el campo jurídico sin que exista para dicho acto voluntario (artículo 260 del CCCN) un instrumento extendido según forma determinada, sino que, con la forma genérica del mismo, es decir, la propia ley, tal voluntad es tenida en cuenta y produce efectos en el derecho.

De hecho, quien prescribe puede hacer valer su posesión *erga omnes* incluso sin contar con el pronunciamiento judicial favorable. El origen de su derecho es la posesión ejercida en sí, como un hecho jurídico que no precisa título con forma determinada que la genere (en adquisiciones *ex lege* y en subasta pública no hay título con forma determinada), pero su pretensión se ampara en el propio CCCN que protege el ejercicio posesorio si lo realiza de manera ostensible y continua durante el tiempo legal.

Con prescindencia de la posibilidad de existencia de otra documental probatoria de la fecha de inicio de su posesión (boleto de compra venta, cesión de derechos posesorios, etc.), no podría obtener el dominio sin que antes haya existido su posesión protegida por una causa jurídica original (el CCCN entendido como causa genérica de adquisición) y, en consecuencia, los límites implícitos de la cosa bajo su poder contenidos tácitamente en ella.

El *poder jurídico* del titular del dominio se ampara en el derecho constituido mediante título y modo. Y tanto uno como el otro pueden devenir en primer lugar, ya que no se requiere el instrumento para entrar en posesión, ni se requiere poseer con anticipación para formalizar el título; basta con que ambos requisitos sean cumplidos sin importar el orden⁴³.

El *poder de hecho* del poseedor sobre la cosa se ampara en el CCCN cuando se comporta como titular de un derecho real sin serlo y puede transformarse formalmente en *poder jurídico* –puede transformarse la propiedad posesoria en derecho real de dominio– precisamente porque tal instrumento habilita esa transformación cuando la voluntad ha sido manifestada durante el tiempo previsto por la ley, de manera ostensible y continua en un espacio territorial demarcado y por todos conocido. En este caso la posesión preexiste al título formal (al elemento acreditativo de la causa específica), pero es antecedida por el título sustancial (la ley como causa genérica), en virtud del cual es posible que el adquirente por usucapión

alcance la plena oponibilidad del derecho luego de obtenida la sentencia judicial declarativa.

Ser la “cosa determinada” que requiere la posesión para ejercer un poder de hecho en el marco del instituto posesorio veinteñal no debe confundirse con la determinación del objeto que requieren los derechos reales sobre cosa inmueble para poder constituir la relación de poder jurídico sobre ella. En el primer caso, la cosa queda determinada por la propia demarcación del poseedor, en el segundo se requiere la especialidad del objeto que resulta de la registración y publicidad catastral.

El objeto de la posesión es cosa determinada porque el usucapiente ejerce su poder de hecho en un espacio demarcado sobre terreno mediante las señales físicas de su ejercicio posesorio. Tales límites demarcados son los que implícitamente protege el CCCN bajo la institución de la prescripción adquisitiva, transformándolos así en jurídicos porque los incorpora tácitamente como causa jurídica, aun cuando, como resulta obvio, no los describa geoméricamente.

No abonamos el concepto de que los límites posesorios resultan del amojonamiento producido por la mensura para tramitar prescripción adquisitiva ya que, en tal supuesto, 1) antes de la mensura no habría existido la cosa determinada de la posesión que requiere el artículo 1912 del CCCN, es decir, el poseedor se vería compelido a hacer mensura para el inicio de su posesión; 2) no habría existido la manifestación ostensible que requiere el artículo 1900 del CCCN porque los posibles titulares afectados no habrían podido conocer, antes de la mensura, el alcance espacial de la pretensión del contradictor de sus derechos.

Es decir, aun cuando el amojonamiento es acto posesorio (artículo 1928 del CCCN) y pueda argumentarse su realización exclusivamente como resultado de una mensura, prima en nuestro concepto la obligación del cerramiento impuesta al poseedor por el artículo 1939 del CCCN, el cual deber ser indefectiblemente previo al acto de mensura. Si no existieran tales señales materiales previas por parte del poseedor, no cabría “deducir” dónde ocupó ni tampoco siquiera que haya ejercido una acción con ánimo de reclamar el dominio durante el tiempo previsto por la ley. Amén de que, como lo expresa el artículo 1928 del CCCN, la impresión de signos materiales y las mejoras que el poseedor realice son actividades que prueban la relación de poder porque constituyen actos posesorios.

De manera que, ratificando nuestra conclusión previa sobre la *Forma de Ser*, los límites no son jurídicos porque estén incorporados a la causa generadora mediante su descripción geométrica, sino porque la voluntad de la persona que los creó como límites legales está expresada en un elemento acreditativo de la causa jurídica (documento portante del acto) o está reconocida y amparada en la ley como instrumento originario del derecho (título en sentido sustancial o causa genérica). Como tales, reiteramos, los límites jurídicos son siempre ideales por su *Génesis y Forma de Ser*.

2. Forma de Manifestarse en la usucapión

La posesión es un hecho que se manifiesta por actos materiales del poseedor relacionados con la cosa que supuestamente posee. Tratándose de cosa inmueble que requiere delimitación para configurar el *corpus* con el cual toma contacto, las líneas perimetrales de la posesión deben estar demarcadas en el terreno.

El perito Agrimensor debe, en consecuencia, relacionar dicha materialidad con los derechos subyacentes de terceros que pudieran estar afectados por la posesión del prescriptor. Aquí, los límites jurídicos que deben ser investigados son aquellos que responden a las causas jurídicas afectadas, mientras que el discernimiento que deberá lograr será la relación espacial que existe entre aquellos y los límites jurídicos amparados por el CCCN para el usucapiante (que corresponden a la demarcación por él realizada).

Lo que el plano de mensura trae consigo, en este caso, es la representación de la cosa poseída necesaria para acceder al Registro Catastral donde nacerá la parcela, la cual es requerida para ser incorporada a la sentencia que declara la usucapión. La registración del estado parcelario proporciona al juez interviniente la información necesaria sobre el corpus de la posesión aparente bajo el Principio de Especialidad. Ello es requisito para que, con la declaración de la usucapión, pueda hacerse efectiva la inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble, necesaria para ingresar formalmente el bien al tráfico jurídico inmobiliario. Tal inscripción requiere, por su técnica registral, la especialidad del objeto. Por tales motivos, el plano de mensura es una exigencia procesal y normalmente se tramita llegado el momento de la necesidad del mismo en el contexto de la actuación judicial mediante la cual se procura la adquisición del dominio. Pero, también, ese plano revelará cuáles son los títulos subyacentes afectados por la posesión del usucapiante, ya que precisamente esa es la principal dilucidación implicada en la mensura para tramitar prescripción adquisitiva de dominio.

La matriculación del nuevo derecho implicará la afectación total o parcial de las inscripciones de los títulos subyacentes afectados.

Declaramos así una singularidad de la usucapión en cuanto a la *Forma de Manifestarse*, ya que en ella el límite legal, el jurídico y el demarcado coinciden y existen al unísono con la voluntad manifestada por el usucapiante al inicio de su posesión.

3. Forma de Valer en la usucapión

Tratándose de una inscripción preparatoria que tiene carácter provisional, el estado parcelario resultante de un plano de mensura para tramitar prescripción

adquisitiva de dominio no adquiere trascendencia registral catastral hasta tanto exista sentencia favorable a la pretensión del usucapiente.

Sin perjuicio de ello, la identificación e individuación del objeto acontece como parte de este procedimiento preparatorio, con vistas a la apertura del asiento registral catastral definitivo en base al atributo distintivo de su identidad que comúnmente denominamos Nomenclatura Catastral.

En la usucapión existe la particularidad de que pueden sobrevenir diversas circunstancias en cuanto a la relación entre el espacio bajo el poder de hecho del usucapiente *versus* el espacio bajo el poder jurídico de el/los titulares afectado/s. Podríamos reconocer aquellas circunstancias como total, parcial y total-parcial, pretendiendo significar con esta última expresión compuesta el caso en el que sobre una misma parcela se presenten diversos usucapientes parciales no concurrentes en cuanto a la espacialidad de la ocupación que detentan.

a. Usucapión total

En este caso, si bien el alcance territorial de la ocupación correspondería al dominio atinente a la parcela origen, se trata, sin embargo, de dos objetos diversos en su finalidad: uno es el que forma parte del poder de hecho del poseedor y el otro es el de la situación jurídica de dominio del titular. Ambos objetos no pueden ser expresados por el mismo documento cartográfico ya que la representación de la parcela resultante de aplicar el título no es expresión de la voluntad del usucapiente, sino de la voluntad del titular del dominio. La exigencia de presentación del plano de mensura que demuestre el espacio pretendido en la prescripción es requisito propio y exclusivo para manifestar la voluntad del prescriptor y no puede ser satisfecha por un documento surgido de la voluntad del propietario a quien aquel impugna en su calidad de tal. La actuación administrativa del titular de dominio ante el Registro Catastral (cuando existe), que produjo la constitución del estado parcelario del objeto origen de la posesión (aquel afectado), no es manifestación del interés legítimo del usucapiente ni demuestra que su posesión corresponda a dicho *corpus*.

Y menos aún puede suplirse el plano tramitado específicamente para la prescripción adquisitiva, cuando la existencia del mismo o su fecha de inscripción puedan ser consideradas como prueba pericial en el juicio de usucapión.

Podríamos considerar que por razones de economía procesal se atribuya reglamentariamente valor instrumental a una copia del plano de mensura tramitado por el titular de dominio, para ser utilizado por el prescriptor en su demanda, razonando que el OTL en ambos casos es el mismo (espacio de la situación jurídica del propietario y del poder de hecho del poseedor), con lo cual se justificaría que posea el mismo identificador (nomenclatura) como objeto de ambos derechos reales. Pero, sin dudas, con tal proceder –tal vez meritorio en términos de “procesos catastrales”– se estarán quebrantando los preceptos básicos del Derecho Administrativo y del Derecho

Registral Inmobiliario aplicables en un órgano registral constitutivo como el que prevé el artículo 1 de la Ley 26209, menoscabando su actuación (en términos de “procesos registrales”) y retrotrayéndolo a su vieja idiosincrasia de oficina inventario.

En el proceso de transformar la propiedad posesoria en derecho real de dominio no cabe que la autoridad administrativa convalide el uso de un documento creado en ejercicio de un derecho subjetivo y con un fin específico, para aplicar a la exigencia de otro interés legítimo diverso y ejercido por otra persona, sólo porque podría deducirse que la cosa objeto en ambos casos es la misma parcela existente en el Registro Catastral.

Y tampoco cabe, en nuestra opinión, exigir que se compruebe tal coincidencia mediante un Certificado de Verificación de Subsistencia del estado parcelario. Si la propiedad posesoria nunca fue mensurada, no puede existir verificación del estado parcelario de la misma (y la verificación de subsistencia es precisamente eso: verificar el estado parcelario constituido que corresponde al interés legítimo del actuante). Asumir la validez de este procedimiento no suple la falta de legitimidad del documento inscripto a los fines esperados.

Abundando en la consideración del caso, podemos comprender el espíritu que justiprecia los beneficios del proceder que disintimos. Al fin y al cabo, el resultado aparenta ser exclusivamente un cambio de titularidad sobre el mismo inmueble. Sin embargo, son las reglas del procedimiento administrativo, según las cuales se receptan los derechos subjetivos de los interesados, y son las reglas del procedimiento registral, según las cuales se legitiman los documentos inscribibles en sede catastral, las que consideramos conculcadas si se exige la obligación de inscribir un documento propio y específico para la individuación e identificación del OTL prescriptivo⁴⁴.

Como consecuencia de la obligación de inscribir un plano específico para tramitar prescripción adquisitiva, se requerirá la individuación del objeto de la prescripción (resultante de dicho plano) mediante un identificador distinto al asignado a la parcela origen, por cuanto debe observarse el Principio de Tracto Sucesivo ([ver Principio de Tracto Sucesivo](#)) en la registración del estado parcelario. Condición que, como dijimos, debe satisfacerse ineludiblemente para abrir nuevo Folio Real para la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, cancelando la Matrícula del inmueble afectado por la usucapión⁴⁵.

b. Usucapión parcial

La posesión de parte de la cosa que corresponde al título sin dudas generará un nuevo OTL cuya *Forma de Valer* implicará la asignación de un atributo distintivo de identidad propio, dejando como resultado un remanente del objeto afectado que carecerá de estado parcelario constituido si prospera la acción prescriptiva.

Es decir, si el corpus de la posesión alcanza parcialmente la extensión de un título subyacente afectado (el del titular real que resultará desposeído), no corresponde el deslinde de la extensión mayor, puesto que el objeto de la medida para tramitar prescripción adquisitiva debe ser única y exclusivamente la determinación de la posesión aparente del usucapiente. De allí la inevitable subsistencia de un remanente según título, en relación al cual el OTL posesorio deberá estar adecuadamente ubicado.

La reglamentación podrá prever la validez del asiento registral de tal remanente a efectos de extender certificación habilitante por única vez, con vista a la disposición del derecho que permanece en cabeza del titular afectado, siempre que el mismo haya quedado definido por sus medidas lineales, angulares y de superficie según antecedentes. Tal proceder no resulta imperativo, sino que recoge, en algunos casos que hemos observados en la práctica, la voluntad administrativa de no entorpecer el tráfico jurídico inmobiliario luego de que el titular original ha sido desposeído, atendiendo, además, a que la indeterminación del estado parcelario subsecuente a la adquisición del dominio por usucapión es ajena a su voluntad.

c. Usucapión total-parcial

Es tal vez el más complejo de los casos ya que surgen indistintamente a lo largo del tiempo diversos OTLs que dejan tras de sí sus propios remanentes sobre el mismo origen.

Tratada de manera autónoma, es decir, inscribiendo un plano para cada una, cada pretensión posesoria originará un OTL individualizado e identificado de manera independiente a los demás y cada remanente será distinto en cuanto a configuración geométrica, ya que, sin titularización de los casos previos, los posteriores afectan a la misma parcela origen.

La imposibilidad de conocer *a priori* la secuencia según la cual cada pretensión pueda alcanzar sentencia declarativa favorable, o que eventualmente algunas la logren, pero otras no, generaría una incoherencia formal luego de producida la primera inscripción definitiva, ya que las restantes actuaciones perderían el tracto sucesivo.

O sea, con la primera inscripción definitiva, el estado parcelario del OLT origen implicado por la usucapión se extingue y el asiento registral que le corresponde debería ser clausurado. Como consecuencia de ello, por una parte, la Nomenclatura Catastral que lo identificaba ya no será válida (dejó de responder al objeto al cual fue asignada ya que este cambió) y, por la otra, los restantes planos que toman dicha parcela como origen quedarían formalmente inhabilitados para acceder a la inscripción definitiva, por carecer del asiento de referencia en base al cual ingresar la inscripción respetando el Principio de Tracto Sucesivo.

Sin perjuicio de las posibles alternativas para el tratamiento de estas situaciones, cabe mencionar que es factible, en nuestra opinión, la formulación de soluciones a las incoherencias mencionadas mediante procedimientos de registración que respeten los principios de actuación característicos del Registro Catastral que propugnamos.

Para el caso, conceptuamos que no necesariamente debe clausurarse el asiento registral de la parcela origen, aun cuando luego de la primera inscripción definitiva el mismo deja de reflejar la realidad extra registral contenida en el plano que lo creó. Bastaría con asignar un código adicional al identificador de la parcela afectada, de manera que, conservando el formato original para lograr la referencia necesaria a los fines de las sucesivas inscripciones, se viera reflejado que no es el mismo objeto. Dicho código adicional debería ser el único que cambia para el remanente con cada nueva registración definitiva de una prescripción y, para estos casos exclusivamente, por vía reglamentaria, esta nomenclatura “optimizada” debería quedar perfectamente definida como identificador equivalente a los fines del tracto sucesivo.

Como es obvio, no se formula la existencia de dos tipos de identificadores disímiles, uno “estándar” y el otro “optimizado”, sino que la reglamentación que establezca la estructura de la Nomenclatura Catastral deberá definir la forma y contenido de los signos componentes de la misma que sean necesarios y suficientes para que sostenga este comportamiento⁴⁶.

4. Prescripción adquisitiva e individualidad del objeto

Con conciencia de lo impropio del lugar, forzamos un poco el alcance de este epígrafe para traer a colación un tema adicional relacionado con la prescripción adquisitiva: la materialización indirecta (representación como parcelas) de diversos OTLs en un mismo documento portador. Tal sería el caso particular de Usucapión total-parcial en que se pretenda involucrar varias pretensiones de diversos interesados en un único plano de mensura.

a. Requisito de suficiencia

Como instrumento portador de límites jurídicos demarcados, con idoneidad para alterar el asiento de un Registro público, el plano de mensura, en general, debe satisfacer el requisito de suficiencia. Esta condición impone que debe bastarse a sí mismo y por tal motivo contener todos los elementos que conforman el estado parcelario registrable que recoge.

Así, si en un mismo plano para tramitar prescripción adquisitiva se representaran varias parcelas como espacios territoriales definidos por polígonos de límites independientes, pero contiguos unos a otros, cabría esperar que, en caso de no existir sentencia favorable a los poseedores para todas ellas, el documento no

podría ser utilizado para aquellas que sí la tuvieran, dado que la identificación de linderos contenida en el documento quedaría impugnada.

En la circunstancia teórica descrita, siempre existirá al menos una de las parcelas a titularizar, cuyo lindero será una parcela no titularizada. Y la Nomenclatura Catastral asignada a esta última en el plano de prescripción no podrá ser utilizada para satisfacer el artículo 5 inciso II-b de la Ley 26209, haciendo al documento incompleto en su contenido.

Aun cuando, como se verá en el próximo capítulo, los linderos son elementos complementarios en la definición de parcela y, por lo tanto, su modificación no altera la integridad de la registración del estado parcelario, la insuficiencia del documento cartográfico para expresar el contenido adecuado no sería por defecto sino por ineficacia. Esta invalidez no puede salvarse sino mediante la inscripción de otro documento portador, ya que sería improcedente todo acto administrativo que pretenda subsanar una irregularidad de forma en el instrumento porque el Registro no puede alterar de oficio, a su sola voluntad, la configuración parcelaria contenida en los documentos que reclaman vocación inscriptora.

El documento inscribible no sólo debe cumplir las formas extrínsecas, sino también satisfacer este requisito de suficiencia. De otra manera, no habría estado parcelario registrable surgido del mismo y no sería idóneo a tal fin.

¿Qué sucede si las parcelas involucradas son polígonos independientes, pero sin solución de continuidad? Siempre bajo el supuesto de titularización parcial, el contenido registrable del documento no solo sería suficiente sino además sobreabundante, puesto que algunos de los OTLs que recoge (aquellas parcelas sin sentencia favorable) no tendrían ingreso definitivo al Registro Catastral.

Esto transforma en ineficaz al acto de determinación y representación de tales parcelas no titularizadas y, en consecuencia, el documento no configuraría la relación real del poseedor con la cosa, ya que carece de reconocimiento su pretensión, tal como debe ser su objeto y destino según el ordenamiento jurídico y las normas registrales.

Si bien la usucapión se produce antes de que la declare el juez, hasta tanto ocurra el dictado de la sentencia, el plano de mensura puede portar la representación del objeto posesorio sólo en estado de preparación. No puede crearse el nuevo estado parcelario sin la certeza de que han sido cumplidos los requisitos para adquirir por prescripción. Por tal motivo, la inscripción inicial del plano debe ser provisional.

El período que va desde la inscripción provisoria al dictado de la sentencia no produce efectos porque el plano no ha sido inscripto con carácter constitutivo. Pero al instar su inscripción definitiva, luego de la sentencia declarativa, no puede ser parcialmente ignorado puesto que los documentos inscribibles en un Registro público

nunca pueden ser simultáneamente válidos e inválidos para transformar la condición registral vigente.

b. Requisito de especificidad

Tal como es condición que el documento registrable satisfaga el principio de suficiencia, lo es también que satisfaga el principio de especificidad declarando con individualidad su objeto. En este caso, la representación del *animus domini* del poseedor.

Si el documento que porta la representación del contenido material de esa posesión, refleja (por exceso) otro *animus domini* que aquel que tuvo correlato dominial por sentencia favorable, la condición de especificidad quedaría conculcada. En estas circunstancias no cabe aceptar el documento como auténtico en cuanto a su contenido (incluso siendo auténtico por su autoría); en consecuencia, resulta inaceptable registralmente.

De este modo, atentos a los principios mencionados, opinamos que no resulta procedente la tramitación de documentos cartográficos en los que exista multiplicidad de OTLs representados con propósito de prescripción adquisitiva, cualquiera sea la circunstancia en cuanto al interés legítimo puesto de manifiesto.

Es decir, no solamente impugnamos la tramitación del plano en que se pretende expresar la voluntad de varios prescriptores, sino también de aquel que, siendo expresión de la voluntad de un único usucapiente, este procura la creación de varias parcelas prescriptivas.

Esta restricción podría, eventualmente, dispensarse mediante constancia fehaciente en tal expediente de tramitación de que todos los objetos creados en el plano serán favorablemente acogidos por el pronunciamiento que reconozca la transformación de la propiedad posesoria en derecho real de dominio. Particularmente, tal privilegio aparece factible de considerar con mayor énfasis en el ámbito de las prescripciones administrativas, en donde, por razones de economía procesal en el contexto de situaciones sociales que acucian la regularización de la propiedad de la tierra, los entes estatales responsables de alcanzar el acto administrativo declarativo podrían resolver satisfactoriamente la inclusión de la constancia mencionada con legitimidad jurídica, siendo ellos mismos poseedores a título de dueño e interesados legítimos en la usucapión. Ello atento a que la declaración la realiza el propio Estado sin recurrir a instancia judicial.

Analizadas estas particularidades de la usucapión, retomamos en el próximo capítulo nuestra temática principal: los límites jurídicos y el estado parcelario.

CAPÍTULO VI DEL LÍMITE JURÍDICO AL ESTADO PARCELARIO

La pregunta es lo que nos lleva, Neo. La pregunta es lo que te trajo aquí.

Trinity, de "Matrix"

El modelo de actuación que abordamos para la actividad catastral en el ámbito de la constitución de los derechos reales a la propiedad puede compendiarse en estos preceptos:

- Los límites legales nacidos de la voluntad de las personas.
- Los límites jurídicos expresados o reconocidos en las causas jurídicas, siempre ideales.
- El OTL que, surgido de la materialización directa de los límites jurídicos mediante acto de mensura, es la expresión espacial del derecho real a la propiedad.
- La parcela o subparcela que, surgida por materialización indirecta del OTL en un documento cartográfico (plano de mensura), es la unidad de representación que ingresa al Registro Catastral.
- El estado parcelario del inmueble que la Ley 26209 define explícitamente en su artículo 7 como la materia propia de registración en sede Catastral.

En este contexto, resulta esencial dar respuesta a una serie de interrogantes que surgen naturalmente al investigar el esquema teórico formal que lleva del límite jurídico a la registración del estado parcelario que prevé la ley.

¿Qué significa constituir el estado parcelario del inmueble? ¿Cuáles son sus alcances y efectos? ¿Cuáles son los datos constituyentes medulares que caracterizan al OTL de forma tal que sobre ellos puedan predicarse los alcances sustanciales de la registración catastral?

Recurrir a la propia Ley 26209 nos permitirá alcanzar una respuesta a estos interrogantes. En su artículo 5, define: "Son elementos de la parcela:

1. Esenciales:

- a. La ubicación georreferenciada del inmueble;
- b. Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;

c. Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

2. Complementarios:

a. La valuación fiscal;

b. Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble”.

Observamos que cuando el artículo 7 de la Ley 26209 expresa que el “estado parcelario quedará constituido (...)”, allí el verbo está empleado en su acepción de asignar, otorgar, dotar a alguien o algo de una nueva posición o condición. En tanto que en el artículo 5, “(...) constituyen el estado parcelario”, el verbo refiere a aquello que forma o compone el ser y así lo entendemos, aunque opinamos que en el caso del artículo 5 habría resultado pertinente la utilización del verbo “componer”.

Entonces, reafirmando los conceptos a la luz del artículo 5:

- El límite legal nace por voluntad de la persona.
- Se transforma en límite jurídico ideal al ser expresado o reconocido en una causa jurídica.
- Se expresa espacialmente como Objeto Territorial Legal a través de la determinación realizada por acto de levantamiento territorial.
- Es simbolizado en un documento cartográfico originando la parcela resultante del acto de mensura, como representación del inmueble.
- Se incorpora al Registro Catastral como parte de los elementos que componen el estado parcelario.

Sin embargo, debe observarse que, atento a la *ratio legis* de la clasificación de elementos esenciales y complementarios legislada como definición de estado parcelario por el artículo 5, la registración constitutiva tiene el doble carácter *principal* y *accesorio* según cuáles de tales elementos se tomen en consideración como materia inherente para el asiento registral.

En efecto, la modificación de alguno de los elementos esenciales de la parcela es causa de extinción de la condición registral vigente (cambiaría la ubicación o la extensión de la expresión espacial del derecho), en tanto que la modificación de alguno de los elementos complementarios no altera la integridad de la registración del estado parcelario, sino que sólo afecta los aspectos fiscales o de vecindad que corresponden al inmueble.

Los elementos esenciales aparecen como atributos de la cosa inmueble y propios de su naturaleza territorial, en tanto que los elementos complementarios responden a la naturaleza catastral de la parcela.

Así, el carácter *principal* y *accesorio* de la registración constitutiva deriva de la esencia misma del objeto registral: los límites jurídicos determinados deben permanecer inalterables para la vigencia del asiento (*carácter principal* de la registración de los *elementos esenciales*), en tanto que la valuación fiscal o los linderos no afectan el ejercicio del derecho real ni a su tutela y pueden actualizarse incluso de oficio como medida precautoria dirigida a mantener actualizado el asiento (*carácter accesorio* de la registración de los *elementos complementarios*)⁴⁷.

El asiento registral es único, pero el alcance de la registración adquiere ambos caracteres mutuamente exclusivos en forma conexas, cada uno de los cuales transmite efectos disímiles, pero complementarios, a su integridad.

No puede afirmarse que sea posible registrar el estado parcelario en ausencia de alguno de los elementos esenciales o complementarios. Pero existe parcela como representación, aunque carezca de valuación catastral o no estén definidos los linderos. Por ello es que puede decirse que la “diferencia entre esenciales y complementarios es que la parcela existe si están los primeros, así falten los segundos”⁴⁸.

De manera que la constitución del estado parcelario del inmueble se produce mediante la inscripción del documento portador de los elementos esenciales que componen la parcela, que es su representación, e inherente a tal inscripción sobreviene la asignación del valor catastral.

El documento portador se inscribe ocasionando en consecuencia la registración del estado parcelario y ese acto de registración, llevado a cabo por el Registro Catastral, es el origen de la *Forma de Valer* del OTL.

En este contexto, la actualización de las mejoras existentes en el inmueble, si bien altera la valuación fiscal, no modifica el estado parcelario registrado en virtud del *carácter accesorio* de la registración de los *elementos complementarios* que conforman el mismo.

Incluso los linderos, cuya actualización sólo es factible obtener a partir de la evolución permanente del Registro Gráfico que administra Catastro ([ver Registro Gráfico](#)), también se encuentran afectados por el *carácter accesorio* de su registración.

En consecuencia, siendo que la ubicación georreferenciada y las medidas lineales, angulares y de superficie resultan de la delimitación del OTL, ya que “el límite hace a la medida, nunca la medida al límite”, es posible concluir que aquello que esencialmente predica el alcance y efectos del OTL son los límites jurídicos demarcados que lo materializan.

No es posible que cambien los límites sin que de ello resulte la alteración de las medidas lineales, angulares y de superficie del objeto. Y alterar su ubicación georreferenciada implica definir otro objeto territorial porque se modificaría un elemento principal del mismo⁴⁹.

Dicho de otro modo, la pregunta acerca de cuál es la expresión espacial de un derecho real sobre cosa inmueble tiene respuesta coherente en la materialización de los límites de su objeto antes que en la expresión literal de las magnitudes que definen el posicionamiento o la geometría del mismo. Luego, son estos límites los que caracterizan el estado parcelario constituido por la registración catastral.

Por ello, se puede enunciar que registrar el estado parcelario es, en esencia, registrar límites jurídicos demarcados. Sin perjuicio, obviamente, de la trascendencia registral del valor catastral consecuente.

1. Origen de los datos

El OTL determinado ingresa al Registro Catastral mediante su representación en un documento cartográfico portador (el plano de mensura), que predica la realidad jurídica extra registral resultante de la aplicabilidad espacial del derecho efectuada por acto de mensura.

La vocación inscriptora de dicho instrumento portador, una vez alcanzada la calificación de aptitud registral, producirá diversos efectos en relación al objeto que se constituye por la registración y a los datos asociados al mismo requeridos para alcanzar tal fin.

De los asientos del Registro Catastral resultan dos tipos de datos bien diferenciados por su origen: aquellos que produce como resultado de su función constitutiva y aquellos que recibe producidos por fuentes externas como parte necesaria de la información sustantiva y descriptiva que avalan las actuaciones administrativas.

a. Datos que produce

Existe presunción de legitimidad en los datos producidos por Catastro en virtud de ser un Registro constitutivo, aun cuando no sea convalidante porque la calificación de admisibilidad del documento portador del estado parcelario es solamente extrínseca y no subsana ni convalida sus errores (artículo 7 de la Ley 26209).

Atendiendo a sus efectos, los datos producidos por Catastro pueden clasificarse en datos con efectos jurídicos y sin efectos jurídicos:

1) Con efectos jurídicos

- Los límites jurídicos registrados

La registraci3n de los l3mites jur3dicos demarcados del OTL que, como manifestaci3n del ejercicio de un derecho real, prueban la ubicaci3n y extensi3n de la aplicabilidad territorial de dicho derecho, produce efectos jur3dicos en el 3mbito civil o p3blico en que aquel se ejerce.

Como ya sabemos, los l3mites jur3dicos contenidos en la causa jur3dica carecen de espacialidad. Incluso la geometr3a misma con la cual se los pudiera describir en dicha causa es ideal, no tiene correlato en el terreno.

Para que tales l3mites jur3dicos ideales adquieran espacialidad se requiere su materializaci3n y tal materializaci3n da origen al OTL.

El OTL es la expresi3n espacial del derecho real sobre cosa inmueble, pero sus l3mites f3sicos constitutivos no son jur3dicos en s3 mismos. Luego de realizada la materializaci3n en el terreno, el l3mite jur3dico "se conserva como objeto siempre ideal, pero ahora materializado y, por ello, con espacialidad"²². La destrucci3n del OTL (destrucci3n de la demarcaci3n) no aniquila el l3mite jur3dico porque este permanece indemne en la causa jur3dica.

Sin embargo, aun cuando los l3mites demarcados en el terreno, que dan origen al OTL, no son jur3dicos en s3 mismos, el OTL, como entidad que manifiesta espacialmente la ubicaci3n y extensi3n efectiva del poder jur3dico que el titular del derecho real ejerce sobre la cosa, tiene tal car3cter porque expresa el 3mbito espacial del ejercicio de ese derecho real en funci3n de los l3mites ideales que la causa jur3dica contiene y que le dan forma a la materializaci3n.

El OTL no es un objeto jur3dico en s3 mismo. Su car3cter jur3dico no implica identidad con tal 3ndole. El OTL no puede calificarse de jur3dico en su esencia o naturaleza, pero goza de tal atributo incardinado que sobreviene de su *Forma de Ser* y de *Valer*. Es decir: no es jur3dico, sino que posee car3cter jur3dico, tal es su cualidad adquirida.

El OTL no adviene en jur3dico por su incorporaci3n literal (medidas y linderos) en una causa jur3dica, ni tampoco con la inscripci3n prescripta por ley para la publicidad del acto jur3dico que lo tenga como elemento constituyente.

La escritura o documento legal que instrumenta la transmisi3n o constituci3n del derecho no es medio leg3timo y efectivo para otorgar cualidad alguna al ser de la cosa sobre la cual se establece el poder jur3dico.

Las cosas y las personas que intervienen en el contrato no se transforman en jur3dicas por su inclusi3n en el instrumento que da forma apropiada al t3tulo causal de la mutaci3n jur3dico real. Ni puede sostenerse que "la cosa es el t3tulo y el t3tulo es la cosa, ya que la materialidad del inmueble debe estar contenida en un t3tulo"⁵⁰. El t3tulo es el instrumento en que se funda la posesi3n leg3tima, pero excede a su esencia y raz3n de ser transformarse en sost3n de la materialidad del objeto de dicha posesi3n.

Amén de que, como se vio, el propio objeto no es material, sino que solamente posee cualidad de tal. Como herramienta de legitimación podría decirse que el título, como elemento acreditativo de la causa jurídica, contiene pura "juridicidad" y, si bien debe contener mención a la cosa y a las personas, no por eso debe incorporarlas dentro de sí para darles ser. Si no, también se podría decir que en alguna medida la persona es el título y el título es la persona, ya que dentro de sí lleva o encierra (contiene) referencia a su identidad y capacidad jurídica. Coadyuva a corroborar estos conceptos, en relación al objeto, el hecho de que el carácter de inmueble por representación, asignado a los instrumentos públicos por el antiguo Artículo 2317 del Código de Vélez, fue derogado en el CCCN.

Lo mismo ocurre con la tradición como modo en la creación del derecho, no es medio apto para otorgar cualidad alguna a la cosa.

Tampoco la situación jurídica de carácter real que el ordenamiento le atribuye al titular le concede cualidad alguna a la cosa, ya que tal situación tiene que ver con la posición otorgada a la persona por el derecho subjetivo que posee y con las posibilidades de actuación que tiene en ejercicio de ese derecho, y no con el objeto en relación al cual este se ejerce. Claro está que la relación autónoma que el derecho real establece entre la persona y la cosa, sujeta a esta última a la acción directa e inmediata de aquella, y la inherencia a la cosa, típica de un derecho real que se ejerce por la posesión, otorgan a su titular las ventajas del *ius perseguendi* (derecho del titular a perseguir la cosa en manos de quien la posee, con las limitaciones de la propia ley) y del *ius preferendi* (derecho de preferencia sobre otros titulares sobre esa cosa) según los artículos 1882 y 1886 del CCCN; pero nunca implica o resulta de tal inherencia la adición de caracteres jurídicos al objeto en relación al cual se establece la relación intersubjetiva.

El señorío (directo e inmediato) sobre la cosa, que otorga la titularidad real, estará material y legalmente condicionado a los "parámetros jurídicos" del tipo de derecho constituido, ya que aquel podrá disponer, usar y gozar según dichos parámetros. Pero esto no implica que tales parámetros se "transfieran" al OTL, sino que son las condiciones bajo las cuales acaece la situación jurídica de carácter real como consecuencia del contenido lógico del derecho.

Puesto que la causa jurídica es la fuente generadora (*Forma de Ser*) del OTL, puede aceptarse como cierto que los caracteres jurídicos del derecho sean descriptivos del mismo. Precisamente por eso se pudo decir que "los objetos territoriales legales son descriptos con el contenido del derecho"⁵¹. Pero, aun cuando caracterizan a la relación intersubjetiva entre las personas de la cual derivó la relación de poder sobre la cosa, porque emanan del derecho, no satisfacen el requisito indispensable de ser caracteres propios del OTL como para poder predicar por ello que este es un objeto jurídico o se transforma en (nace como) un objeto jurídico cuando es involucrado en la relación.

En cuanto a la publicidad del derecho, esta no conlleva en el procedimiento para lograrla ningún acto administrativo que asigne al inmueble un alcance, condición o carácter diverso al de su naturaleza. En consecuencia, tampoco al OTL que es la manifestación mediante la cual dicho inmueble es individualizado para, entre otras cosas, la matriculación que abre el Folio Real. Recordemos que el procedimiento de matriculación llevado a cabo por el Registro de la Propiedad Inmueble no tiene por finalidad amparar al objeto proporcionándole efectos jurídicos, ya que, como se expresa en los fundamentos del proyecto de la Ley 17801, “debe quedar debidamente aclarado que el hecho de la matriculación considerado en sí mismo, no es el que determina la protección registral, puesto que esta resulta de las anotaciones de carácter jurídico que constituyen propiamente la materia de publicidad del Registro”⁵². Y esas anotaciones de carácter jurídico no incumben al objeto del derecho, sino al acto entre quien transmite y quien recibe.

Por otra parte, el OTL no se “transforma” en jurídico porque es incorporado en una relación de poder mediante una escritura o documento legal luego de su individuación e identificación en el asiento registral catastral, sino que, para ser admitido y llegar a estar incorporado en dicho asiento catastral, debe originarse en límites jurídicos sostenidos en una causa jurídica preexistente. Es decir, existe un proceso dinámico según el cual el OTL integra sucesivamente los vínculos obligacionales motivados por las personas y, en consecuencia, la constitución del negocio jurídico lo desplaza desde una situación en que –puede suceder– esté indeterminado, a la siguiente, en la que es individualizado e identificado bajo el Principio de Especialidad.

La instrumentación que lo toma como contenido objetivo del derecho, con posterioridad a su existencia catastral, no produce ni contiene actos materiales o de disposición que puedan transformar su *Forma de Valer*, entendida esta como la eficacia de su existencia ostensible (incluso con independencia de la existencia de la persona cuya voluntad lo creó).

El carácter jurídico del OTL que, insistimos, no implica identidad con tal índole sino cualidad adquirida como cosa jurídica, es congénito a su nacimiento como tal y forma parte de su calidad y condición intrínseca, producto de la *Forma de Materializarse* de los límites jurídicos. Es decir, se requiere la materialización directa para que tenga tal carácter puesto que sin ella no nace el OTL (no hay expresión espacial del derecho). Como al nacer (originarse en lo físico) el OTL lo hace en función de la demarcación de límites jurídicos, logra en tal acto su capacidad para expresarlos y, como consecuencia de ella, adquiere su carácter jurídico.

Se debe observar, nuevamente, que los límites jurídicos demarcados en el terreno no son jurídicos en sí mismos, por eso lo llamamos Objeto Territorial Legal (OTL) y no Objeto Territorial Jurídico.

Luego de la materialización directa e indirecta, el carácter jurídico del OTL se hace manifiesto por la *Forma de Valer* otorgada por la inscripción del documento portador de su representación en el Registro Catastral. Es decir, el carácter jurídico del OTL que deviene de la voluntad creadora de sus límites se sustancia por la manifestación de dicha voluntad según las formalidades de la ley ante un Registro del Estado (Catastro) en el cual la registración tiene carácter constitutivo por mandato del artículo 7 de la Ley 26209.

Sin estado parcelario registrado en sede catastral, o sea sin OTL identificado e individualizado, no puede haber publicidad del ámbito espacial que corresponde al derecho a la propiedad y su relación con el estado de ocupación (ocupación efectivamente ejercida). Y sin espacialidad conocida por todos, no es posible ni el ejercicio ni la adecuada protección de tales derechos con garantía de seguridad.

Sin estado parcelario constituido, la situación jurídica real carecería de la expresión espacial necesaria para producir efectos, ya que sin determinación resulta imposible el conocimiento de la aplicabilidad del derecho subjetivo creado, para su ejercicio y protección, porque sin límites demarcados no es posible resolver incertidumbres en defensa del derecho real (artículo 2266 del CCCN). Y, como se verá, ni siquiera es posible la creación de la relación jurídica.

Pero, además, es mediante la actividad registral catastral que los límites jurídicos demarcados resultan cognoscibles por los terceros⁵³. La registración constitutiva y la publicidad formal del Registro Catastral sustentan este alcance de la inscripción registral de sus asientos. Porque es únicamente mediante la *Forma de Manifestarse*, la *Forma de Valer* y la *Forma de Trascender*, que es posible la divulgación y conocimiento *erga omnes* de los límites, ya que, de otra manera, permanecerían como ideales (entes de razón exclusivamente) por su *Génesis* y *Forma de Ser*. Y un límite ideal no puede juzgarse situado frente a todos para conocer los términos espaciales de la relación de poder existente sobre la cosa objeto de posesión legítima.

Se verá, además, en el próximo capítulo, que la virtualidad jurídica de la parcela como representación del OTL, necesaria para que produzca los efectos jurídicos que se esperan de ella, resulta de satisfacer los requisitos que la ley de fondo establece para su conformación y existencia en el Registro Catastral.

De manera que la correcta determinación de la cosa inmueble que resulta de la registración catastral no sólo satisface el Principio de Especialidad (aplicado a la cosa inmueble) como garantía de seguridad jurídica en la creación del derecho, sino que además coadyuva a la tutela del orden público contribuyendo de esta manera a la paz social.

De todo ello resulta nuestra aseveración de que los límites jurídicos demarcados que publica el Registro Catastral producen efectos jurídicos en el derecho privado civil y en el derecho público.

Por ello, pensamos, se pudo afirmar que “desde el punto de vista de sus efectos en el derecho civil, el Catastro territorial es una actividad jurídica del Estado calificada como de Derecho Público”⁵⁴.

- La valuación catastral

El segundo dato producido por Catastro con efectos jurídicos es el valor catastral que asigna al OTL como entidad sujeta a la imposición del impuesto inmobiliario.

Los efectos jurídicos del valor catastral resultan de un acto administrativo producido en el marco de una normativa específica aplicable en cada caso concreto (cada OTL) mediante el cual se crean derechos y obligaciones tanto para la administración como para el administrado; es decir, produce efectos jurídicos en el ámbito del derecho tributario aplicable sobre los bienes patrimoniales.

Como tal, el valor catastral está sometido a un régimen legal particular no sólo para su cálculo sino también para su impugnación, circunstancia esta última que resalta su carácter jurídico. Con la particularidad adicional de que dicho valor catastral es normalmente utilizado, además, en el ámbito judicial y en las jurisdicciones locales (municipios y comunas) para la fijación de tasas, así como por la administración provincial para el impuesto de sellos.

2) Sin efectos jurídicos

Por otra parte, consideramos que los límites aparentes y los atributos físicos de las Unidades Censales cuya determinación y existencia no están amparadas en las formalidades de la ley para poder constituirse como Unidades de Ordenamiento Esenciales, son datos producidos por Catastro que carecen de efectos jurídicos civiles⁵⁵.

b. Datos que recibe

Analizados los datos que produce, veremos ahora aquellos que reciben procedentes de fuentes externas como parte necesaria de la información que avala las actuaciones administrativas realizadas con vistas a la registración del estado parcelario.

1) Titularidad del derecho

Catastro recibe los datos de titularidad del derecho que fue aplicado en el territorio y de las limitaciones o restricciones a tal derecho, en el contexto mismo del trámite de mensura.

Sin embargo, la titularidad del derecho que obra en sede catastral no puede producir ningún efecto civil, ni en cuanto a la presunción de veracidad del dato ni en cuanto a la oponibilidad del derecho, todo lo cual resulta de la inscripción prevista por

la Ley 17801 ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Es más, tales efectos civiles deben ser plenos con antelación a la actuación administrativa ante Catastro, ya que la propia determinación y registración del estado parcelario se cimienta en ellos.

En consecuencia, las constancias de titularidad del derecho obrantes en el Registro Catastral no “añaden” o “transmiten” ninguna aptitud o alcance a sus asientos de inscripción, como para calificar que el Catastro se caracteriza o goza de un “aspecto jurídico” basado en estos antecedentes.

Que el límite jurídico demarcado, representado y luego registrado en Catastro tenga su razón de ser en el ejercicio del derecho a la propiedad, no transmite ningún atributo o condición de legalidad o legitimidad al dato de su titular incorporado en relación a los OTLs en sede catastral. Los datos de titularidad dominial obrantes en Catastro podrán beneficiarse de argumentos de carácter tributario para su constancia allí e incluso de argumentos legales en virtud de la relación de poder que une a la persona con la cosa, pero nunca su admisión en dicha sede puede dotarlos de efectos jurídicos civiles.

Es precisamente por esta circunstancia que, además, sostenemos que la autoridad catastral puede crear de oficio Unidades Censales en las cuales la relación de poder sobre la cosa no goza de los atributos propios de un derecho legalmente constituido y publicado.

Similares argumentos pueden sostenerse respecto a la inclusión en el asiento catastral de constancias de limitaciones o restricciones del derecho a la propiedad.

Todas estas son condiciones propias del procedimiento de aplicación del título en el terreno y deben estar fehacientemente acreditadas en la actuación administrativa llevada a cabo para registrar el estado parcelario, como requisito *sine qua non* de legalidad y legitimidad de la misma. Pero no atribuyen, por su mera existencia en el trámite o por su empleo en el acto de mensura, alcance o efectos especiales al asiento catastral.

2) Atributos del OTL

Por último, debemos hacer mención que Catastro recibe, además, portado por el plano de mensura a inscribir, los atributos del OTL que resultan de la cualidad material y de la geometría que lo caracterizan: superficie, medidas lineales y angulares, edificaciones, georreferenciación, etc.

2. Ordenamiento, representación y espacialidad

A modo de epílogo de este capítulo, puede observarse que el límite jurídico demarcado, representado y luego registrado en Catastro es el dato esencial generado como resultado de su función registral. El plano de mensura portador de los mismos

es la expresión cartográfica (entendida como técnica de representación) del ejercicio de los derechos reales a la propiedad en el continuo territorial.

Como instrumento apto para crear o modificar los estados parcelarios del Registro Catastral, el plano de mensura es el vehículo a través del cual accede a dicho Registro la realidad extra registral. Es, en consecuencia, el instrumento esencial para lograr el ordenamiento de los límites jurídicos desde la perspectiva de los derechos privados y de los derechos públicos.

Pero, a efectos de tal ordenamiento, se requiere dar un “salto cuántico” que permita abstraer los OTLs para describirlos, clasificarlos y caracterizarlos a fin de modelar la realidad que representan, en un entorno que la sustituya como imagen y como símbolo de ella. Dicho entorno se configura, por lo general, en un contexto tecnológico digital.

Para tal modelación, resulta pertinente incluir los OTLs como género dentro de la familia “Objetos Geoespaciales” (se verá la clasificación posteriormente en el capítulo XV).

Así, los Objetos Geoespaciales que intervienen en el modelado de la realidad, entre ellos los OTLs, son el punto de partida para la sistematización de la información geoespacial, porque son estas entidades las que coadyuvan a lograr

- el Ordenamiento Geoespacial como “Expresión espacial del conjunto de límites territoriales que conforman a los objetos geoespaciales, los cuales constituyen elementos estructurantes del espacio geográfico”⁵⁶ y
- el Ordenamiento Territorial como “Expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de la sociedad, como instrumento de planificación y desarrollo”.

Como es obvio, los Objetos Geoespaciales por antonomasia en la actividad catastral son las parcelas y las subparcelas, las cuales resultan de la representación del OTL en los términos de la Ley 26209.

Las parcelas y subparcelas tienen, consecuentemente, sustrato físico y, siendo una especie del género OTL, también comparten su cualidad espacial aun cuando (y sólo por ahora) su representación y administración en el Catastro se lleve a cabo en forma bidimensional.

Complementemos lo abordado en este capítulo con una sinopsis que nos facilite la visión conjunta de los principales conceptos, antes de abocarnos a reflexionar sobre algunos aspectos de seguridad jurídica:



Límite Legal

- Voluntad de la persona
 - Ente de razón
 - Ideal
-



Límite Jurídico

- Causa jurídica
 - Delimitación
 - Ideal
-



OTL

- Determinación (mensura)
 - Espacialidad
 - Cualidad material del OTL
 - Carácter jurídico del OTL
 - Virtualidad jurídica
 - Los límites demarcados no son jurídicos en sí mismos
-



Parcela

- Plano de mensura
 - Representación
 - Acceso al Registro Catastral
-



Registro Catastral

- Estado parcelario
- Identificación
- Individuación
- Valuación
- Virtualidad jurídica

CAPÍTULO VII REGISTRACIÓN CATASTRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA

Te han enseñado, y lo crees, que ver es creer. Debería ser justo lo contrario.

Stephen Davis

El orden es considerado en la axiología jurídica como el más sólido y condicionante de los valores jurídicos: sin orden no puede haber seguridad. La seguridad jurídica, por su parte, no es otra cosa que la protección efectiva de los derechos y deberes entre los miembros de la comunidad.

Salvo desde un punto de vista puramente teórico, no puede decirse que exista un derecho real seguro si existe duda sobre su alcance espacial. Es decir, título válido y su consiguiente modo *traditio* son suficientes para ser *dominus* y habrá posesión legítima, pero no existirá seguridad jurídica en el derecho si el mismo está sujeto a la incertidumbre en la determinación de su alcance en la realidad, precisamente cuando se trata de derechos reales a la propiedad de manifiesto ejercicio espacial.

No es el derecho el que requiere seguridad. Los derechos son protegidos por las leyes y los tribunales que las aplican. Es la relación de poder jurídico *persona-cosa* la que adquiere certidumbre (y en consecuencia se hace posible su ejercicio y la tutela del orden público) cuando la cosa no sólo es determinada en cuanto a especie y cantidad, sino también identificada e individualizada y objeto de publicidad en el Registro Catastral. Tales inferencias fueron claramente interpretadas y recogidas por el legislador al eliminar en el CCCN las transferencias *ad corpus* y *ad mensuram*⁵⁷, y exigir la registración del estado parcelario para el perfeccionamiento del contrato causal que producirá la mutación jurídico real ([ver Art. 12 Ley 26209](#)), aportando certeza a la seguridad dinámica que debe imperar en todo sistema registral.

A partir de la vigencia del CCCN ya no es suficiente que la cosa esté “determinada” en cuanto a especie y cantidad o que pueda “determinarse”. Es imprescindible que sea identificada e individualizada en el Registro Catastral para que la situación jurídica real creada en base a su publicidad adquiera certidumbre.

Por esto pudimos decir al inicio de estas páginas que, entendida como actividad mediante la cual se lleva a cabo la publicidad de los límites jurídicos, la registración catastral forma parte de la publicidad de los derechos reales toda vez que

exterioriza *erga omnes* el conocimiento de las cosas que, como contenido objetivo de tales derechos, poseen límites jurídicos.

Insistimos en que la registración de límites jurídicos demarcados en Catastro coadyuva a la seguridad jurídica precisamente porque establece el orden territorial necesario haciendo cognoscible *erga omnes* las cosas determinadas que son contenido objetivo de los derechos reales y su relación con las ocupaciones efectivamente ejercidas.

La adecuada publicidad del estado parcelario satisface, además, el Principio de Buena Fe (artículo 9 y segundo párrafo del artículo 1902 del CCCN) puesto que, al momento del contrato causal que da origen a la obligación, es conocida la relación entre los límites jurídicos demarcados por la mensura (ubicación y extensión de la relación de poder amparada en la causa jurídica) y los hechos existentes que denotan la ocupación material efectivamente ejercida, la cual, no estando probado que sea libre de toda relación excluyente y sin oposición alguna, no puede referirse como posesión recibida por la tradición según lo dispuesto por el artículo 1926 del CCCN.

Así, con la vigencia del nuevo CCCN, las competencias registrales de Catastro (Ley 26209), a la par de las propias del Registro de la Propiedad Inmueble (Ley 17801), conforman el más completo régimen de Publicidad Registral Inmobiliaria que ha tenido el país hasta la fecha.

1. Virtualidad jurídica y buena fe

Dice el agrimensor Wilfrido López: “Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extinguen acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice (el plano de mensura)”⁵⁸.

Con respetuoso disenso, opinamos que en Catastro nace la *virtualidad jurídica* de la parcela, porque es con la constitución del estado parcelario que la cosa objeto del derecho adquiere la virtud para producir un efecto jurídico bajo las previsiones del Principio de Especialidad. Aun cuando no produzca tal efecto jurídico en el presente de la registración catastral sino al ser incorporada al negocio causal.

Veamos el razonamiento que nos lleva a esta conclusión, desde una doble perspectiva: semántica y jurídica.

a. Reflexión semántica

Como sabemos, *virtualidad* significa “calidad de virtual”.

El Diccionario de la Lengua Española contiene la siguiente acepción para el vocablo *virtual*: “Que tiene virtud para producir un efecto, aunque no lo produce de presente, frecuentemente en oposición a efectivo o real”.

En otra entrada del lema *virtud*, el diccionario declara: “Actividad o fuerza de las cosas para producir o causar sus efectos.”

Así, entendemos que virtualidad jurídica de la parcela como representación del OTL significa eficacia o fuerza para causar los efectos jurídicos que se esperan de su existencia, aunque no los produzca de presente con su nacimiento como tal en el Registro Catastral.

Y el efecto jurídico que se espera de ella⁵⁹ es su aptitud formal para tomar parte en la relación de poder que se establece sobre la cosa en razón del derecho, aptitud sostenida en el Principio de Especialidad que únicamente se satisface con la registración del estado parcelario, ya que sin la toma de razón registral catastral no existe delimitación directa e indirecta, individuación e identificación en los términos exigidos por el CCCN (artículo 12 de la Ley 26209).

Este razonamiento en nada empecé la virtualidad de los elementos constitutivos del acto jurídico, nacida de la mera razón de integrarlo. Tal virtualidad es una cualidad implícita en la forma instrumental por ser tales elementos determinantes para la constitución del negocio jurídico, y no refiere al elemento en sí, ni a lo que se espera de él, sino a la intervención que tiene en el vínculo negocial; es decir, refiere a la actividad para causar efectos jurídicos que resulta de su participación. En tal perspectiva, la cosa, como contenido objetivo del derecho, también tiene la virtud natural que le corresponde por ser parte del contrato causal y participar, por tal motivo, de la eficacia del derecho⁶⁰.

Es decir, distinguimos entre virtualidad como “fuerza” (eficacia natural que las cosas tienen en sí) y virtualidad como “actividad” (facultad de obrar), en ambos casos con efectos jurídicos.

En esta resumida visión, si el elemento a considerar fuere la persona, diríamos que esta, cuando llega a integrar el acto, tiene virtualidad jurídica para producir los efectos que se esperan de su capacidad jurídica, es decir, es eficaz para causar los efectos jurídicos que se esperan de su existencia para el acto, lo cual es aptitud formal para tomar parte en la situación jurídica (virtualidad como *fuerza para*). Y, por otra parte, adquiere virtud para disponer con poder jurídico como consecuencia de su participación en dicho acto (virtualidad como *actividad para*).

Por lo tanto, nuestro disenso con el Agrim. Wilfrido López, en el texto que citáramos, es básicamente semántico porque interpretamos que “nacer a la vida jurídica” refiere propiamente a las personas en cuanto a su capacidad para “gozar de la aptitud para ser titular derechos y deberes jurídicos” (artículo 22 del CCCN) y a su

capacidad para “ejercer por sí misma los derechos” (artículo 23 del CCCN). Y a la parcela, en sí, no aplica tal capacidad jurídica de gozar y ejercer derechos, sino que tiene virtud para causar los efectos jurídicos que se esperan de su existencia y de los que resultan de su participación en actos jurídicos como contenido objetivo de tales derechos.

b. Reflexión jurídica

La mayor parte de la bibliografía y de la doctrina señala que en la estructura de la relación jurídica, entendida como una relación intersubjetiva entre personas (regulada por el ordenamiento jurídico) de la cual se derivan situaciones de poder o de deber para las personas relacionadas, se distinguen tres elementos principales: los sujetos, el objeto y el contenido.

Los sujetos son las personas entre las cuales tiene lugar la relación intersubjetiva.

El objeto es el bien, la cosa del derecho real, en relación al cual se establece la relación intersubjetiva.

El contenido es el vínculo correlativo que une a los sujetos de la relación intersubjetiva, el cual está formado por las situaciones jurídicas de poder (activas) y de deber (pasivas) que ocupan cada uno de los sujetos relacionados.

La situación jurídica de poder implica un conjunto de facultades y posibilidades de actuación que tiene el sujeto para satisfacer intereses propios según la posición que le atribuye el ordenamiento jurídico. Se dice, así, que el sujeto ejerce un derecho subjetivo.

Como toda situación jurídica, la misma pasa por dos fases:

- la dinámica: que corresponde al momento de su constitución o de su extinción,
- la estática: que se abre cuando la situación jurídica produce sus efectos (entre la constitución y la extinción).

Es decir, la situación jurídica no se agota en su aspecto dinámico, cuando se establece el poder sobre la cosa y nacen las prerrogativas atribuidas al sujeto por el derecho, sino que tiene una faz estática durante la cual ella produce todos los efectos, de hecho, o de derecho, que el ordenamiento jurídico le reconoce como causa generadora de derechos.

1) La faz dinámica

El titular de un derecho real tiene una relación de poder directa y autónoma con el objeto del derecho (artículo 1882 del CCCN). Y, para adquirir la relación de

poder, debe haber tradición (artículo 1923 del CCCN). Como principio universal, la tradición es un elemento fáctico ineludible en la dinámica constructiva del derecho real. Sin tradición suficiente no hay derecho adquirido (artículo 750 del CCCN)⁶¹.

Además, quien tiene título, pero no se le ha hecho la tradición suficiente, no puede tomar la posesión por sí mismo, sino que debe demandarla por las vías legales (artículo 2239 del CCCN). De otra manera la relación de poder sería ilegítima (artículo 1916 del CCCN) y de mala fe por error de derecho no excusable (artículo 1918 del CCCN), de forma que no adquiriría el dominio. Eventualmente podría, incluso, su posesión ser viciosa (artículo 1921 del CCCN).

La tradición debe hacerse por actos materiales, no basta la mera declaración del *tradens* de darse por desposeído, ni la del *accipiens* de darse por puesto en la posesión del bien (artículo 1924 del CCCN).

Aunque debe advertirse que el artículo 1924 del CCCN estipula que tales actos materiales (que es suficiente sea cumplido por una de las partes) no se suplen con relación a terceros, lo que permitiría considerar que en la relación entre *tradens* y *accipiens* aquella declaración adquiere el valor de plena prueba. Es decir, existiría la posibilidad de aplicar la *traditio cartae*, también conocida como “cartular”, “instrumental” o “escrituraria”, que daría eficacia a la tradición entre las partes al momento del acto.

Sin perjuicio de que la doctrina le niega eficacia⁶², sostenemos que no alcanzaría con la tradición escrituraria que pudiera producirse con la conformación del acto en sede notarial si la misma sucede sin determinación de la cosa, porque en tal supuesto no es factible conocer la posesión efectiva sobre la cual quien accede a un título válido tiene derecho a requerir el poder sobre ella en los términos del artículo 2239 del CCCN.

De manera que la simple declaración de entrega realizada entre *tradens* y *accipiens* en sede notarial al momento de dar forma al contrato causal, podría ser útil como *constituto posesorio* entre las partes (siguiendo a los ilustres juristas citados). Sin embargo, nada nos dice sobre la cosa que se entregó ni de las condiciones de la posesión.

Para lo primero viene en nuestra ayuda el artículo 1912 del CCCN, según el cual, el objeto de la posesión, que será el que intervenga en el acto material de la tradición, es la cosa determinada. En el espíritu de este artículo se subsume el Principio de Especialidad aplicable al objeto de la entrega, que nos recuerda que no es suficiente con que puedan determinarse los elementos de la relación jurídica, en este caso la cosa. Por eso las transferencias *ad corpus* y *ad mensuram* del antiguo artículo 1344 del Código de Vélez Sarsfield fueron derogadas por el CCCN y fue establecida la exigencia de registración del estado parcelario (artículo 12 de la Ley 26209).

Para lo segundo, nos ayuda el artículo 1926 del CCCN, según el cual, para que se produzca la tradición, es necesario otro recaudo más: que la posesión sea vacua, es decir, que no haya un contradictor. No pueden existir varias relaciones de poder de la misma especie y, al mismo tiempo, sobre una cosa (artículo 1913 del CCCN); o sea, no puede suceder que coexistan dos personas que se consideren poseedor y que ejerzan un derecho real que puede tener solamente un titular.

Ahora bien, tratando de controvertir la necesidad del cumplimiento previo del Principio de Especialidad haciendo lugar a realizar la determinación del estado parcelario con posterioridad a la constitución de la nueva relación jurídica de poder, quizás podría argumentarse que la cosa objeto del derecho nunca falta, ya que está contenida en el título del *tradens*, y que este objeto puede ser el que tome parte en la relación jurídica a crear con el *accipiens*. Se lograría, con esta interpretación, la registración provisoria del acto jurídico⁶³ ante el Registro de la Propiedad Inmueble, recogiendo el interés negocial de las partes y amparando el derecho constituido ante terceros.

Sin embargo, tal interpretación contiene una perceptible conculcación al Principio de Buena Fe (artículo 9 y segundo párrafo del artículo 1902 del CCCN).

La ubicación de la buena fe en el Título Preliminar del CCCN la erige en el rango de un principio general del derecho, según el cual deben cumplirse las obligaciones y ser ejercidos los derechos.

La buena fe no es exclusivamente una pauta para interpretar los contratos ya formalizados. "El proyecto del Código Civil de la República Argentina Unificado con el Código de Comercio en sus fundamentos expresa que en la realidad negocial moderna existe desde que las partes entraron en conversaciones con miras a la celebración de un contrato, esto es, antes de que haya sido emitida una oferta, en esta etapa las partes deben comportarse de "buena fe" para no frustrar injustamente, las tratativas contractuales, y además debe ponerse al alcance de la otra futura parte, toda la información adecuada de los hechos relativos al contrato, que puedan tener actitud para influir sobre su decisión de aceptar"⁶⁴.

La buena fe pertenece al ámbito subjetivo, ya que involucra el ánimo con que los sujetos actúan en la relación jurídica a establecer. Siendo una condición de difícil evaluación objetiva, la ley puede recurrir a mecanismos de mayor trascendencia formal para proteger esta institución. Entre ellos, además de la necesidad de exteriorizar la posesión, está la prueba que se hace efectiva por el conocimiento *erga omnes* propio de una situación registral. Si la situación está registrada y publicada será difícil para las partes abstraerse de ella y sostener que acudieron al acto, basados nada más que en la buena fe como intensión.

Esta es la trascendencia de la registración del estado parcelario.

El transmitente, al ofrecer la cosa inmueble, no puede prevalerse exclusivamente de la buena fe en relación a las condiciones de su posesión, ya que está compelido por la ley a determinar el objeto (artículo 12 de la Ley 26209) y tal obligación es de cumplimiento previo al acto porque la certificación habilitante de estado parcelario constituido debe estar obligatoriamente a la vista del autorizante, quien debe citar su contenido en el instrumento.

Se integra a esta interpretación la declaración del artículo 1928 del CCCN, según el cual, el amojonamiento, que resulta del acto de mensura llevado a cabo para delimitar el bien, constituye acto posesorio: “La mensura, desde que no afecta la posesión de los linderos, importa un acto posesorio con relación al terreno comprendido en el título, cuya posesión no afecte a los linderos; aunque no se ocupe públicamente el terreno”⁶⁵.

Así, la prevención del artículo 12 de la Ley 26209 es proporcionar la prueba de la situación fáctica de la relación de poder jurídico del *tradens*, mediante la determinación de la cosa, al momento de consumar el contrato causal que involucra la entrega voluntaria de la misma. Esto no significa bajo ningún punto de vista que la posesión se adquiera por la determinación de la cosa, ya que “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”⁶⁶ y, además, “la mensura no es un modo de adquirir la posesión, sino una expresión de la posesión preexistente”⁶⁷.

Debemos destacar, por otra parte, que al hablar de condiciones de la posesión no hacemos referencia a la presencia de un contradictor que ocupa todo el inmueble y se opone a que el comprador entre en posesión de la cosa, sino a las situaciones de hecho y de derecho que se presentan cuando existen discrepancias entre el alcance espacial del derecho que expresa el título y la ocupación efectivamente ejercida por el *tradens*. Como dijimos, solemos llamar a tales discrepancias invasiones “a” y “por” los linderos.

El hombre interactúa permanentemente con la cosa inmueble sujeta a su poder, produciendo modificaciones en ella que muchas veces se traducen en alteraciones en la expresión material de su extensión, sin que exista en consonancia la voluntad asociada dirigida a producir una modificación en el derecho mismo (como sería una acreencia, por ejemplo). Tales actos posesorios resultan en distintos estados de conservación de la relación existente entre la extensión del poder sobre la cosa que emana de la causa jurídica (que no varía si no varía la causa) y la ocupación efectivamente ejercida, cuya extensión puede cambiar si se altera la materialización de los límites establecidos para ella (desplazamientos involuntarios de alambrados o muros medianeros durante una construcción y sin adecuado replanteo de los límites del derecho, por ejemplo), con la consecuente destrucción de mojones.

Sin determinación del objeto previa al acto jurídico, el sujeto que interviene como adquirente en la relación jurídica no podrá conocer si su legitimidad para poseer

estará conculcada por invasión de linderos (artículo 1918 del CCCN). Es decir, actuará con la creencia de que poseerá legítimamente un derecho ya que, mediando título, se presume que la extensión de la relación de poder es la que aquel indica (artículo 1914 del CCCN). Tampoco podrá conocer si carece o no de derecho para poseer parte de ella porque, al no estar probado que la ocupación material efectivamente ejercida sea libre de toda relación excluyente y sin oposición alguna, no puede referirse como posesión recibida por la tradición según lo dispuesto por el artículo 1926 del CCCN.

Y si el *accipiens* sólo recibe por la tradición la posesión legítima del *tradens* (tal como ciertamente contempla el artículo 399 del CCCN al prescribir que nadie puede transmitir a otro un derecho más extenso que el que tiene), ¿cómo se protegería su buena fe al ingresar al contrato causal con la convicción de adquirir un derecho pleno sobre toda la materialidad del objeto plasmada por los hechos físicos, sin saber que tal materialidad no está libre de relaciones excluyente y sin oposición alguna? E incluso sin saber que se le podría estar ofreciendo en ocupación un espacio territorial fuera del alcance del derecho que se pretende plasmar a su favor.

De manera que no es suficiente con tener adquirido un derecho subjetivo por tradición escrituraria para hacer manifiesto *erga omnes* el alcance del poder jurídico que se detenta sobre el objeto. Se requiere, como vemos, determinación (Principio de Especialidad) porque sin determinación, la situación jurídica creada deviene en abstracta por el objeto que interviene en la relación intersubjetiva.

Es necesario puntualizar que la posible existencia de invasiones parciales a linderos, o por linderos, en nada empecé a la buena fe del instrumento público, marco dentro del cual acontece la declaración de voluntad de las partes. La buena fe del instrumento público (artículos 223 y 226 del CCCN) sin dudas da prueba de autenticidad de los hechos que el autorizante efectuó por sí mismo en el acto y de aquellos que sostiene que tuvieron lugar en su presencia.

Pero la buena fe del instrumento no suple el Principio de Especialidad aplicado al objeto.

El desconocimiento que se tendría de las circunstancias de la posesión, cuando falta la determinación, no puede suplirse ni siquiera con la aseveración del *tradens* en el instrumento de que no existe contradictor que pueda impedir tomar la posesión al adquirente, basándose en el simple hecho de la "ausencia" física de aquel en el inmueble. Porque la posesión se conserva por el "solo ánimo" (artículos 1929 y 1930 del CCCN). Podrá ocurrir, eventualmente, que un posible contradictor, a quien el *tradens* le invade un espacio lindero, ya no tenga voluntad de continuar con la posesión, pero si no exterioriza su decisión no se produce ningún efecto jurídico y aquel conserva la relación de poder.

Y el propio *tradens*, en caso de manifestar su voluntad de procurarse la relación de poder sobre el espacio que invade sin título suficiente, deberá recurrir a las formas

previstas para adquirir por usucapión si falta la voluntad tradente del titular a quien afecta. O podrá recurrir, eventualmente, al artículo 1963 del CCCN, en caso de que haya invadido de buena o mala fe a un colindante con construcciones⁶⁸. Pero nunca podrá incorporarlo de hecho al título que transfiere por la simple ocupación que detenta.

Dando un giro más al razonamiento, podría incluso considerarse factible que, en sede notarial, al momento de la creación de la mutación jurídico real, se pudiera realizar una cesión de derechos posesorios por parte del *tradens* al *accipiens* sobre los espacios que aquel invade a linderos. Pero este hipotético recurso –sobre cuya viabilidad no nos pronunciamos– no puede ocurrir sino luego de cumplido el Principio de Especialidad por la registración del estado parcelario. De otra forma, no se reconocería siquiera la existencia de tales invasiones y su carácter de tal.

Entendemos que la posibilidad del comprador de ejercer la acción reivindicatoria bajo el supuesto de haber recibido la tradición con el reconocimiento explícito de la existencia de un posible contradictor, no resulta de sana economía contractual. Porque puede que sirva al vendedor hacer mención expresa de cesión de la acción reivindicatoria en conjunto con el dominio y de esta manera liberarse de la carga de responder al comprador por los defectos, ya que este tendrá delegado los medios para hacerse de la posesión, pero hasta tanto ocurra la reivindicación, no existirá un derecho real para este último sino solamente personal ya que la tradición no habrá ocurrido (artículo 1926 del CCCN).

Por todo ello, en resguardo de la buena fe, se requiere contrastar el alcance espacial del derecho con la manifestación física del alcance de la ocupación efectiva, mediante la determinación, registración y publicidad del estado parcelario.

Y, como dijimos, es en dicha instancia cuando el objeto adquiere la fuerza necesaria para producir los efectos que se esperan de él al intervenir en la creación de la situación jurídica. Es decir, con la registración del estado parcelario nace la virtualidad jurídica de la cosa inmueble.

2) La faz estática

Es obvio que, en derechos reales a la propiedad, que son de manifiesta expresión territorial, la faz estática no podría acontecer con previsibilidad y certeza sin límites jurídicos demarcados y conocidos por todos. Como se dijo, sin límites demarcados no es posible resolver incertidumbres en defensa del derecho real (artículo 2266 del CCCN).

Se destaca de esta manera que la publicidad de límites jurídicos demarcados que resulta de la actividad registral catastral aporta a esta faz de la situación jurídica la necesaria función cautelar y preventiva que se requiere para evitar conflictos (y no tener que dirimirlos una vez producidos) ofreciendo certeza y seguridad jurídica a tal fin.

2. Sin determinación, ¿habrá relación jurídica?

Como hemos mencionado, “toda relación jurídica está integrada por tres elementos esenciales: sujeto, objeto y causa generadora; estos son los tres grandes capítulos que se estudian en la Parte General del Derecho Civil, y estos elementos no pueden faltar en ninguna relación jurídica”⁶⁹.

Si se posterga la ineludible necesidad de cumplimiento del Principio de Especialidad (aplicado al inmueble) y el presunto derecho del *accipiens* creado sin ella queda supeditado a la investigación del alcance material de su poder sobre la cosa, solamente se habrá provisto una solución temporal al negocio inmobiliario (muchas veces por razones de carácter puramente económico).

“Recordemos que en la actualidad el contrato tiene un fin ético y social y no es sólo un instrumento de realización de intereses económicos, que tiene una dimensión distinta que debe conllevar a la realización del progreso económico, ético y social de las comunidades”⁷⁰.

Entendemos que, para una sana y efectiva protección de los derechos y deberes entre los miembros de la comunidad, deberíamos acordar en que una relación jurídica de la cual se deriven situaciones jurídicas de poder carentes de certidumbre por falencia de unos de sus elementos integrantes, es una relación nonata. Sin ánimo de extremismos opinamos que debería, en tal caso, presumirse que la relación de poder es de mala fe por nulidad manifiesta del título (artículo 1919 del CCCN, inciso a). Consecuentemente, el acto constitutivo portado por el mismo no debería tener trascendencia registral ni siquiera provisoria.

Por consiguiente, puede concluirse que en derechos que se ejercen por la posesión (con las excepciones ya mencionadas en la nota al pie 60), cuando no existe determinación, esta no puede ser posterior al acto jurídico creador si se espera de dicho acto garantía pública de seguridad jurídica. Por eso, el artículo 12 de la Ley 26209 prevé que el Certificado Catastral Habilitante debe estar a la vista de quien constituye el acto para que cite su contenido en el instrumento.

Sin determinación del objeto, no hay adquisición de un derecho real derivada de actos entre vivos, ontológicamente hablando, porque sin tradición suficiente no cabe asumir operado el modo como requisito constitutivo del mismo.

No se trata de la inclusión de un nuevo requisito para constituir el derecho, sino del cumplimiento de los recaudos para satisfacer uno de los imprescindibles según lo establece la norma: el modo. Todo ello con vistas a la seguridad jurídica, porque seguridad jurídica no es posibilidad de demandar por vías legales sino protección efectiva de los derechos y deberes entre los miembros de la comunidad.

Por tal motivo, no alcanza con citar el artículo 1982 del CCCN que expresa que “la tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión”, para sostener que la determinación de la cosa puede hacerse efectiva con posterioridad a la instrumentación del acto jurídico en sede notarial. Porque queda claro que la tradición realizada voluntariamente para adquirir una relación de poder (artículos 1922 y 1923 del CCCN) será suficiente en la medida en que se haga efectiva por actos materiales (artículo 1924 del CCCN), siempre que la cosa esté determinada (artículo 1912 del CCCN) y siempre que la posesión sea vacua (artículo 1926 del CCCN). De otra forma, será una tradición cuasi ficticia.

Concluimos, entonces, que la situación jurídica no puede nacer eficaz (faz dinámica) si no tiene expresión territorial que permita el conocimiento *erga omnes* del alcance espacial del poder que se crea sobre la cosa. Y ello va en consonancia con el cumplimiento del Principio de Especialidad en relación al objeto, que es una exigencia de carácter ontológico, ya que sin objeto determinado, individualizado e identificado no puede constituirse la relación jurídica, pues carecería de uno de sus elementos componentes. En los términos del artículo 305 inciso c del CCCN, la escritura no podría contener la necesaria *individualización del bien* que constituyen el objeto del acto.

3. Estado parcelario y hecho jurídico

Por lo expuesto, concluimos que la constitución del estado parcelario forma parte ineludible del proceso de creación de la situación jurídica porque sin estado parcelario vigente dicha situación carecería del objeto necesario para constituirse y producir efectos.

Por ello, la constitución del estado parcelario es un hecho jurídico en razón de que, en los términos del artículo 257 del CCCN, es el procedimiento que permite consumir fehacientemente, bajo el Principio de Especialidad aplicado al inmueble, la faz dinámica y la faz estática de la relación de poder del titular del derecho con el objeto sobre el cual se crea su señorío directo.

Utilizamos aquí la expresión “hecho jurídico” como comprensiva e incluyente de todo suceso que, conforme al ordenamiento jurídico, incide de alguna manera en las relaciones y situaciones jurídicas, quedando comprendido dentro de este término toda circunstancia o fenómeno al cual la norma liga una consecuencia jurídica.

La regulación de intereses privados que deviene del nacimiento, modificación o extinción de un derecho real a la propiedad inmueble, requiere estado parcelario determinado (insistimos que con las excepciones ya mencionadas).

Por eso, decimos que con la parcela nace la virtualidad jurídica de la cosa objeto del derecho a la propiedad inmueble. Parcela es sinónimo de virtualidad jurídica porque los límites jurídicos demarcados publicados por el Registro Catastral causan efectos civiles. Es solamente en el ámbito espacial de la parcela, delimitado por

voluntad de la persona, que la ley crea la situación jurídica y otorga tutela a la relación de poder atribuida por el derecho.

Cabe mencionar, en este sentido, la diferencia con un automotor o un barco, que carecen de virtualidad jurídica incluso con su identificación registral, porque no poseen límites jurídicos sino contornos.

En nuestro caso de análisis, es el ordenamiento el que le atribuye a la registración del estado parcelario aptitud para cambiar o modificar relaciones preexistentes y para configurar situaciones nuevas. Y tales cambios producen consecuencias que interesan al derecho. Es decir, se trata de un hecho productor de efectos jurídicos.

Ese es el caso de la creación de parcelas que tiene por fuente la autonomía de la voluntad del titular y ocasiona una auto restricción para disponer de acuerdo a lo que resulta del nuevo estado parcelario.

Tal contingencia se produce entre el nacimiento y la extinción de una situación jurídica y no modifica inmediatamente los elementos de la situación jurídica actual, pero se manifiesta sobre ella porque afecta la relación de poder de la persona con la cosa y su facultad de disponer, por tal motivo decimos que se trata de un *hecho jurídico modificativo*.

4. Mensura y materialidad

Que como consecuencia del mismo acto de levantamiento territorial que ocasiona la creación de la parcela, resulten relevadas las mejoras y accesiones físicas existentes, y que las mismas se vinculen a los límites jurídicos demarcados, en nada empecé al carácter jurídico del objeto creado y al hecho jurídico de la creación (registración) del estado parcelario.

Por tal motivo, no podría expresarse sin sofisma que la mensura es un acto material o su resultado comporta exclusivamente materialidad. Mucho menos aun cuando, como consecuencia de aquella mensura los límites jurídicos demarcados son representados en un instrumento idóneo para crear o mutar los asientos de un Registro público que causa efectos jurídicos.

¿Quién podría argumentar que los hechos físicos plantados por el hombre en el terreno necesitan de un Registro público para ser conocidos? ¿Y ni siquiera valuados? Los hechos físicos se publican por sí mismos y para ser valuados basta con reconocerlos y describirlos mediante cualquiera de las modernas técnicas de detección por imágenes, eventualmente acompañadas de relevamientos de sus características específicas *in situ*. Nada de eso serviría, de por sí, para producir la

individuación e identificación que requiere el principio de especialidad para la constitución del derecho.

Son los hechos jurídicos lo que necesitan de la incorporación a un asiento registral para su divulgación *erga omnes*. Y en este caso, es el estado parcelario surgido en base a límites jurídicos demarcados lo que, como hecho jurídico, resulta objeto de registración en Catastro.

Consecuentemente, siendo tales límites jurídicos demarcados la componente del estado parcelario que predica la juridicidad del asiento, son precisamente dichos límites la materia sustancial de registración catastral. Nunca las accesiones físicas que pudieran ocasionalmente materializarlos o estar relacionados a aquellos.

De ahí que rechazamos frases tales como “Catastro aporta la componente física para la constitución del derecho”, o “En catastro se registra la materialidad del inmueble”, o “Catastro es el inventario del aspecto material de los derechos”, u otras que en igual sentido restringen la actividad catastral a la confección de un padrón de porciones de tierra con sus construcciones implantadas.

Confundir el sustrato físico que otorga cualidad material como cosa inmueble al OTL, con la entidad espacial de carácter jurídico que es, resulta, a nuestro juicio, asimilable a la confusión que parece generar en la mente el conocimiento de que un fotón se comporta tanto como partícula (materia) que como onda (movimiento, ser inmaterial). Pero la física cuántica ha demostrado que el fotón es tanto una partícula como una onda. Y que es el observador quien crea la realidad de la partícula o de la onda, según su observación. De manera similar, salvando las diferencias y la simplificación, el OTL es ambas cosas, pero se comporta como inmueble (cualidad material) o como objeto de carácter jurídico (entidad), según la percepción y creencia del observador que pretende considerarlo para un fin determinado.

Los arquitectos ven la materialidad para construir sobre él, los agrimensores vemos la aptitud para que intervenga en una relación jurídica a través de su representación. Son miradas que no pueden sino integrarse en un continuo espacio-tiempo, ya que el uso y goce de la cosa no puede exceder el alcance del derecho⁷¹.

Como es obvio, en la concepción aquí expuesta no tiene cabida la llamada *mensura aparente* según la cual “el hecho posesorio priva sobre el derecho a poseer”⁷², con la que se pretende transformar el límite posesorio en límite jurídico bajo la presunción de que se sabe con anterioridad el resultado de la mensura y no se necesita la aplicación territorial del derecho instrumentado en el título.

Como el agrimensor Gustavo García expresa claramente en la obra citada, “la mensura aparente no es más que un relevamiento de hechos existentes, un trabajo topográfico disfrazado de mensura”.

Vale puntualizar que no se hace mención a la mensura para determinar el *corpus* en la prescripción adquisitiva de dominio donde el hecho posesorio actual y el futuro derecho a poseer normalmente coinciden en plenitud.

CAPÍTULO VIII EFICACIA DEL ASIENTO REGISTRAL CATASTRAL

Estoy expresando teoría, pero no estoy operando a partir de una teoría.

Jed McKenna

Los Registros, en general, no son otra cosa que una forma de publicidad que tiene como finalidad primordial consolidar la seguridad de los efectos y consecuencias jurídico-económicas que derivan de las constancias de sus asientos.

La técnica registral enseña que la publicidad material y formal de un Registro se realiza mediante la inscripción⁷³ de instrumentos legítimos⁷⁴ en los que conste el hecho jurídico registrable y la instauración de un servicio de publicidad destinado a informar del contenido de los asientos registrales.

En la actividad catastral, la inscripción del documento (plano de mensura), la apertura del asiento de registración (Folio Parcelario) y la registración del estado parcelario son eventos simultáneos desde la perspectiva de sus efectos jurídicos. Más allá de los procedimientos utilizados, la registración es un acto singular.

El hecho jurídico registrable en los asientos catastrales son los límites jurídicos demarcados contenidos en el estado parcelario, resultantes de un acto de levantamiento territorial mediante el cual se determinó la geometría que corresponde al OTL al que pertenecen. Así es que, en sentido extensivo, puede decirse que se registró el OTL.

A ello sumamos una avenencia interpretativa que no menoscaba lo esencial de los argumentos expuestos y que consideramos pertinente enfatizar: al Registro Catastral accede la representación del OTL (la parcela) y no el OTL en su mismidad, aunque extensivamente lo refiramos como entidad con vocación inscriptoria. Esta condición debe tenerse siempre presente en la lectura de este texto producido bajo el razonamiento de que, como se dijo, la registración del estado parcelario implica sustancialmente la de los límites jurídicos demarcados del OTL.

1. Efectos de la inscripción

La inscripción en los asientos registrales catastrales puede ser declarativa o constitutiva.

a. Declarativa

Cuando la apertura del asiento registral, o su modificación, se lleva a cabo sin el concurso de la determinación de los límites jurídicos y no participa la eficacia legitimadora de la registración catastral.

b. Constitutiva

Cuando hace plenos efectos la eficacia registral, pues para la apertura del asiento registral se deben satisfacer todos los requisitos para la conformación de los límites jurídicos.

2. Registraciones constitutivas definitivas y provisionales

Los OTLs pueden ser creados a partir de causas jurídicas con forma instrumental constituida (dominio, condominio, etc.) o a partir de expresiones de voluntad que dependen de un acto administrativo o jurídico posterior para constituir formalmente el derecho (prescripción, horizontalidad pre-reglamentación, etc.). Es decir, para todo OTL existe la fuente creadora del límite legal (la voluntad), pero en algunos casos especiales falta la fuente generadora del límite jurídico (la instrumentación de dicha voluntad) porque el OTL fue creado precisamente para producirla.

Así, para los OTLs cuya causa jurídica está instrumentada, proponemos distinguir su registración como constitutiva con efectos *definitivos*. En tanto que para los OTLs cuya causa jurídica es el *animus domini* de la persona, así como los creados para regímenes especiales y/o de instrumentación sujeta a acto administrativo o jurídico posterior en general, proponemos distinguir su registración como *constitutiva* con efectos *provisionales*.

Las registraciones constitutivas definitivas producen plenos efectos jurídicos y tributarios desde el momento mismo de la creación del asiento registral catastral (fecha de inscripción del documento portador de la representación del OTL), en tanto que las registraciones constitutivas provisionales lo hacen al concretarse la finalidad para la cual fue realizado el documento cartográfico inscripto.

En este último caso existe una condición fáctica pendiente de resolución: la emisión de sentencia judicial declarando la usucapión, la constitución del reglamento, la ley de afectación, la ley de creación del área protegida, etc. Los OTLs así constituidos podrían ser considerados “en suspenso”.

El Diccionario de la Lengua Española define: “Provisional: dicese de lo que se hace, se halla o se tiene temporalmente”. Es decir, el concepto lleva ínsita la noción de plazo de vigencia.

Por tal motivo, entendemos que las registraciones constitutivas provisionales deberían ser condicionadas mediante un período de validez del asiento registral catastral correspondiente. Se evitaría así la existencia a perpetuidad de OTLs que quedan “en suspenso” cuando por diversas razones ajenas a la casuística catastral la constitución del poder jurídico sobre la cosa no ocurre.

En relación a la creación de nuevas parcelas por Mensura con Fraccionamiento o mediante Mensura con Unificación, las cuales con la inscripción definitiva del documento portador en el Registro Catastral adquieren todos sus caracteres y efectos constitutivos, sin que exista en tal instancia un acto jurídico en el Registro de la Propiedad Inmueble específico para cada una, tendremos ocasión de considerar en detalle sus circunstancias y condiciones en el Capítulo XI.

3. Anotaciones y Notas Aclaratorias

En el asiento registral catastral se realizan, además, otras apuntaciones comúnmente llamados anotaciones y notas aclaratorias, que refieren a las inscripciones vigentes sobre las cuales descansan, ya que en sí mismas carecen de individualidad.

a. Anotaciones

Es toda toma de razón que se practica en relación a un asiento vigente, como consecuencia de un instrumento del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho instrumento. Pueden tener carácter condicionante o preventivo.

Las anotaciones condicionantes pueden cancelar la inscripción del documento o clausurar el asiento registral extinguiendo la registración, y sus efectos solo pueden tornarse ineficaces mediante otra anotación condicionante (por ejemplo, la anulación del plano).

Las anotaciones preventivas tienen efectos tutelares sobre algún aspecto de la inscripción a que refieren o son una medida precautoria dirigida a asegurar la validez del asiento registral, y pueden eliminarse por otra anotación preventiva o por el cumplimiento de una condición o plazo (por ejemplo, la suspensión de la inscripción del plano).

b. Notas Aclaratorias

Es toda toma de razón que se practica en relación a un asiento vigente, cuyo contenido no puede modificar el estado registral vigente ni extinguir la registración.

Las notas aclaratorias pueden contener hechos, derechos, circunstancias, advertencias o referencias vinculatorias o no con otros asientos existentes en el Registro mismo, y pueden cancelarse por otras notas aclaratorias o por el cumplimiento de un plazo.

4. Eficacia del asiento registral y alcances de la publicidad catastral

Al Registro Catastral acceden con vocación registral y publicitaria de distinto alcance:

- a. Objetos Territoriales
- b. Objetos Territoriales Legales determinados (por ejemplo, parcelas, subparcelas, etc.)
- c. Objetos Territoriales Legales cuasi-determinados (por ejemplo, líneas de ribera parciales)
- d. Objetos Territoriales Legales indeterminados (por ejemplo, unidades censales)
- e. Verificaciones de subsistencia del estado parcelario
- f. Restricciones o limitaciones al ejercicio normal de los derechos reales
- g. Actos administrativos y judiciales
- h. Valuaciones

Cada entidad tiene su propia idiosincrasia registral y se caracteriza por atributos que definen el alcance de la publicidad catastral que las tiene por objeto, según veremos a continuación.

a. Objetos Territoriales

Los OTs existen por sí mismos. Acceden al Registro Catastral como entidades simplemente informativas ya que, por su naturaleza, los OTs se publicitan por la mera razón de su existencia.

Lo anterior, dicho sin óbice de la publicidad formal de sus *atributos* descriptivos y constitutivos, se da en cumplimiento del rol de administrador de datos que compete al Catastro en un contexto IDE.

Razonamos entonces que los OTs resultan susceptibles de incorporación al Registro Catastral con carácter de *inscripción declarativa*, no constitutiva, objeto de *publicidad noticia*.

b. Objetos Territoriales Legales Determinados

Los *inmuebles*, para ser tales, deben tener *límites*. De otra manera, por la sola definición del artículo 225 del CCCN, “estaríamos ante un continuo geográfico que abarca todo el suelo y que no responde al concepto de “inmueble” a que refiere la Ley

17801”⁷⁵. Esta ontología es común a todos los OTLs que el hombre crea como expresión de su voluntad: todos deben tener límites demarcados. Catastro es el Registro de tales límites demarcados.

Para ello, deben ser determinados por acto de levantamiento territorial y tal determinación accede a petición de parte interesada al Registro Catastral mediante un documento cartográfico en el que, entre otros elementos, se representan bidimensionalmente los deslindes jurídicos establecidos físicamente (explicitación de la geometría) y las materializaciones de la ocupación efectiva detentada por el sujeto activo del derecho (tratándose de derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia).

La parcela⁷⁶ (el OTL determinado y representado; contenido objetivo del derecho) es el inmueble (cosa; objeto directo e inmediato; realidad espacial y perceptible del derecho) portado por un documento cartográfico que lo materializa indirectamente. Mientras no exista esa representación de límites no podrá existir la *Forma de Valer* del inmueble (del OTL) porque los límites *se constituyen* con la incorporación del documento al Registro Catastral (artículo 7 de la Ley 26209).

Como hemos visto, la causa jurídica como fuente generadora es la *Forma de Ser* del OTL, pero su *Forma de Valer* es mediante la registración catastral constitutiva que lo identifica y lo individualiza de los demás.

Por otra parte, el documento cartográfico portador de la representación prueba la determinación del OTL, pero sólo con efecto *declarativo*, ya que carece de la autenticidad *originaria* que provee la fe pública legitimadora. El *acto* de levantamiento territorial goza de *autenticidad* (porque lleva la firma de un profesional habilitado) y de *legitimidad* (porque se presume que la aplicación territorial del derecho es correcta), pero el documento resultante de dicho acto no es un instrumento público que dé fe de lo actuado y de su contenido, ya que “a pesar de que los agrimensores desempeñan una función pública y están sujetos a la potestad reglamentaria y disciplinaria del Estado, no representan a éste sino que actúan bajo su responsabilidad personal”⁽³²⁾.

La fe pública que interviene es la del Registro Catastral⁷⁷, el cual no convalida ni subsana el acto de levantamiento territorial, sino que *legitima el documento* cartográfico sujeto a inscripción (como instrumento)⁷⁸ mediante el análisis de su legalidad y la calificación de sus formas extrínsecas. Así, la eficacia de la constitución del OTL la otorga el asiento registral ordenado por el oficial público Registrador, pero, puesto que no es convalidante y el documento cartográfico a inscribir no es un instrumento público originario, el contenido registral refleja la realidad exterior, pero admite prueba en contrario (efecto jurídico de fe pública *restringida*)⁷⁹.

El OTL logra existencia e identidad (es individualizado e identificado) con su ingreso al asiento registral catastral. Es decir, como expresáramos, adquiere

virtualidad jurídica con la inscripción del documento cartográfico portador de su representación.

Razonamos entonces que las parcelas como representación de OTLs determinados en su individualidad –y en consecuencia los límites jurídicos demarcados que corresponden al estado parcelario– resultan susceptibles de incorporación al Registro Catastral con carácter de *inscripción constitutiva, no convalidante*, objeto de *publicidad formal*.

c. Objetos Territoriales Legales Indeterminados

A los efectos de la registración y publicidad del estado parcelario es imprescindible la individuación e identificación del OTL correspondiente “con base en la documentación que les da origen” (artículo 3 inciso c de la Ley 26209). Pero este es un requisito formal para su ingreso al Registro Catastral (con los alcances y efectos sustantivos de la registración). La documentación cartográfica da origen a la representación del OTL (la parcela) necesaria para la registración, pero no adviene de ello que resulte “legalizada la existencia de la parcela”, porque en nuestro ordenamiento jurídico actual (salvo el caso mencionado en la nota al pie 78) los levantamientos territoriales (entre ellos la mensura) no certifican autenticidad.

De modo que, con prescindencia de la adecuada conformación del hecho jurídico para su registración catastral según lo establezca el plexo normativo aplicable a tal efecto, es sin dudas factible de considerar objeto sujeto a incorporación a este Registro público aquel que, careciendo de representación tiene, sin embargo, existencia ideal como espacio geográfico sujeto al ejercicio de un derecho de expresión territorial.

Esto implica que tales espacios geográficos, cuyos límites están originados en causas jurídicas de eficacia vigente, pero cuya demarcación por acto de levantamiento territorial aún no ha sucedido, puedan ser incorporados a la base de datos catastral y deban serlo por razones tributarias esenciales. Siendo la determinación la que origina el nacimiento de los OTLs, no puede decirse que en estos casos exista formalmente un Objeto Territorial Legal, pero, a fin de tipificar su correspondencia natural a tal ontología, nos permitimos aquí la licencia de llamar a estos espacios Objetos Territoriales Legales Indeterminados.

Por otra parte, aun cuando la fuente generadora del límite jurídico no exista y, en consecuencia, se expliciten solamente límites legales, la existencia del objeto sujeto a la voluntad de la persona ameritará igual tratamiento al mencionado. Tal es el caso de las ocupaciones de hecho o cuando existen declaraciones juradas, levantamientos territoriales expeditivos o restituciones fotogramétricas que involucran pretensiones en ejercicio de un derecho real de expresión territorial.

La componente gráfica en tales casos podrá resultar de la explicitación de la descripción geométrica sobre planimetrías que carecerán de contenido jurídico, pero serán aptas para definir la ocupación aparente que corresponde al OTL Indeterminado.

La falta del documento cartográfico portador de la representación, en las situaciones descritas, imposibilita que el asiento registral de tales objetos tenga el carácter constitutivo propio del Registro Catastral. La toma de razón en el asiento, entonces, efectuada con fines de información general y con carácter meramente censal sin presunción de legitimad, se efectúa sin eficacia legitimadora y produce efectos exclusivamente tributarios y de publicidad noticia (se publica la obligación de determinarlos).

Razonamos entonces que los OTLs Indeterminados resultan susceptibles de incorporación al Registro Catastral con carácter de inscripción declarativa, no constitutiva ni convalidante, objeto de publicidad noticia.

d. Límites Jurídicos Parciales

Definimos como Límite Jurídico Parcial a aquel que, perteneciendo a una Unidad Jurisdiccional ([ver Parcela](#)), fue materializado directa e indirectamente sólo en parte sin comprender en el acto de levantamiento territorial respectivo ni en la integración de los límites determinados por diversos actos conexos, la totalidad de la poligonal que encierra la extensión superficial del objeto.

Mientras no se resuelvan de modo integral los límites perimétricos de la Unidad Jurisdiccional, la misma no existe como OTL determinado, pero existe la Forma de Valer de sus límites parciales constituidos con la incorporación al Registro Catastral de los respectivos documentos portadores de su representación.

Un Límite Jurídico Parcial logra existencia e identidad cuando ingresa al Registro Catastral como representación de la materialización de parte de los límites jurídicos que corresponden a un OTL, el cual resultará determinado cuando se constituya en su totalidad la geometría de la poligonal delimitante según la causa que le da existencia jurídica (por ejemplo, la determinación parcial de un límite ejidal o del perímetro de un área protegida, determinación parcial de línea de ribera, etc.). En tales casos, varios Límites Jurídicos Parciales deberán integrarse para constituir el OTL definitivo correspondiente a la causa jurídica y, en el ínterin, tanto la identificación de todos ellos como su registración y publicidad deberán dar cuenta de esta pertenencia a una única unidad de ordenamiento⁸⁰.

Razonamos entonces que los Límites Jurídicos Parciales resultan susceptibles de incorporación al Registro Catastral con carácter de *inscripción constitutiva, no convalidante*, objeto de *publicidad formal*.

La representación de tales Límites Jurídicos Parciales no necesariamente debe acceder al asiento registral catastral mediante mensura administrativa específica a tal fin (aunque sea un medio válido), sino que podrán acceder también como parte de un OTL que determinado por mensura particular.

Así, una Unidad Jurisdiccional podría quedar perimetralmente definida a partir de los límites jurídicos demarcados de los OTLs con los cuales comparte un segmento poligonal parcial común (polígonos vecinos hacia adentro y hacia afuera de la Unidad).

Una vez que llega a estar constituido todo el polígono perimetral, la Unidad Jurisdiccional podrá ser incorporada de oficio por la autoridad registral catastral como un OTL determinado.

Por su parte, podrá ocurrir que la determinación de una poligonal abierta plasmada en forma independiente en un plano de mensura inscripto para originar el Límite Jurídico Parcial, resulte luego incorporada como parte integrante del OTL sobre el cual incide, al constituirse el estado parcelario de este. Es el caso típico de determinaciones parciales de línea de ribera mediante mensura administrativa incoada por la autoridad de aplicación del Código de Aguas.

Consideramos de suma importancia realizar una observación en el caso mencionado de línea de ribera. Se debe distinguir entre la determinación de un Límite Jurídico Parcial de la Unidad Jurisdiccional Administrativa correspondiente (lo cual implica imprescindiblemente la identificación de los derechos afectados subyacentes y la consecuente explicitación de las relación entre el límite parcial establecido para la Unidad y los límites jurídicos correspondientes a tales derechos) y la simple definición de una poligonal abierta mediante su amojonamiento, georreferenciación y representación en un documento cartográfico, realizada sin vinculación ni demostración de los derechos que interesa.

En el primer caso, el Límite Jurídico Parcial establecido será expresión legítima del alcance jurídico de la determinación, es decir, permitirá establecer el límite entre lo público y lo privado separando las áreas inherentes a cada domino. En el segundo, sólo se estará ante una referencia técnica indicativa pero incapaz de causar efectos jurídicos, puesto que no resuelve la relación con los derechos preexistentes aplicables en el espacio geográfico intervenido.

e. Verificación de subsistencia del estado parcelario

Con posterioridad a la constitución del estado parcelario en la forma establecida por las leyes y reglamentaciones aplicables y, previo a la constitución, transmisión, declaración, modificación o extinción de derechos reales de expresión territorial, debe proveerse a la validez de su vigencia mediante certificación de verificación de subsistencia, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos en

la legislación, contados a partir de la fecha de registraci3n del estado parcelario o de verificaci3n de subsistencia posterior (art3culo 8 de la Ley 26209) (Ver Cap3tulo XII).

Debe observarse que la inscripci3n del Certificado de Verificaci3n de Subsistencia no ata1e al contenido del asiento, sino a la intermisi3n de sus efectos. Es decir, el certificado declara si permanecen vigentes, o no, la materializaci3n directa y la relaci3n entre el l3mite jur3dico demarcado y la ocupaci3n efectiva tal como consta en el documento portador que dio origen al asiento registral catastral, pero carece del alcance necesario para adecuar el contenido de este 3ltimo en caso negativo, raz3n por la cual su inscripci3n no es constitutiva. Tampoco es convalidante, porque para su admisibilidad el documento (certificado) es calificado s3lo en sus formas extr3nsecas.

Por todo ello, razonamos que la verificaci3n de subsistencia del estado parcelario se incorpora en el Registro Catastral con car3cter de anotaci3n preventiva, no constitutiva ni convalidante, objeto de publicidad formal.

En este contexto, las construcciones existentes en el inmueble que denuncie un Certificado de Verificaci3n de Subsistencia, si bien altera la valuaci3n fiscal, no modifica el estado parcelario registrado en virtud del car3cter accesorio de la registraci3n de los elementos complementarios que lo conforman.

f. Restricciones y limitaciones

Las disposiciones que establecen condiciones a las cuales debe supeditarse el goce normal y natural del derecho a la propiedad, sin ser materia de inscripci3n constitutiva ni declarativa propia, proveen al Registro Catastral informaci3n esencial en relaci3n a la aplicabilidad del mismo, permitiendo predicar adecuadamente, sin alcance publicitario, las circunstancias de la relaci3n de poder bajo las cuales fue creado el OTL o se encuentra involucrado al momento de la publicidad catastral. Ello seg3n est3n registradas y publicadas las restricciones y limitaciones respectivas en el Registro de la Propiedad Inmueble, y/o resulten de la actuaci3n del 3rgano competente para establecerlas.

Nunca ha sido pretensi3n del autor otorgar car3cter jur3dico al Catastro a trav3s de los derechos de trascendencia real como objetos propios de registraci3n. El aspecto jur3dico de la actuaci3n del Catastro (ver Cap3tulo XIII) se funda en la registraci3n y publicidad consecuente de los l3mites jur3dicos demarcados del OTL.

De lo que se trata, en cambio, es de receptar con car3cter extra registral y meramente informativo, aquellas condiciones propias de las fuentes generadoras de tales l3mites que pudieran tener trascendencia en la determinaci3n e individuaci3n del OTL, o en sus circunstancias actuales.

Por ello, razonamos que los contenidos dispositivos que establecen l3mites al libre ejercicio de los derechos reales de expresi3n territorial, cuando son receptados

en el asiento registral catastral, forman parte del mismo con carácter de *anotación preventiva, no declarativa ni constitutiva*, objeto de *publicidad noticia*.

g. Actos administrativos y judiciales

Como parte de las actuaciones administrativas propias del organismo catastral y/o a partir de la intervención de otros organismos nacionales, provinciales o municipales y del poder judicial, tienen vocación de acceso a los asientos registrales catastrales diversos documentos de actos de distinta naturaleza que de manera directa o indirecta afectan o refieren a las inscripciones vigentes. Tales actos, que deben indefectiblemente y de manera unívoca vincular su contenido a un asiento registral constituido, pueden generar datos de carácter puramente informativo o que, eventualmente, formen parte de instrumentos capaces de afectar la integridad del asiento registral respectivo.

Por ello, razonamos que los contenidos dispositivos de actos administrativos o judiciales que resultan susceptibles de incorporación al Registro Catastral, lo harán con carácter de

- *anotación preventiva* objeto de *publicidad formal* cuando constituyan medidas tutelares de la inscripción o medidas precautorias dirigidas a asegurar la validez del asiento vigente,
- *anotación condicionante* objeto de *publicidad formal* cuando afecten a la eficacia de la registración con capacidad para cancelar la inscripción del documento o clausurar el asiento registral, y
- *nota aclaratoria*, objeto de *publicidad noticia* cuando no causen efectos sustantivos sobre la inscripción.

h. Valuaciones

Aludida como diligencia propia de su carácter económico/fiscal tradicional, la función del Catastro en la definición de los métodos aplicables para la valuación de los inmuebles tiene por objetivo general la correcta descripción económica de tales bienes con fines impositivos⁸¹.

Tal actividad valorativa ocurre dentro de un contexto preceptivo que dispone las condiciones y parámetros bajo los cuales se aplican los procedimientos utilizados. Pero, además, en relación a los avalúos también es de aplicación un plexo jurídico específico que contempla la defensa de los intereses de quienes pudieran considerarse afectados por mala praxis o excesos en la fijación de los valores.

A raíz de todo ello, la valuación catastral produce efectos dentro del Derecho Tributario, sin perjuicio, como vimos, de su impacto en el ámbito judicial y en las

jurisdicciones locales (municipios y comunas) para la fijación de tasas, tanto como en la administración provincial para el impuesto de sellos.

Así, y teniendo en cuenta además lo expresado en cuanto al carácter complementario de la valuación, razonamos que la incorporación al Registro Catastral de los datos de avalúo asignados a los OTLs se realiza en carácter de inscripción declarativa, no convalidante, objeto de *publicidad formal*.

CAPÍTULO IX PUBLICIDAD REGISTRAL CATASTRAL

Dos obstáculos hay que vencer para llegar al verdadero conocimiento: la timidez, que oscurece las ideas, y el temor, que exagerando el peligro aparta de las grandes empresas.

Erasmus de Rotterdam

Como expresáramos, los Registros, en general, no son otra cosa que una forma de publicidad.

“En sentido amplio, publicidad es la actividad dirigida a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica para producir cognoscibilidad general”⁸².

“En sentido técnico jurídico, la publicidad es un sistema de difusión dirigido a proporcionar a la sociedad el conocimiento de determinadas situaciones jurídicas para la protección de los derechos y la seguridad del tráfico”⁸³.

Los documentos que reclaman vocación inscriptora ante el Registro Catastral consignan OTLs representados (entre los que se cuenta la parcela), para los cuales la registración es constitutiva de los límites jurídicos demarcados que los conforman. Como hemos reiterado ya, son estos límites jurídicos demarcados, en definitiva, los que se registran y publican. Tales límites poseen publicidad material como resultado de la señalización física sobre el terreno, pero es sólo por su acceso al asiento registral que adquieren *virtualidad jurídica* y pueden ser fehacientemente divulgados *erga omnes*.

Tal divulgación se produce a través de diversos medios. Pero debe observarse que la acreditación del estado parcelario únicamente se realiza válidamente por medio de certificados (primer párrafo del artículo 11 de la Ley 26209).

Y tal previsión no es vana. Mientras que toda certificación es un informe, este último se distingue como el género y la certificación como la especie, puesto que no todo informe tiene los efectos propios de una certificación.

El informe tiene el valor de una publicidad noticia que requiere de una actividad investigativa para su emisión. En sentido técnico, tiene por finalidad dar a conocer datos que obran en los asientos registrales catastrales, pero, aunque goza de fe pública, no da ninguna garantía de que lo publicado permanezca inmutable, razón por la cual no requiere de plazo de validez, ni surgen de él efectos jurídicos.

El informe tampoco está sujeto a cumplimentar condiciones específicas (requisitos para la solicitud, contenidos mínimos, alcance de sus efectos, plazo de validez, etc.), precisamente porque no está destinado a ser un acto administrativo que produzca efectos jurídicos, sino que se le exigen solamente las formas generales del procedimiento administrativo (lugar y fecha de emisión, órgano o entidad de quien emana, firma del funcionario interviniente, etc.).

La certificación, en tanto, es un reflejo del asiento que acredita su contenido con efectos jurídicos y no solamente garantiza el estado registral actual, sino que, cuando es habilitante a los fines previstos por la publicidad, también debe garantizar su inmutabilidad durante un período limitado de tiempo fijado reglamentariamente, a efectos de dar seguridad de que tal estado registral vigente no será alterado en perjuicio de quien tuvo interés legítimo en la publicidad.

Dichos atributos imponen la obligación de tomar nota de la emisión del certificado en el propio asiento registral y de dar un término de vigencia a la validez del propio certificado.

El recaudo de la certificación catastral contemplado en la Ley 26209 es taxativo. Como forma esencial para la publicidad probatoria con certeza del contenido del asiento registral catastral, el certificado está destinado a producir efectos jurídicos porque crea derechos y obligaciones tanto para la administración como para el administrado.

Además, como medio, el certificado debe reunir ciertas características establecidas normativamente que le dan formalidad y publicidad y lo convierten en un instrumento público. La omisión o incumplimiento de dichas formas instrumentales afecta su valor probatorio, ya que, por motivo de su inobservancia, será nulo como instrumento para acreditar, aun cuando pueda permanecer indemne su validez como documento.

1. Certificación catastral

Los certificados catastrales son, entonces, la prolongación del Registro Catastral en la comunidad, el medio por el que este se manifiesta ostensiblemente a toda la sociedad.

Como instrumentos públicos, dan fe del contenido de los asientos, ya que todos los Registros públicos aplican la fe pública registral, pues sus certificaciones y asientos son instrumentos públicos (artículos 289 inciso b y 296 del CCCN).

La extensión del certificado catastral es un acto administrativo de alcance particular que, en virtud del artículo 11 de la Ley 19549 de Procedimientos Administrativos (y/o de las pertinentes normas administrativas jurisdiccionales), debe

ser objeto de notificación al interesado. Por su parte, el artículo 8 de dicha ley establece taxativamente la forma instrumental de la respuesta.

Resulta pertinente remarcar el siguiente concepto: el estado parcelario se acredita mediante certificados. Este es el documento que testimonia de manera fehaciente y es prueba para el conocimiento del asiento registral.

Observamos que la normativa (primer párrafo del artículo 11 de la Ley 26209) no establece específicamente que mediante certificados se acredite única y exclusivamente el estado parcelario constituido. Y puede haber, como es obvio, estado parcelario no constituido como es el caso de las llamadas Unidades Tributarias o Censales ([ver Unidades de Ordenamiento Principales](#)).

Es en este último supuesto que la certificación catastral debe, desde nuestro punto de vista, acreditar que no existe plano de mensura por cuya inscripción se haya constituido el estado parcelario. Y, en tal caso, dicha certificación no será habilitante en los términos del artículo 12 de la propia ley. Pero no resulta pertinente “informar”, mediante cualquier otro documento o modo, que no existe estado parcelario constituido precisamente porque la propia ley establece que la única forma de acreditar es mediante certificación.

Al no existir plano de mensura inscripto se debe emitir un “informe” o “reporte” del estado registral vigente. Quizás esta interpretación devenga a su vez de la interpretación del segundo párrafo del mismo artículo 11 que establece que para “la expedición de certificados catastrales (...) se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia”.

El texto parecería indicar que es obligatoria la existencia de estado parcelario determinado para poder certificar. Pero si fuera así, entraría en contradicción con los principios más fundamentales de la publicidad registral. Un documento que no “acredita”, como es un informe o reporte, no puede emplearse como medio para lograr los fines jurídicos que se persiguen con la publicidad.

Los efectos jurídicos perseguidos se producen tanto si el estado parcelario está constituido, como si no lo está. La “acreditación” del certificado no depende del contenido positivo del asiento, sino que es un carácter intrínseco a la publicidad registral misma, inherente a la existencia de dicho asiento.

Dicho de otro modo: la certificación se requiere porque además de ofrecer cognoscibilidad es preciso que el contenido (positivo o negativo) del asiento quede acreditado para producir efectos jurídicos. Y no puede haber acreditación sino mediante certificación, tal como el texto de la norma declara en el primer párrafo del mismo artículo 11.

Atendiendo a estas previsiones, surge inequívoco que cuando el artículo 11 de la Ley 26209 establece que para “la expedición de certificados catastrales (...) se deberá

asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia”, no dispone que pueda no emitirse certificación. Es decir, no dispone que haya que esperar a la constitución del estado parcelario para poder certificar el contenido del asiento registral cuando este existe. Dispone, en esencia, que no se expida certificación habilitante sin estado parcelario constituido. Puede –y debe, en nuestra opinión– haber certificación no habilitante.

En concordancia, al analizar la incumbencia catastral y la metodología publicitaria, el XIX Congreso Nacional y el V Foro Internacional de Derecho Registral *Dr. Luis Moisset de Espanés*, llevado a cabo en Mar del Plata del 5 al 7 de Octubre de 2017, declaró: “La expedición del Certificado Catastral constituye una obligación indelegable para los organismos responsables, por lo que, su emisión, debe ocurrir siempre, aun cuando el relevamiento parcelario denunciara la existencia de modificaciones de hecho respecto de la situación física de los inmuebles de que se trate y de la documentación registrada en el catastro competente”⁸⁴.

Advertimos que aparece en la regulación legislativa analizada cierta incerteza preceptiva que oportunamente será factible enmendar mediante una adecuada redacción que contemple en sustancia los siguientes tópicos:

- El contenido del asiento registral se acredita por medio de certificados que expide el organismo catastral en la forma y condiciones que establecen las legislaciones locales.
- El documento esencial que acredita el estado parcelario constituido es el Certificado Catastral Habilitante.
- Para la expedición de Certificados Catastrales Habilitantes en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se debe asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

Por último, no puede escapar a nuestro interés en este punto la siguiente singularidad: el llamado dominio eminente del Estado no incorporado censalmente en el Registro Catastral. Sucede en muchas jurisdicciones provinciales que existen “inmuebles”, que permanecen en el dominio originario del Estado y carecen de título formal e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble. Por lo general, en dichos casos, no existe determinación del objeto por mensura e incluso puede que dentro del mismo “inmueble” el propio Estado reconozca la existencia de varios ocupantes o adjudicatarios que carecen de regularización como para alcanzar la necesaria determinación de la cosa, los que tampoco se encuentran incorporados censalmente en el Registro Catastral. Para tales “inmuebles” no habrá asiento registral abierto en el organismo catastral. En consecuencia, ¿cómo acreditar el estado parcelario sin el asiento que provea el contenido negativo necesario para publicar la necesidad de realizar mensura?

Entendemos que, en tales casos, el órgano registral catastral se encuentra excusado del deber de satisfacer la *publicidad formal* de aquella realidad extra registral que no ingresó a sus asientos. Aquí es donde adquiere eficacia el informe como medio para declarar la inexistencia del asiento. La circunstancia analizada –y toda otra de tenor singular similar– no configura sino un caso extremo que, por su carácter de excepción, impide la satisfacción del artículo 11 de la Ley 26209 ya que no es posible acreditar (positiva o negativamente) lo desconocido. Corresponde notificar ausencia de inscripción registral.

2. Silencio de la administración

Cuando el estado parcelario no está determinado o verificado vigente, la certificación catastral debe publicitar la necesidad de la determinación o verificación, pero nunca llamarse a silencio negando el acto administrativo de respuesta. El silencio o la ambigüedad en el pronunciamiento se interpretarán como negativa (artículo 10 de la Ley 14559 y normas jurisdiccionales concordantes) y esta negativa no implica inhabilitación sino rechazo de la petición, con lo cual al interesado le queda expedito el planteo de reconsideración.

En tales casos, se deberá extender certificación negativa con expresa mención de la necesidad de inscribir el pertinente documento cartográfico portador de la representación del inmueble (o de verificación de subsistencia) y también con expresa mención de que dicha publicidad no habilita la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos.

Recordemos que la escritura o el documento legal deben hacer mención al contenido del certificado catastral. Tal requisito ha quedado establecido a partir de la promulgación de la Ley 26209: “se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente”⁸⁵.

Merece nuestra consideración el significado dado por la ley al carácter “habilitante” del Certificado Catastral.

Cuando el artículo 307 del CCCN refiere a “Documentos habilitantes” (en el contexto de los actos jurídicos instrumentados por escritura pública o acta), lo hace en el sentido de aquellos que acreditan autorización para actuar por otros (por ausencia o por inhabilidad), lo cual corresponde a la primera parte de la quinta acepción dada al lema “habilitar” por el Diccionario de la Lengua Española: “Subsanar en las personas falta de capacidad civil o de representación”.

Al certificado catastral no aplica tal acepción, sino la segunda parte de la definición dada por el Diccionario, según la cual, habilitar es subsanar “en las cosas, deficiencias de aptitud o de permisión legal”. En igual sentido, puede citarse la primera

acepción que otorga al vocablo “habilitar” como “hacer a alguien o algo hábil, apto o capaz para una cosa determinada”⁸⁶.

Es decir, en nuestra concepción, el Certificado Catastral Habilitante es aquel que publica la aptitud de la cosa para formar parte del contrato causal que producirá la mutación jurídico real, porque está adecuadamente registrado el estado parcelario. Sin estado parcelario constituido, la cosa no posee aptitud (determinación, especialidad) para formar parte de la situación jurídica y, en consecuencia, la ley no otorga permisión legal para incorporarla a la misma.

Remarcamos este concepto: el artículo 12 de la Ley 26209 requiere que el certificado sea habilitante, lo cual significa que debe dar fe pública registral de que la cosa objeto de la certificación es apta para producir los efectos que se esperan de ella, esto es, que tiene aptitud formal y sustancial para intervenir en una relación jurídica creadora de un poder que se ejerce en la extensión de los límites que la constituyen. Y tal aptitud es resultado de la registración del estado parcelario.

Sin estado parcelario registrado no puede haber certificado catastral habilitante y, en consecuencia, no existirá contenido en la publicidad registral catastral que pueda ser relacionado con plenos efectos de permisión legal al cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente. Para ser relacionado con plenos efectos de permisión legal se requiere que la cosa esté individualizada e identificada cumpliendo el Principio de Especialidad, de otro modo quedaría conculcada la creación de la relación de poder tal como hemos demostrado en el Capítulo VII.

3. Plano de Mensura equivalente a Certificado Catastral

La interpretación literal de los siguientes dos artículos de la Ley 26209 pareciera derivar que el objeto de la registración catastral es el documento en sí mismo, el plano de mensura, como instrumento⁸⁷:

Artículo 4: “A los efectos de esta ley, denominase parcela (...) cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.”, y

Artículo 7: “El estado parcelario quedará constituido por la registración (...) del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado”.

Aunque tal interpretación semántica –equivoca en nuestra opinión– no obstaría a la esencia del Registro Catastral, debe, sin embargo, ser objetada.

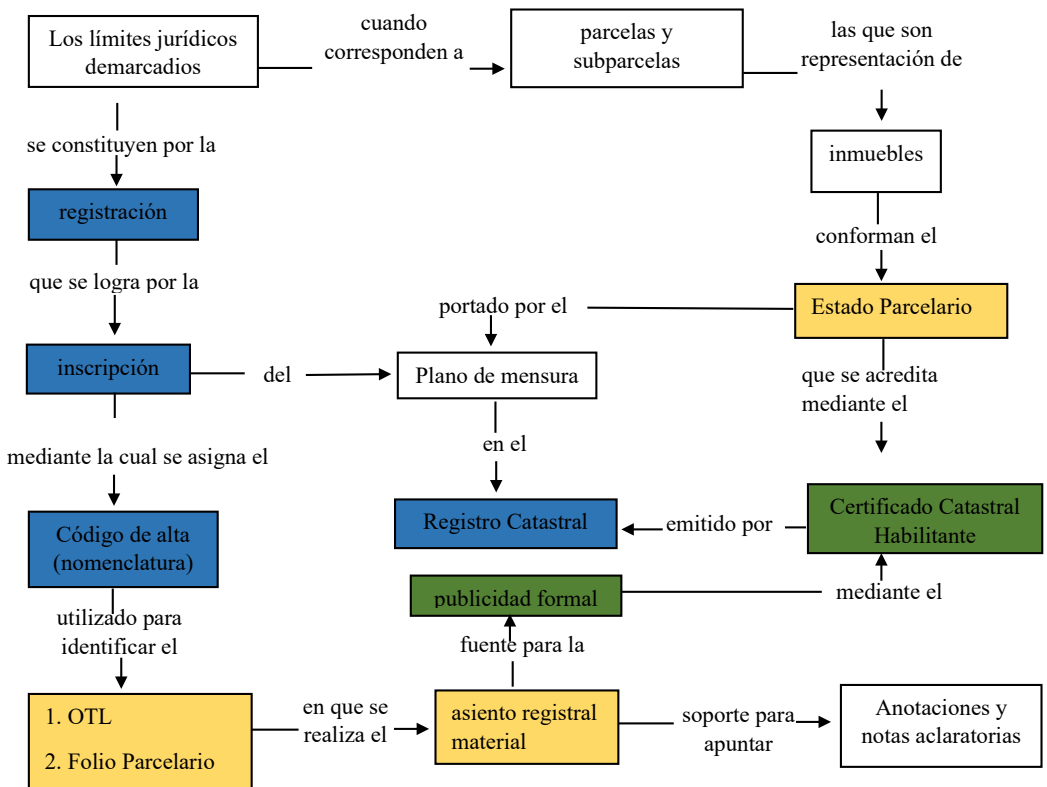
En efecto, la materia registral es el contenido, no el continente. El contenido se registra (y adquiere virtualidad jurídica por ello) mientras el continente se inscribe. En el Registro Catastral se inscriben los documentos que portan la materialización

indirecta de parcelas o subparcelas. Es decir, se toma razón del documento que ha de asentarse. La registración se hace efectiva para los límites jurídicos demarcados que, como elementos esenciales, conforman el estado parcelario que interesa conocer como expresión del alcance territorial del derecho. O sea, se apuntan en el asiento los datos que lo constituyen (también, llegado el caso, los que modifican el estado registral vigente).

El documento cartográfico (plano de mensura) es sólo el instrumento que porta tal materialización indirecta como representación declarativa, no es el objeto de registración.

El equívoco tal vez devenga de la forma instrumental del acto, ya que, así como la publicidad se logra por la registración, la registración se logra por la inscripción. Es en la fecha de inscripción del documento cuando acontece la constitución del nuevo estado parcelario. En simultáneo, la asignación del código de alta para el/los objeto/s representado/s resuelve la apertura del Folio Parcelario que facilita el apuntamiento de los datos alfanuméricos del asiento registral llevado a cabo, complementando la registración de los límites jurídicos demarcados.

Trataremos de asistir a nuestra memoria visual con la siguiente sinopsis:



Luego de este razonamiento, indagemos en la publicidad basada en las copias documentales como forma mediante la cual es posible dar constancia de diversos aspectos que resultan de la inscripción. En particular, debemos considerar el caso de la copia del documento cartográfico que dio origen al asiento registral y su posible equiparación con el Certificado Catastral.

Al respecto, consideramos que es conceptualmente incorrecto asimilar la copia del original del plano de mensura al Certificado Catastral, dado que al asiento registral alfanumérico pueden acceder diversas anotaciones que refieren a la inscripción y que podrían afectar la misma de manera preventiva. Y tales constancias, incorporadas luego de la apertura del Folio Parcelario respectivo, no obrarían en el documento cartográfico originalmente inscripto.

Distinto es el caso de la copia documental del propio Folio asiento del estado parcelario, cuando aquel existe como documento cartular y se instrumenta como vehículo de la certificación. En tal caso, la publicidad material (copia) coincide con la publicidad formal (expedición de informes y certificados).

Debemos observar que la legitimación del plano de mensura dada por el control de legalidad efectuado por la administración al amparo de la fe pública registral, como parte del proceso de contralor (visado) que conduce a la constitución del estado parcelario, no lo muda o convierte en certificación habilitante y fiel reflejo del asiento registral vigente. Por vía de la calificación del documento para su admisibilidad inscriptora, no se logra transmutarlo en vehículo de la publicidad.

Podría, tal vez, argumentarse que, transcribiendo las anotaciones preventivas del asiento registral a una copia del plano de mensura inscripto, este podría ser instrumento de la publicidad formal. Pero, aun cuando la reglamentación definiera que tal copia "actualizada" corresponde a la certificación habilitante prevista por la ley, la confusión entre publicidad material (copia del plano original inscripto) y publicidad formal (copia del plano original inscripto con anotaciones transcriptas), socavaría de pleno la aptitud para acreditar indubitadamente el estado parcelario constituido. El valor trascendente de seguridad jurídica que debe sostener la certificación catastral habilitante no puede fundarse en una simple diferencia de transcripciones sobre una copia documental. El instrumento vehículo de la certificación debe dar fe pública por sí mismo y, en tal sentido, no consideramos válida su formalización basada en una duplicación documental que no corresponde directamente al asiento registral vigente.

Podríamos, inclusive, atacar la validez de la copia del plano que contenga agregados posteriores a las firmas requeridas para dar fuerza probatoria a dicho documento como portador del estado parcelario registrado. Tales agregados podrían configurar defectos de forma en los términos del artículo 294 del CCCN, ya que no

estarían salvados puesto que el interesado legítimo en la actuación administrativa que promovió la registración no pudo conocer, ni consentir, su existencia al momento de signar el documento para su incorporación al Registro Catastral.

Dicho de otro modo, el plano de mensura “complementado” con la transcripción en su cuerpo de las prevenciones agregadas carecería de validez como prueba del estado parcelario constituido en razón de las propias agregaciones efectuadas sin consentimiento del titular del derecho, ya que la Administración no puede suplir por acto administrativo la voluntad del interesado que inició la actuación administrativa y promovió su consecución hasta lograr el asiento registral original. Tal falta de legitimación afecta al documento como soporte, no al propio estado parcelario que porta. ¿De qué valdrían, entonces, las transcripciones efectuadas sobre el mismo?

Pero, además, entendemos que existen condicionamientos de fondo insalvables que impiden considerar la copia del documento (incluso “actualizada”) como certificación.

Tales condicionamientos resultan de los postulados del sistema registral según los cuales existen dos aspectos a considerar en la publicidad: el interés legítimo para consultar la información, llamado aspecto subjetivo, y la manera en que es posible al interesado acceder a dicha información, llamado aspecto objetivo.

Sin ingresar en el análisis de quienes tienen interés legítimo para consultar el contenido registral, mencionaremos que normalmente se reconoce el acceso bajo ciertos criterios de utilización condicionados legalmente. En general, la información proporcionada por los Registros no tiene un destino irrestricto, sino conforme a derecho.

Por su parte, desde el aspecto objetivo, para el acceso a la información –como en todo lo que ocurre en el ámbito registral– es de aplicación el Principio de Especialidad, es decir, sólo se puede acceder al contenido del asiento (y consecuentemente a su conocimiento) cumpliendo con dicho principio.

Ello resulta del hecho de que al ser la especialidad una exigencia para los OTL que ingresan al Registro Catastral, de lo cual depende la eficacia de la inscripción, no puede menos que serlo para la publicidad de los mismos. Es decir, como aserción atinada a la función registral catastral en su conjunto, el Principio de Especialidad debe aplicarse en relación a todo lo atinente a su actividad registral, tanto a la registración en sí misma como al modo para dar a publicidad el contenido de los asientos.

De manera que, antes de acceder a la información contenida en los asientos catastrales, resulta necesario individualizar aquel que es motivo de la consulta, hecho normalmente cumplido mediante la identificación del OTL por su Nomenclatura Catastral en la solicitud de certificación.

Siguiendo este razonamiento lógico nos preguntamos: ¿podría el Principio de Especialidad conculcar la validez de un plano de Mensura con Fraccionamiento como instrumento de la publicidad formal?

En nuestra opinión, efectivamente lo hace porque en dicho documento no existe certeza de individuación exclusiva para el estado parcelario certificado, ya que la respuesta no es unívoca ni cumplida en consonancia con la solicitud. Quien espera conocer el contenido de un asiento registral concreto no obtendría una respuesta particularizada para dicho asiento sino una copia documental general en la cual fue representada la determinación de varios estados parcelarios. La forma instrumental de la respuesta no se corresponde con el Principio de Especialidad.

La forma instrumental de la certificación catastral debe satisfacer el Principio de Especialidad porque no existen asientos registrales “masivos” o “comunes”. Cada OTL reclama vocación registral y publicitaria propia. Así, el Certificado Catastral Habilitante, como documento esencial de la publicidad catastral, debe ser fiel reflejo del contenido del asiento a que hizo referencia la solicitud, exclusivamente.

Y la copia de un plano de Mensura con Fraccionamiento, como ejemplificáramos, incumple dicho requisito, aun cuando se pretendan certificar todos los estados parcelarios resultantes de su inscripción.

No cambian en lo sustancial las condiciones cuando el plano es de deslinde y amojonamiento y, por lo tanto, ocasiona la registración de un único estado parcelario. Para tener idoneidad como documento de la publicidad, debe ser válido en todas las circunstancias. Al no ser idóneo en el fraccionamiento, no cabe aceptar que los sea en el deslinde.

Corresponde puntualizar, finalmente, que lo expresado hasta aquí no es óbice para la publicidad que prevea la adjunción, a título informativo complementario, de una copia del plano de mensura inscripto (del original, sin agregados) a la certificación catastral emitida en sí misma bajo forma instrumental suficiente.

4. Certificado Catastral Habilitante

Concordante con lo expuesto hasta aquí, la certificación catastral habilitante que requiere el artículo 12 de la Ley 26209 es aquella mediante la cual se publicita que en el asiento registral consta vigente el estado parcelario. Es decir, aquella que publicita los límites jurídicos determinados o verificados (estado de derecho) y su relación con la ocupación material efectivamente ejercida (estado de ocupación), según lo exige la norma y lo resuelve la técnica y el arte del perito Agrimensor.

Cuando el estado parcelario haya sido verificado, el certificado deberá publicitar, además, la subsistencia vigente.

El certificado habilitante deberá estar condicionado a un período acotado de validez como instrumento de la publicidad, plazo dentro del cual podrá ser utilizado única y exclusivamente para el objeto expresado en su solicitud.

Dicho plazo de vigencia, que deberá publicitar el mismo instrumento, podrá ser medido desde las cero horas del día de expedición y por un término fijo de días continuos, cumplidos los cuales la validez y eficacia del certificado caducará de pleno derecho perdiendo automáticamente todo valor.

A los fines del procedimiento administrativo de emisión, evaluamos más conveniente para el cómputo del plazo de vigencia la referencia al día de la expedición, ya que por el contenido y efectos del acto no es imprescindible precaver que la publicidad corresponda a la fecha de la solicitud.

5. Contenido del Certificado Catastral Habilitante

El artículo 12 de la Ley 26209 obliga a citar el contenido del Certificado Catastral Habilitante en el instrumento que da forma al derecho, pero la norma no establece específicamente cuál es dicho contenido. Tal definición se debe alcanzar por la vía reglamentaria.

Por su parte, las pautas normativas del artículo 12 de la Ley 17801 para la redacción del asiento de matriculación no son taxativas. Remiten al uso de “breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble”, vaguedad expresiva que no nos permite definir con precisión el alcance efectivo de la obligación y su forma de cumplimiento. Pero agrega: “y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individuación”.

Atentos a que la “completa individualización” del objeto resulta del plano de mensura y a que incluso las “breves notas” sugeridas por la normativa surgen en última instancia de él, consideramos que sería suficiente identificar en el título formal (escritura) dicho documento cartográfico, su fecha de inscripción en el Registro Catastral (que corresponderá a la de registración del estado parcelario), la Nomenclatura Catastral respectiva, la superficie según mensura correspondiente al OTL y la relación entre los límites jurídicos demarcados que exteriorizan la ubicación y extensión de la posesión legítima que será adquirida por la tradición y los hechos que materializan la extensión de la ocupación efectivamente ejercida para que, con iguales datos, se proceda a la matriculación ordenada por la Ley 17801.

Abogamos la indicación en el Certificado Habilitante de la superficie según mensura, aun cuando se trata de un dato surgido de la geometría del OTL y por lo tanto contenida en el documento cartográfico, por considerar que dicho dato mínimo debe constar en el título (y en el asiento de matriculación), así como deben constar las magnitudes superficiales que expresan las discrepancias detectadas en relación a

invasiones. Considerando que la Ley 26209 no precave la obligación de extender el contrato causal de la mutación jurídico real en base al plano de mensura, sino teniendo a la vista e incorporando en su cuerpo lo indicado en el Certificado Habilitante, es menester que este indique la superficie del OTL y las leyendas necesarias que expliciten la relación posesión legítima/ocupación efectiva que mencionáramos, a efectos de que tales datos sean incorporados bajo las previsiones de su artículo 12.

De forma aneja, podemos señalar que la superficie del OTL es un dato de trascendencia contractual dado que podría ser la base sobre la que esté fijado el precio en una compraventa (artículo 1136 del CCCN), motivo por el cual debería facilitarse su conocimiento a todo interesado sin necesidad de que, como simple ciudadano, tenga que recurrir a la consulta, análisis e interpretación del documento cartográfico, sino ser suficientemente informado mediante la publicidad formal del Registro Catastral⁸⁸.

Cabría cuestionar que, siendo la escritura un instrumento público suficiente en sí mismo, es decir, un documento completo que no necesita ninguna otra prueba para probarse a sí mismo, no puede estar supeditada a nada externo y, por tal motivo, requiere también la descripción literal de la cosa en su cuerpo. En arriesgada opinión, quisiéramos expresar que para ser suficiente en sí mismo el instrumento portador de la mutación jurídico real no necesitaría la descripción literal, ya que por su propia idiosincrasia la cosa es un objeto creado por la geometría aplicada al derecho. Su configuración queda necesaria y suficientemente explicitada por la misma geometría y la descripción inherente que le corresponde, la del lenguaje gráfico propio de esa disciplina matemática, contenida en el plano de mensura.

Además, la georreferenciación prevista por la Ley 26209 no solamente resuelve la adecuada ubicación del OTL en el terreno, sino que significa, además, que sus límites quedan fijados por las coordenadas de los vértices del polígono que lo conforma. De modo que en última instancia serían estos datos los que especificarían apropiadamente al OTL, antes que la descripción literal del perímetro que traza tales límites⁸⁹.

Sin dudas el título requiere la certeza del Principio de Especialidad aplicado a la cosa. Así creemos haberlo corroborado en estas páginas y así lo expresa el artículo 1005 del CCCN: "Cuando el objeto se refiere a bienes, éstos deben estar determinados en su especie" y el artículo 2209 del CCCN: "El inmueble que grava la hipoteca debe estar determinado por ubicación, medidas perimetrales, superficie, colindancias, datos de registración, nomenclatura catastral, y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización"⁹⁰.

Tal certeza puede testimoniarla el oficial público interviniente en la instrumentación del negocio causal haciendo uso de la pertinente publicidad del Registro Catastral, quien garantiza, por certificación habilitante, que el objeto es apto

para formar parte de la situación jurídica. De ahí nuestra audaz afirmación de que el documento jurídico sería suficiente en sí mismo con la sola mención al contenido de dicho certificado, sobre el cual la Ley 26209 previene que tiene que citar. La descripción literal no aporta nada a dicha garantía, ni hace idóneo por sí al título a tal fin, ya que, en última instancia, frente a un posible error en el texto descriptivo lo que tiene validez probatoria es el documento cartográfico inscripto en el Registro Catastral.

Nos atrevemos a opinar que, si la escritura, para ser suficiente en sí misma, debiera ser el medio para determinar la cosa mediante su descripción literal bajo la fe pública, se estaría trastocando toda su idiosincrasia.

Insistimos en que la ley no admite dudas respecto a la necesidad cierta de determinación del objeto para crear la situación jurídica real, pero, a tal fin, el oficial fedatario interviniente se vale del estudio, análisis y precalificación de todos los antecedentes relativos al cumplimiento de esta condición, requiriendo los pertinentes informes y certificaciones que los validan para luego declarar, bajo la fe pública, la relación entre lo dicho en el documento que autoriza y los hechos que tales constancias prueban, no para instrumentar lo que las mismas prueban.

Con la sola mención a las constancias que el oficial público tuvo a su vista (que, en el caso del Certificado Catastral Habilitante, además, queda bajo la custodia de su registro protocolar), el instrumento público que otorga sería auténtico y suficiente porque lo otorga en ejercicio de su atribución fedataria con las formalidades que la ley exige.

Como veremos un poco más en detalle al hablar de protocolización de planos en el Registro de la Propiedad Inmueble, la individuación de la cosa necesaria para la creación del derecho real tiene que ver con la acción cuyo efecto es especificarla con particularidad, y no debe ser confundida con la individuación como acción cuyo efecto es determinar individuos en una especie ([ver Individuación y especialidad](#)).

El título –y nuevamente nos mostramos atrevidos al afirmarlo– sería suficiente en sí mismo si, al ser extendido, los elementos que cita como conformantes de la situación jurídica poseen la virtualidad necesaria para producir los efectos jurídicos que se esperan de ellos para el acto. Y en cuanto al objeto (insistimos, a riesgo de ser reiterativos), el oficial fedatario interviniente tiene el sustento de la publicidad de un Registro del Estado (Catastro) para dar fe de la aplicabilidad del derecho en el territorio y sus condiciones, es decir, de la existencia y determinación de la cosa que interviene como contenido objetivo. Con la cita de la acreditación dada por el Certificado Catastral Habilitante, queda suficientemente especificada con particularidad la cosa, pero no porque se la describa literalmente, sino porque la declaración de individualidad es oficiada bajo las prescripciones del propio del CCCN, al cual el oficial público interviniente se sujeta como norma adjetiva para dar forma al acto.

Además, agregar una simple descripción literal del objeto no implica incorporar “materialidad” al título. Y ello porque, como se vio antes, el OTL no es un objeto material. Su sustrato físico le otorga cualidad de tal, pero la misma solamente expresa un aspecto de la realidad espacial y perceptible que verdaderamente es como contenido objetivo del derecho.

Es por ello que, en arriesgada pero respetuosa actitud, nos atrevemos a reafirmar que al referenciar en el acto jurídico la constancia que acredita fehacientemente el estado parcelario constituido, el instrumento resultaría completo en sí mismo con independencia de los detalles descriptivos de la cosa determinada, cuya acreditación el oficial interviniente testimonia mediante el Certificado Catastral Habilitante.

Planteamos, en consecuencia, que no es necesario que el Certificado Catastral Habilitante porte la descripción literal del OTL. El contenido del mismo se debe circunscribir, reiteramos, a la mención del documento cartográfico creador del estado parcelario, su fecha de inscripción en el Registro Catastral (que corresponderá a la de registración del estado parcelario), la Nomenclatura Catastral, la superficie según mensura respectiva y la relación entre los límites jurídicos demarcados que exteriorizan la ubicación y extensión de la posesión legítima que será adquirida por la tradición y los hechos que materializan la extensión de la ocupación efectivamente ejercida; exclusivamente, sin perjuicio de las anotaciones, notas aclaratorias y demás referencias que hubieran de publicarse como constancias del asiento registral catastral correspondiente.

La ubicación georreferenciada de la parcela, sus medidas lineales y angulares, así como los linderos, podrán ser obtenidos por quien tenga interés en ello, del asiento de inscripción en sede catastral. La Ley 26209 instauró, precisamente, la publicidad del objeto del derecho a través del Registro Catastral.

Incluso la actualización de los linderos sólo es factible obtenerla a partir del Registro Gráfico. Debemos recordar, de todas maneras, que tales datos son *complementarios* al estado parcelario y, en consecuencia, se encuentran afectados por el *carácter accesorio* de su registración. Esto, sin embargo, no invalida la posibilidad de agregación al cuerpo del documento certificante y, exclusivamente, en calidad de anexo informativo, del croquis que corresponde al polígono de límites según dicho Registro Gráfico.

No obstan a nuestra propuesta para el contenido del Certificado Catastral Habilitante las descripciones literales previas del objeto que constan en los títulos vigentes, cuya permanencia y continuidad en los mismos podrá ser sostenida en principios del Derecho Registral Inmobiliario y del Derecho Notarial que no pretendemos negar ni analizar, pero cuya actualización ya no sería necesaria a partir de la reglamentación que sugerimos para la ley de fondo.

Como tampoco no es ajena la realidad operativa del funcionario Registrador, a quien el artículo 12 de la Ley 17801 obliga a detallar “brevemente” el bien. Sin embargo, tal obligación podría ser circunstanciada si fuere entendida la aplicabilidad de la Ley 26209, tal como se desprende de la visión que propugna el texto de este libro.

Y expresamos nuestro anhelo de que así sea, esperanzados en poner fin a las innecesarias dificultades que plantea la descripción literal de polígonos de límites intrincados, en los instrumentos. No sólo porque muchas veces corresponden a poligonales de cientos de vértices y en muchos casos con lados que no son líneas rectas sino desarrollos curvos que requieren, a su vez, una descripción especial, sino también porque eso sucede bajo el supuesto de representación bidimensional del objeto, pero, si hacemos mención a su representación tridimensional, la descripción literal de límites sería una tarea ímproba y consecuentemente excusable. Máxime cuando dicha descripción nada agrega a la perfección del negocio jurídico ni a la oponibilidad a terceros y resulta, en nuestra osada opinión, tan dispensable como la descripción física de las personas humanas que intervienen en la relación jurídica.

6. Intervención del Registro de la Propiedad Inmueble

El artículo 303 del CCCN establece el contenido de las escrituras. En su inciso c, dicho artículo incluye “la individualización de los bienes que constituyen su objeto”.

El precepto jurídico alude a “bienes” que tanto pueden ser cosas como derechos. En nuestro análisis, en que el objeto es una cosa, individualizarla es determinarla bajo los recaudos de la especialidad, tal como se vio.

Es decir, para tal determinación, siendo la cosa objeto de derechos reales de manifiesta expresión espacial en un continuo geográfico, no basta una descripción (somera o incluso precisa) que la defina dando una idea general de sus partes o propiedades. Para individualizar el bien se requiere, en derechos reales que se ejercen por la posesión, su adecuada demarcación e identificación.

Hemos visto, además, que tal requisito ha quedado solventado a partir de la promulgación de la Ley 26209 que establece que para la creación del contrato causal que da origen a la mutación jurídico real se debe hacer mención al contenido del Certificado Catastral Habilitante⁹¹.

Pero la previsión del artículo 13 de la Ley 26209, según la cual “se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral”, no resulta suficiente para modificar el procedimiento de construcción de los asientos registrales en el Registro de la Propiedad Inmueble, en virtud de las siguientes consideraciones:

- En primer lugar, porque el Registro de la Propiedad Inmueble solamente califica los documentos *inscribibles* (artículo 8 de la Ley 17801) y el certificado catastral no posee esa condición. Es decir, si bien debe analizar las formas extrínsecas (instrumentales) del documento a inscribir (escritura) y su contenido en relación con los asientos respectivos, tales atribuciones no alcanzan al certificado catastral porque el mismo no es mandado a inscribir (o anotar) por la Ley 26209 para considerarse bajo las prescripciones del artículo 2 inciso c de la Ley 17801, sino solamente se prescribe acompañarlo en la presentación.

Pero, además, y esencialmente, porque como instrumento de la publicidad catastral de límites jurídicos demarcados, el contenido portado por el Certificado Catastral Habilitante no es objeto de registración en los términos del artículo 3 de la Ley 17801. El asiento practicable tiene que ver con el derecho, no con su objeto. Este solamente necesita ser individualizado por una cuestión formal de técnica registral: la matriculación que abre el Folio Real. Y tal procedimiento no tiene por finalidad amparar al objeto proporcionándole efectos jurídicos, como ya hemos expresado.

- En segundo lugar, y afín con lo anterior, porque no es al Registro de la Propiedad Inmueble a quien compete hacer uso del Certificado Catastral Habilitante, sino al notario, juez o funcionario que extiende el instrumento portador de la causa jurídica. Es a este profesional a quien interesa la publicidad catastral y la guarda del instrumento respectivo en el protocolo de títulos o legajo correspondiente, ya que es a quien fue encomendado por la Ley 26209 dar forma al derecho teniendo a la vista la certificación habilitante y citando su contenido en la escritura o documento legal que extiende.

- En tercer lugar, porque aún en el supuesto caso extremo de dolo o error involuntario por extender el instrumento con un certificado catastral negativo (o sin publicidad catastral existiendo estado parcelario registrado y vigente), excedería a la competencia del organismo inscriptor calificar el cumplimiento de condiciones que son propias de la actuación notarial, judicial o administrativa, y que nada tienen que ver con las “formas extrínsecas del documento” o con su contenido en relación a “los asientos respectivos”.

El órgano de contralor de la matrícula y/o el recurso administrativo o judicial correspondiente serán las instancias disponibles para quien pretenda desconocer la inscripción basada en estas hipotéticas falencias.

- Por último, porque el oficial registrador interpretando el artículo 12 de la Ley 17801 podría aducir que no está obligado a observar que el Certificado Catastral sea habilitante, es decir, que exista estado parcelario registrado vigente. Dicha normativa no es imperativa al requerir la identificación del objeto y del documento cartográfico que le dio origen.

De manera que la Ley 26209 no ha derogado ni modificado la parte resolutive pertinente de las leyes y reglamentaciones que legislan sobre la forma de identificar o describir la cosa objeto del derecho que se utilizará para el asiento registral en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por su parte, para que no proceda la inscripción definitiva ante el Registro de la Propiedad Inmueble (artículo 13 de la Ley 26209), deberían asumirse alguna de estas dos situaciones:

a. Que existe Certificado Catastral Habilitante pero no se acompaña a la documentación presentada, en cuyo caso sólo habrá una falla en el procedimiento que es subsanable y que parece resultar, a nuestro criterio, desproporcionada en sus efectos a la luz de lo que fundamentamos en los puntos anteriores.

b. Que no existe Certificado Catastral Habilitante, en cuyo caso, debería admitirse el supuesto de incumplimiento de los deberes de funcionario público de quien, como perito en el derecho, extendiera un instrumento contraviniendo el artículo 12 de la Ley 26209. Bajo este supuesto, deberíamos concluir que la inclusión del artículo 13 en esta ley ha sido superabundante, puesto que no legislaría sino para un evento por demás extraordinario, dada la improbabilidad de su ocurrencia.

Por lo señalado, consideramos que la obligación de *acompañar* el Certificado Catastral Habilitante para la registración del acto jurídico en el Registro de la Propiedad Inmueble resulta técnicamente inadecuado y jurídicamente insuficiente como recurso para asegurar que el título que ingresa haga mención al contenido del mismo y como medio para perfeccionar el procedimiento formal de matriculación utilizado en la apertura del Folio Real.

Ambos objetivos resultarán cumplidos por la inteligente voluntad interpretativa de la Ley 26209 y de la Ley 17801 que, celebramos, predispone a todos los operadores jurídicos para plasmar el espíritu de sus preceptos. Ello sin perjuicio, nos atrevemos a afirmar, de una necesaria consideración futura de adecuación normativa en el marco de la tan ansiada integración funcional del Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble.

CAPÍTULO X PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO CATASTRAL

Ante un hecho real, siéntate como un niño pequeño y disponte a abandonar cualquier idea preconcebida, sigue humildemente a la naturaleza dondequiera que te lleve, aun al abismo, sea el que sea, o no aprenderás cosa alguna.

Tomas Henry Huxley

Es principio universal en el Derecho Registral Inmobiliario la presunción de exactitud de los Registros. Tal exactitud debe ser considerada y analizada en los siguientes casos:

1) Situaciones jurídicas que consagran sus asientos, es decir, la exactitud en la inscripción.

Aun cuando el Registro Catastral es constitutivo, no puede aducirse que la única realidad válida para los límites jurídicos sea la que consagran sus asientos. Los asientos catastrales correspondientes al estado parcelario constituido resultan de un documento cartográfico (plano de mensura) portador de la delimitación indirecta de los límites jurídicos previamente delimitados en forma directa en el terreno. Los límites jurídicos constituidos por la registración son los expresados en la representación y esta debe ser conforme a la demarcación realizada en el terreno para que exista concordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral.

Sin embargo, tal concordancia puede fallar por dos motivos fundamentales:

a. Por errores propios del documento portador, que impiden al Registro reflejar la realidad extra registral. La rectificación deberá efectuarse por rogatoria similar a la inscriptora y no habrá responsabilidad del Estado puesto que, si bien la función propia del Agrimensor Registrador es el examen a conciencia del documento a inscribir, procurando advertir y evitar defectos que luego se plasmen en los asientos, su responsabilidad calificadora sólo alcanza las formas extrínsecas del mismo y no subsana ni convalida los errores que pudiera contener (efecto jurídico de fe pública registral restringida).

b. Por errores u omisiones materiales en la incorporación del documento portador al asiento que sustenta la registración y la publicidad. En este segundo caso, la rectificación podrá efectuarse de oficio (o a petición de parte interesada) teniendo

a la vista el pertinente documento que se utilizó para la inscripción y habrá responsabilidad del Estado, ya que la inexactitud registral es atribuible a la actuación del funcionario registrador.

En ambos los casos, las inexactitudes registrales pueden sanearse por providencia judicial.

2) Presunción de exactitud del Registro, que también debe ser analizada para la exteriorización que lleva a cabo del estado registral vigente, es decir, exactitud en la publicidad.

Aunque las constancias del documento portador y de los asientos sean exactas y concuerden con la realidad extra registral, podría presentarse discordancia entre la inscripción vigente y la publicación llevada a cabo mediante un certificado catastral que no refleje adecuadamente el contenido de aquella. O sea, se presume que el documento de la publicidad es genuino (o auténtico), pero contiene atestaciones falsas por errores en la consignación de los datos a publicar.

1. El certificado catastral erróneo

¿Debe prevalecer el interés exclusivo de quien constituye la relación jurídica en base a la publicidad errónea del Registro Catastral? Es decir, el certificado catastral emitido, ¿debe reemplazar al asiento como constancia del contenido registral, preservando así la estabilidad de las contrataciones llevadas a cabo con él? ¿O debe prevalecer el interés general de la confianza en los Registros? Es decir, el certificado catastral será válido siempre y cuando se ajuste al asiento, careciendo de eficacia en todo otro supuesto.

Si bien se presume la buena fe de quien utiliza un certificado catastral erróneo para la constitución o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, esperar que el certificado por sí mismo pruebe el estado parcelario sería adjudicarle una aptitud que no posee, ya que la inscripción registral catastral, si bien es constitutiva, no es sustantiva, es decir, no es autónoma en los efectos que produce y por lo tanto no se independiza del documento inscripto (plano de mensura).

Además, el estado parcelario registrado adquiere alcance *erga omnes* como consecuencia de la propia registración y esta, para alcanzar trascendencia jurídica, debe reflejar la realidad extra registral portada por el documento cartográfico inscripto. Si se otorgase al certificado aptitud exclusiva como único medio para manifestar la realidad extra registral, se negarían todos los efectos de la registración.

El certificado solamente poseerá aptitud probatoria cuando sus constancias coincidan con lo que corresponde que manifieste según el asiento. Si existieran

discrepancias, habrá daño y viabilidad de resarcimiento, pero carecerá de significación a los efectos de la publicidad.

Esta inexactitud publicitaria siempre será resultado de la actuación del funcionario registrador y, por lo tanto, implicará responsabilidad del Estado, y para su rectificación será necesario un acto administrativo de similar alcance al que la originó.

2. El cierre registral

La emisión de la certificación habilitante debe clausurar el asiento registral catastral, impidiendo la alteración o afectación del estado parcelario constituido, como garantía de que el estado parcelario publicado se mantendrá inmutable durante el plazo de vigencia del certificado emitido (*tutela registral*). Si bien tal garantía de seguridad es relativa (*tutela registral restringida*), puesto que la registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos inscriptos (artículo 7 de la Ley 26209), sirve como prueba de que el documento cartográfico portador del estado parcelario existe y de que este último está registrado y vigente. Es decir, al exteriorizar los límites jurídicos demarcados correspondientes a la causa jurídica que les dieron existencia, sirve como prueba de la aplicabilidad territorial del derecho.

El cierre registral no debe condicionar ni impedir la publicidad catastral (la emisión de otras certificaciones durante el período de validez de las previas), puesto que no existe reserva de prioridad para el negocio o contrato en que se utilice el instrumento solicitado (no existe bloqueo registral).

Tampoco debe alcanzar a las posibles rectificaciones del asiento registral por errores u omisiones materiales de la inscripción. En estos casos, de proceder la rectificación, se deberá extender un nuevo certificado catastral con expresa referencia a la caducidad del anterior.

¿Qué sucedería si durante el plazo de vigencia de un Certificado Catastral Habilitante se produjera alguna mutación de la situación jurídica ante el Registro de la Propiedad Inmueble, viabilizada sin necesidad de aquel? Deducimos que el cierre registral catastral se mantendría, ya que tal supuesto solamente puede basarse en que la mutación correspondería a alguna de las excepciones del artículo 12 de la Ley 26209 (cancelación de derechos reales, constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares) y tales actos no afectan la vigencia del estado parcelario registrado.

3. Calidad de intransferible

El despacho del certificado catastral sucede a petición de parte interesada, es decir, la tutela del cierre registral se obtiene por instancia. Pero quien regula tal

alcance de la certificación es el órgano emisor y no el requirente, razón por la cual el instrumento de la publicidad será intransferible, sin perjuicio de la emisión de certificaciones para extraña jurisdicción, siempre que tal circunstancia sea fehacientemente advertida en la solicitud.

4. Efectos de la certificación habilitante

a. Perfección del contrato

Como hemos visto, el artículo 12 de la Ley 26209 establece que el certificado habilitante se deberá tener a la vista en los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles. ¿Significa esto que se ha incorporado un nuevo requisito para adquirir derechos reales sobre inmuebles?

Entendemos que no, ya que en nuestro CCCN el título válido y su consiguiente modo *traditio* son suficientes para ser *dominus*. El título sustancial es el contrato jurídico que hace nacer la obligación de transmitir el derecho real y el modo es la entrega de la cosa que no sólo es forma constitutiva sino también forma publicitaria (aunque inadecuada en este último aspecto para tener alcance *erga omnes*).

Lo que el artículo 12 de la Ley 26209 incorpora es un nuevo requisito para perfeccionar el contrato causal (título sustancial) mediante el cual se crea la obligación de constituir, modificar o extinguir el derecho real.

Al título y modo necesarios para la constitución del derecho y a la publicidad de la situación jurídica necesaria para su oponibilidad a terceros, agrega la adecuada individuación y publicidad del objeto que es contenido objetivo de dicho derecho.

Tal individuación y publicidad se requieren *para la instrumentación del contrato* y no significan un requisito adicional *para la constitución del derecho* sino un término más riguroso para establecer el vínculo negocial, que perfecciona, en consecuencia, el contrato jurídico bajo el Principio de Especialidad de la cosa.

La identificación de la cosa (tal como la identificación de las personas como sujetos activos del derecho) no sólo es un requisito constitutivo en sí, sino también una necesidad ontológica para la existencia misma del derecho.

La perfección que trajo consigo la Ley 26209 es haber eliminado la incertidumbre en el alcance del derecho que emergía de la incertidumbre del objeto, al momento del contrato que crea la obligación.

Sin duda el espíritu legislativo que objetivamente subyace en el artículo 12 de la Ley 26209 es que no debe tolerarse que se ponga en duda todo el régimen de constitución de derechos reales sobre inmuebles a raíz de la indeterminación de su

objeto y mucho menos cuando en el régimen de dichos derechos impera el orden público que no puede ser alterado por pactos particulares.

La Ley 26209 no abona la creación del vínculo negocial sin el Certificado Catastral Habilitante, es decir, sin el adecuado cumplimiento del Principio de Especialidad de la cosa; resolviendo de esta forma la inseguridad del derogado Código de Vélez Sarsfield que permitía las formas *ad corpus* y *ad mensuram* que, si algo las caracterizaba, era precisamente la incertidumbre del objeto al momento del acto.

La obligación de contar con el Certificado Catastral Habilitante a la vista cuando se crea el contrato causal de la mutación jurídico real indica que imprescindiblemente debe registrarse el estado parcelario antes de dicho acto⁹². Pero, además, la ley manda “relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente”, lo cual, atendiendo a la naturaleza de la relación, significa que técnicamente el instrumento debe redactarse y quedará signado, tomando como elemento objetivo la cosa definida por el estado parcelario registrado.

¿Puede esperarse, entonces, que exista manera de dar forma al negocio jurídico y que este adquiera validez como causa para la mutación jurídico real, sin el concurso de la especialidad que conlleva el Certificado Catastral Habilitante? Como ya hemos expresado, entendemos que no, ya que la Ley 26209 regula no sólo el modo de determinar e individualizar la cosa (entre otros aspectos), sino que también establece la obligación de hacerlo para la creación de la relación jurídica (título sustancial), enmendando el principio de nuestra codificación que habilitaba la creación de derechos reales de dudoso alcance territorial.

No convenimos con el razonamiento de que resultaría suficiente que al momento de la redacción del instrumento (escritura o documento legal correspondiente) simplemente se haga mención al Certificado Catastral Habilitante porque sólo a eso obliga la Ley 26209. Relacionar su contenido, tal como expresa dicha normativa en su artículo 12, no puede menos que significar que el derecho a transmitir o constituir debe necesariamente tomar por objeto el resultante del estado parcelario registrado porque, precisamente, esa es la cosa originada por la demarcación de los límites jurídicos en el territorio, realizada según el alcance del poder jurídico otorgado en el título. De otro modo, se vería conculcado el propio Principio de Especialidad al sostenerse la incertidumbre del derecho que emerge naturalmente de la incertidumbre del objeto.

Esto no significa que se transmitirá o constituirá un derecho “perfeccionado” en base al Certificado Catastral Habilitante, sino que, a partir del contrato causal creado con su aporte, nacerá el nuevo derecho real con la certeza de que la ubicación y la extensión del mismo tienen la necesaria y suficiente expresión en el espacio. El derecho (como principio) es el contenido en la causa generadora y la determinación del objeto nada agrega o quita a la legitimidad del mismo para transformar la situación jurídica y/o imponer las normas y deberes que regula.

Puede decirse, sin embargo, que todo derecho real que se ejerce por la posesión es un derecho mejor establecido y, en consecuencia, preferente y adecuadamente protegido cuando la instrumentación del contrato causal (título sustancial) se realiza bajo el amparo de la especialidad que asegura el Registro Catastral mediante el Certificado Catastral Habilitante.

Así, en el sistema instaurado en nuestro derecho positivo por las Leyes 26209 y 17801, la inscripción del documento portador del estado parcelario ante el Registro Catastral provee a la perfección del contrato jurídico mediante la publicidad de los límites jurídicos que conforman la cosa contenido objetivo del derecho; y la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del documento que expresa y acredita la mutación jurídico real, perfecciona la adquisición del derecho para su oponibilidad a terceros. Pero, en este último caso, sin el recaudo de la presentación del Certificado Catastral Habilitante el acto jurídico no alcanza registración definitiva y, en consecuencia, hasta tanto eso ocurra, estará coartada la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

b. Perfección de la transmisión

Como dijimos, la certificación catastral habilitante, como manifestación del estado parcelario constituido, implica el perfeccionamiento del contrato (título sustancial) mediante el cual se crea la obligación que sirve de causa a la mutación jurídico real, dando certidumbre al ejercicio del derecho y allanando, en consecuencia, la tutela del orden público.

Pero entendemos que, además, permite probar la forma material en que ocurrirá la tradición de acuerdo a las circunstancias del objeto y del derecho.

Como sabemos, para que la tradición se cumpla, no debe haber contradictor de la adquisición posesoria. En consecuencia, en toda transmisión se requiere conocer la relación que existe entre la extensión territorial de la ocupación efectiva del *tradens* materializada por hechos físicos en el terreno y los límites que configuran la ubicación y extensión de la relación de poder que otorgará el título al *accipiens*. Y los actos materiales por los que tiene o pueda tener lugar la tradición, como forma publicitaria, carecen de aptitud suficiente para mostrar *erga omnes* esta relación.

Es decir, la forma de la tradición (artículo 1924 del CCCN) no preserva que la posesión a tomar (legítimamente transferible) comprenda la extensión que indica el título (artículo 1914 del CCCN), o que pueda estar potencialmente condicionada como una relación de poder vacua en virtud de invasiones por linderos en el ámbito espacial del derecho adquirido (artículo 1926 del CCCN).

Es el plano de mensura inscripto en el Registro Catastral (o el Certificado de Verificación de Subsistencia) el que permite probar fehacientemente la forma material en que ocurrirá la tradición, porque el acto de mensura que motivó el estado

parcelario registrado (o verificado) declara la verdadera ocupación en relación al derecho pretendido⁹³ y a los linderos; permitiendo prevenir al nuevo titular de las situaciones de hecho que pudieran influir sobre la transmisión, y haciendo públicas, *erga omnes*, las circunstancias de la adquisición posesoria que se le ofrece.

Y esta prueba, que es consecuencia fáctica de la *Forma de Valer* de los límites jurídicos, proporciona, a nuestro entender, el argumento esencial para fundamentar el rótulo que inicia este apartado: el perfeccionamiento⁹⁴ de la transmisión de la propiedad, puesto que la misma requiere precisamente la tradición, la cual, en este caso, viene acompañada por la publicidad catastral que ultima su alcance *erga omnes*.

Concordante con esta aseveración, el artículo 1928 del CCCN establece que el amojonamiento, que es consecuencia propia e inexcusable de la mensura que da origen al OTL, constituye acto posesorio sobre la cosa. Amén de la jurisprudencia que ya ha establecido que la mensura, “desde que no afecta la posesión de los linderos, importa un acto posesorio con relación al terreno comprendido en el título, cuya posesión no afecte a los linderos; aunque no se ocupe públicamente el terreno”⁹⁵.

Sin embargo, es preciso aclarar que no se prueba la propia tradición pues ni el acto de mensura ni el acto de inscripción en el Registro Catastral permiten constatar que la entrega se haya hecho efectiva y el nuevo titular haya entrado en posesión; incluso “aunque en la escritura conste que se la hizo; todos sabemos que la mera declaración de haberse efectuado la tradición, no es suficiente para que la tradición tenga lugar”⁹⁶.

Entendemos que la tradición, que debe ser hecha por título suficiente para transferir el dominio y que se publica por la posesión, no puede ser acreditada por la incorporación del contenido del Certificado Catastral Habilitante al cuerpo del instrumento que creó la obligación de transmitir. Ni por el hecho mismo de tal incorporación, ni por su alcance o contenido, tiene lugar acto o se ofrece prueba suficiente de que la cosa fue real y verdaderamente entregada y consecuentemente recibida y se encuentra en poder del nuevo titular.

La incorporación del contenido del Certificado Catastral Habilitante al cuerpo de la escritura o documento legal formal no configura acto material de ninguna de las partes, con asentimiento de la otra, que permita juzgar operada la tradición probando que el *accipiens* entró a ocupar el bien. Lo que permite es perfeccionar la transmisión, puesto que el modo acontecerá prevenido por la publicidad del Registro Catastral que certificará la *Forma de Manifestarse* de los límites jurídicos y su relación con los hechos existentes que denotan la ocupación material efectivamente ejercida, la cual, como se dijo, no estando probado que sea libre de toda relación excluyente y sin oposición alguna, no puede referirse como posesión legítima íntegramente recibida por la tradición.

CAPÍTULO XI INMUEBLE, PARCELA Y HECHO JURÍDICO REGISTRABLE

Los conceptos son los que determinan la ruta por la que tu atención siga.

Neville Goddard

Como expresáramos, el hecho jurídico registrable en los asientos catastrales son los límites jurídicos demarcados contenidos en el estado parcelario. Resultan de un acto de levantamiento parcelario mediante el cual se determinó la geometría que corresponde al OTL. Tal determinación, es decir, la materialización directa e indirecta, da origen a la parcela como representación del inmueble y permite la registración y publicidad del estado parcelario⁹⁷.

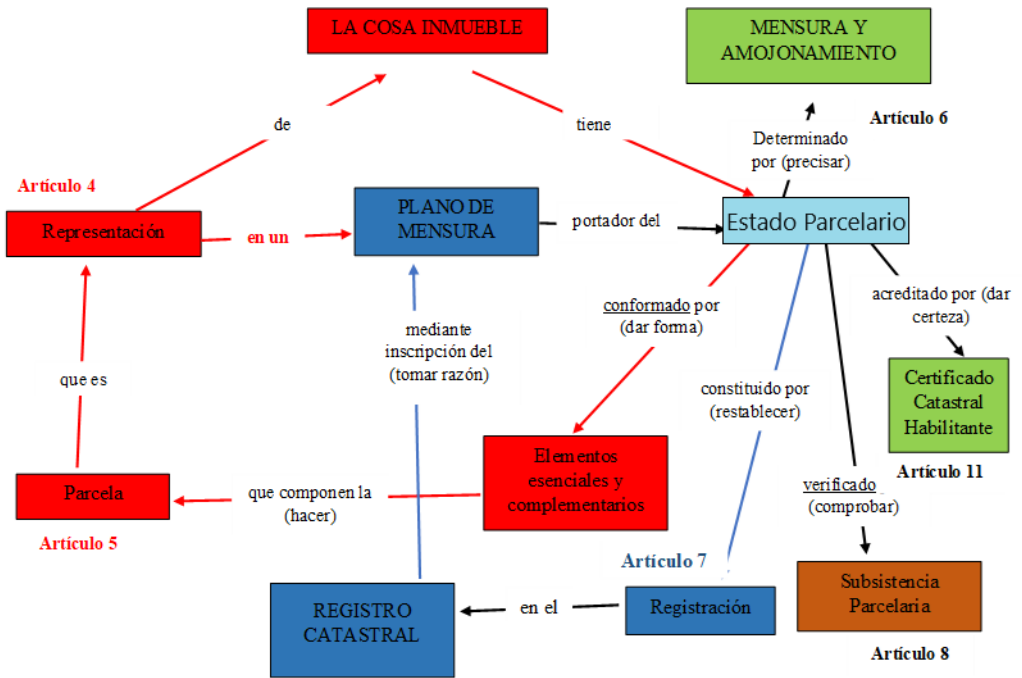
La toma de razón registral del contenido del plano de mensura en el Registro Catastral es la fuente constitutiva del OTL y, en consecuencia, es la *Forma de Valer* de los límites jurídicos demarcados. Tal *Forma de Valer* es otorgada por la eficacia de la inscripción catastral pues, para la apertura del asiento, se satisfacen todos los requisitos para la conformación registral y publicación de dichos límites jurídicos demarcados. Sin perjuicio, cabe mencionar, de las inscripciones declarativas que ocurren cuando la apertura del asiento se lleva a cabo sin el concurso de la determinación de los límites jurídicos y no participa la eficacia legitimadora de la registración catastral (creación de Unidades Censales).

Como corolario, puede decirse que los límites jurídicos ideales contenidos en las causas jurídicas, determinados por acto de mensura y constituidos y publicados por Catastro, son la sustancia misma de su ser y razón de la existencia institucional de este Registro llevado por el Estado.

1. La creación de parcelas

Hemos expresado conceptualmente que, cuando el vínculo jurídico contenido en la causa es el derecho real de dominio o condominio sobre inmuebles, la representación de la cosa inmueble se denomina *parcela*, compuesta por elementos esenciales y complementarios que conforman su *estado parcelario*, el cual se determina por *Mensura* y *Amojonamiento* y se constituye por su registración (artículos 4, 5, 6 y 7 de la Ley 26209).

Resumimos estos conceptos y sus relaciones en la siguiente sinopsis:



Sinopsis: Creación de parcelas – Ley 26209. Origlia – 2008/2019

La creación de parcelas es un acto jurídico de derecho privado (artículo 259 del CCCN) que tiene por fin: 1) modificar el objeto sobre el cual se tiene una relación de poder, gozando tal objeto de carácter jurídico, o 2) conservar derechos mediante actos posesorios.

La creación de nuevas parcelas mediante Mensura con Fraccionamiento (División), o mediante Mensura con Unificación (Anexión, Integración, Englobamiento)⁹⁸, es un acto jurídico de derecho privado, pues se trata de un acto voluntario lícito *con un fin* inmediato: modificar el estado parcelario que corresponde al título (artículo 7 de la Ley 26209).

Hacemos mención a este caso especial en razón de la particularidad que presenta: la parcela dominial original pierde su *Forma de Valer* con la registración del Fraccionamiento o de la Unificación. Esto es así porque se destruyen sus límites, ya que el asiento catastral original es clausurado por la inscripción del nuevo documento cartográfico. En tanto que permanece eficaz la causa jurídica como fuente generadora, puesto que el título que le corresponde no es modificado por la registración del estado parcelario nuevo.

En tales circunstancias, el nacimiento de las nuevas parcelas parecería no corresponder al esquema conceptual que planteamos, al carecer las mismas de un

acto jurídico registrado en el Registro de la Propiedad Inmueble, específico para cada una. Considerado de esta manera, para estas nuevas parcelas no existiría la *Forma de Ser*.

Sin embargo, la realidad es que nacen por actos posesorios. La *Forma de Ser* carecerá del instrumento formal particular, pero el carácter jurídico de las mismas se funda en una causa sustantiva: el ejercicio posesorio basado en el dominio sobre la mayor propiedad. El titular decide por un acto voluntario lícito crear parcelas que reflejan su ánimo de ejercer la posesión de tal manera, modificando así la forma de ejercer el derecho, lo que incluso puede tener efectos fiscales.

La causa de la posesión emana del título y no de la mensura, la cual, como sabemos, no tiene otro objeto que traducir sobre el terreno el contenido del mismo. Pero el nuevo amojonamiento constituye acto posesorio (artículo 1928 del CCCN) como expresión de la posesión preexistente. Así, el propietario puede invocar la mensura como acto posesorio con relación al terreno comprendido en el título, con independencia de la forma en que ejerce dicha posesión, mientras no afecte a linderos.

Las parcelas surgidas de una Mensura con Fraccionamiento o de una Mensura con Unificación serán parcelas posesorias para el Registro Catastral hasta tanto se establezca una nueva relación de poder sobre ellas.

Es obvio que cada una tendrá asociada la titularidad del propietario de la mayor fracción, y, precisamente por ello, es posible que en su carácter de objeto imponible accedan a la base tributaria del impuesto inmobiliario aun sin acto jurídico "propio" que la tome como contenido objetivo. Pero no podrá conceptuarse que posean una *Forma de Ser* peculiar sino indiferenciada bajo el señorío que sobre la mayor fracción ejerce el titular, condición que en nada obsta o perjudica su virtualidad jurídica como cosa determinada bajo el Principio de Especialidad.

Como ya hemos manifestado, "límites jurídicos" es expresión de un concepto mucho más amplio que el de líneas confinantes del derecho descriptas literalmente en una causa jurídica; significa espacio geográfico dentro del cual *se ejerce un poder jurídico*. Es por ello que más allá de la existencia de una fuente generadora propia e individualizada, los límites jurídicos demarcados de las parcelas resultantes de una Mensura con Fraccionamiento, o de una Mensura con Unificación, se registran en Catastro como expresión de dicho poder jurídico sobre la mayor fracción.

Entendemos que ni siquiera la llamada "protocolización" o "declarativa" del plano, según la cual, al Registro de la Propiedad Inmueble pudiera acceder mediante rogatoria del propietario el nuevo estado parcelario surgido del Fraccionamiento o de la Unificación, permite concluir que las parcelas resultantes tienen correlato de título suficiente inscripto como para considerar cumplida la *Forma de Ser* individualizada para ellas.

2. Respecto a la “protocolización” o “declarativa” de planos de mensura

Hemos hecho mención a la “protocolización” y a la “declarativa” de planos de mensura. Por tratarse de procedimientos que han suscitado diversas reflexiones y que han sido motivo de disímil tratamiento en la práctica, nos detendremos brevemente en la consideración de los mismos.

a. La “protocolización” como procedimiento actual

En relación al acto de “protocolización de planos” como procedimiento aplicado en la actualidad (año 2019), plantaremos de inmediato nuestra posición transcribiendo algunas de las conclusiones a las cuales arribó el Prof. Gabriel Aníbal Fuster en su publicación “El acto notarial de protocolización de planos”, *Revista Notarial 90*, Colegio de Escribano de la Provincia de Córdoba, con cuyos términos convenimos en total coincidencia haciéndonos eco de ellos:

“Conclusión 7) El acto notarial de protocolización de planos supone un verdadero “desquicio funcional e institucional” pues pone lo atinente a la planimetría en manos de profesionales carentes de idoneidad a la hora de complementar su instrumentación, todo lo cual genera un verdadero “descalabro jurídico” pues termina desfigurando la dinámica constitutiva de los derechos reales, viciándolos de confusión y duda”.

“Conclusión 10) Por un lado, hemos creado ipso facto un tipo de acto no previsto legalmente: el acto de ‘protocolización de planos’ y, por otro, pretendemos aplicarle dispositivos normativos que jamás se sancionaron teniéndolo en consideración, y a los que –en consecuencia– la referida protocolización de planos es totalmente ajena”.

“Conclusión 11) El mentado acto notarial de ‘protocolización de planos’ debería sustituirse por un expediente administrativo a iniciarse y tramitarse ante la Dirección General de Catastro, siendo aprobada previa expedición de un certificado registral –solicitado por ésta– por parte del Registro General de la Provincia.

Al Registro sólo debería llegar la resolución administrativa dictada en el marco de un procedimiento administrativo debidamente llevado adelante, que sería el “documento idóneo” a los fines de la registración”.

De este modo, el Prof. Fuster plantea claramente que es suficiente la actuación interadministrativa para lograr el objetivo propuesto, es decir, el ingreso de los nuevos inmuebles al Registro de la Propiedad Inmueble; y que dicha actuación debe sustentarse con previsión de la reserva de prioridad precavida por el artículo 25 de la Ley 17801 que se resuelve mediante la solicitud del certificado pertinente.

Permítasenos reflexionar algo más sobre el asunto, aun sin la perspicua conceptualización del autor citado, justificando nuestra osadía en la confluencia de ideas.

Como el elemento más permanente de la relación jurídica real, el inmueble, es tomado por la técnica registral prevista por la Ley 17801 como referencia para abrir el Folio Real, pero sólo cuando es rogada la inscripción de los documentos que tienen vocación registral. Y el plano de mensura no puede tenerla, ya que está fuera de los contemplados en el artículo 2. Podría considerarse la alternativa de que por ley local se lo incluya bajo la previsión del inciso c de dicho artículo, pero ni siquiera así poseería materia propia de inscripción bajo el alcance de la preceptiva registral de la Ley 17801, amén del exabrupto legislativo que significaría tal proceder al requerir una doble inscripción del mismo documento en dos Registros Públicos del Estado diversos (Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble).

Tampoco una ley que incorpore al plano de mensura bajo la forma de la "protocolización" lo transforma en un documento inscribible ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Y sin documento inscribible (título idóneo) no puede haber ingreso de inmuebles por rogatoria, ya que la publicidad a terceros es exigida por la Ley 17801 única y exclusivamente para la anotación de documentos portadores de actos de disposición jurídica, los cuales están supeditados por el propio CCCN a satisfacer ciertas formalidades que los caracterizan y que el documento cartográfico no observa.

Si acaso se interpretara que, acompañando el plano con un instrumento notarial, este resolvería las objeciones, es porque sin dudas no se ha tenido la fortuna de conocer el excelente ensayo del Prof. Fuster (volveremos sobre el tema al hablar en breve de la "declarativa").

b. La "protocolización" como procedimiento histórico

Cabe analizar, desde otra perspectiva concomitante con la anterior, la realidad que presentan aquellas provincias en las cuales el Registro de la Propiedad Inmueble posee un archivo documental histórico de "planimetrías" ingresadas en conjunto con los instrumentos jurídicos que oportunamente formalizaron contratos en materia inmobiliaria (es el caso de Río Negro, por ejemplo, en relación al cual se harán las referencias que siguen).

Entre dichas "planimetrías", pueden encontrarse documentos que cumplen y poseen, en cuanto a su origen y conformación, los requisitos y características propias de un plano de mensura idóneo para crear estados parcelarios. Aunque también documentos, que podríamos llamar "croquis de inmuebles" y que a todas luces resultan inadmisibles por diversos motivos (incluyendo forma y contenido), a los efectos que pretendieron causar en la instancia de su uso.

Todos ellos, oportunamente, fueron recopilados y conservados mediante la técnica de agregación en libros o tomos en los que se los compendió para facilitar su búsqueda y utilización. Es decir, fueron “protocolizados” en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Sin embargo, a poco de investigar, es posible comprobar que tal procedimiento fue llevado a cabo interpretando la ley en un sentido muy amplio, ya que no existió normativa específica, en el propio Registro de la Propiedad Inmueble, para definir y establecer los alcances y efectos de la “protocolización” llevada a cabo, lo cual es técnica y jurídicamente correcto en virtud de que no es este el organismo competente para inscribir documentos creadores del objeto del derecho, ni publicitar su contenido, atribuciones que la Ley 17801 no le otorga.

Por otra parte, el Registro de la Propiedad Inmueble no ejerció función calificadora sobre estas “planimetrías” que oportunamente protocolizó; en consecuencia, no emitió declaración de validez para las mismas. El registrador simplemente las tomó e incorporó a los antecedentes documentales. Por esta simple toma de razón, no se viabilizó el documento y/o su contenido, como válidos para causar efectos jurídicos.

Al procedimiento de “protocolización” realizado, no lo precedió, ni contuvo en sí mismo, ni resultó del mismo, acto administrativo alguno por el cual se haya dado presunción de legitimidad. No existió, por lo tanto, la *forma* administrativa necesaria para definir que a partir de ese momento fueron creados, a instancias de la “protocolización”, derechos subjetivos nuevos.

La circunstancia de que los documentos gráficos “protocolizados” ingresaron al Registro junto a los instrumentos que sí tenían vocación registral, o sea, escrituras, no quita ni agrega nada a la realidad analizada, toda vez que las escrituras son instrumentos públicos suficientes en sí mismos, que no dependen de otros para causar efectos jurídicos. No es posible, en tal sentido, “transferir” validez jurídica desde la escritura al croquis del inmueble protocolizado en razón del ingreso de ambos al Registro.

Por otra parte, la matriculación del inmueble a partir de la “planimetría” protocolizada no ampara a esta última proporcionándole efectos jurídicos, ya que tal como hemos citado y reiteramos aquí, la protección registral “resulta de las anotaciones de carácter jurídico que constituyen la materia de publicidad del Registro”⁽⁵¹⁾. Y tales anotaciones no incumben al objeto del derecho ni al croquis que pudiera haberse utilizado para describirlo literalmente en el acto jurídico o administrativo.

De modo que, remedando las palabras del Prof. Fuster y sin pretender extender el alcance de sus conceptos al caso analizado, podría decirse que la “protocolización” ocurrida históricamente debería considerarse un verdadero

desquicio funcional e institucional que terminó “desfigurando la dinámica constitutiva de los derechos reales, viciándolos de confusión y duda”.

Sin perjuicio de ello, en aras de coadyuvar a la dinámica del tráfico jurídico inmobiliario, es posible que tales antecedentes hayan sido, y aún sean, considerados idóneos bajo determinadas condiciones y con alcances limitados. Así, por ejemplo, podrían considerarse aptos por única vez para certificar estado parcelario constituido, con la condición de ejecutar mensura previa al siguiente acto de disposición o afectación del derecho, siempre que contengan como mínimo los elementos esenciales de la parcela, que la misma esté relacionada al contexto en que se ubica y que estén firmados por profesional habilitado para confeccionar el documento.

Aunque, también es oportuno mencionar, existe la posibilidad cierta de que, como todo antecedente en base al cual se ha originado un asiento registral en Catastro, las “planimetrías” protocolizadas en el Registro de la Propiedad Inmueble deban ser constatadas en su validez como fiel representación de la realidad extra registral bajo la previsión impuesta por la Verificación de Subsistencia del estado parcelario según el artículo 8 de la Ley 26209.

c. Individuación y especialidad

Es incuestionable que la especialidad recogida en el artículo 13 de la Ley 17801 exige que cada inscripción se haga en folio separado sobre la base de la individualidad del objeto de la relación jurídica real.

Pero una cosa es la individuación como acción, cuyo efecto es especificar algo con particularidad, y otra es la individuación como acción cuyo efecto es determinar individuos en una especie (Diccionario de la Lengua Española).

Determinar el OTL sobre la base del cual se abrirá el Folio Real es determinar individuos de una especie bajo los recaudos del Principio de Especialidad mediante la constitución del estado parcelario.

En tanto que contar con los datos necesarios del mismo que permitan aplicar la técnica para la matriculación es especificarlo con particularidad, es decir, declarar la individualidad operada.

Razonamos que la especialidad requerida por la Ley 26209, como condición para las inscripciones, alcanza a la propia individuación por la que se determina al objeto. En tanto que la especialidad requerida por el artículo 13 de la Ley 17801, como condición para las inscripciones, alcanza a la necesidad de especificar el objeto sobre el cual versa el acto jurídico registrable.

De hecho, como hemos visto, la especificación del objeto es necesaria para la constitución del acto de disposición que ingresa para su oponibilidad y por el cual el Registro de la Propiedad Inmueble se anoticia de la necesidad de matricular.

Cabe remarcar que no nos estamos refiriendo aquí a la especialidad como condición impuesta por el artículo 15 de la Ley 17801 (tracto) relacionada con el perfecto encadenamiento de titularidad de dominio y demás derechos registrados, ni a la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones, sino a la individuación del objeto para la apertura del Folio Real.

d. La “declarativa”

Tampoco resulta pertinente una supuesta acción “declarativa” del plano de mensura ante el Registro de la Propiedad Inmueble, para que este se entere de su existencia y proceda a dar “ingreso al inmueble”. Es suficiente publicidad *erga omnes* la ofrecida por el propio Registro Catastral para que, como tercero interesado, el Registro de la Propiedad Inmueble se anoticie. No es necesario exigir al ciudadano que deba recurrir a un instrumento escriturario para presentar un documento (el plano de mensura) a consideración del Registro de la Propiedad Inmueble, porque el mismo resulta de la actividad registral del propio Estado (Catastro). Tal proceder está lejos de una sana economía procesal y, entendemos, existen amplios argumentos que lo refutan, tal como los contenidos en la obra que citamos al inicio de este capítulo.

Nuevamente el artículo 13 de la Ley 17801 aparece como sostén de un mandamiento ineludible para la autoridad de aplicación de la misma: la obligación de reflejar en los asientos las modificaciones que se produzcan en el inmueble matriculado.

Sin embargo, ese reflejo puede lograrse mediante la adecuada complementación del Registro Catastral con el de la Propiedad Inmueble. Esa complementación debe estar sostenida en técnicas colaborativas basadas a su vez en herramientas informáticas mediante las cuales las actualizaciones de sus bases de datos sucedan con conocimiento inmediato de las modificaciones producidas por el nuevo estado parcelario. Y para ello no se requiere rogatoria, ya que no existe voluntad de publicar modificaciones de la situación jurídica registrada.

Entendemos que la rogación es indispensable para que la nueva situación jurídica que reclama oponibilidad a terceros acceda al Registro de la Propiedad Inmueble. Pero resulta un exceso legislativo y metodológico exigirla como condición para implementar un procedimiento técnico cuyo fin exclusivo es generar el soporte de los asientos, lo cual puede hacerse previo a la inscripción o anotación de los documentos (artículo 10 de la Ley 17801). Máxime cuando la individualidad del objeto requerida para ello por el artículo 13 de la Ley 17801 está garantida en un Registro constitutivo (Catastro) que da fe pública de la determinación del mismo bajo el Principio de Especialidad aplicado a la cosa.

Las nuevas parcelas gozarán de virtualidad jurídica con su nacimiento como objetos de tal carácter en el Registro Catastral, pero, como es obvio, no generarán alteración en los asientos vigentes del Registro de la Propiedad Inmueble hasta tanto

ingrese al mismo el acto jurídico pertinente que las tengan como contenido objetivo. Y si las nuevas parcelas no alteran el acto jurídico inscripto, no existen razones para que el titular deba instar ante el Registro de la Propiedad Inmueble con el fin de que este tome conocimiento de su existencia.

Sin embargo, al razonar de este modo, queda pendiente de consideración el llamado Principio de Rogación, según el cual, el Registro de la Propiedad Inmueble no puede actuar de oficio (con ciertas salvedades que no consideraremos aquí), sino a petición de parte interesada.

Pero, si el Registro Catastral ha recepcionado la voluntad del titular de crear nuevas parcelas, actuando por su instancia y con demostración fehaciente del derecho a la propiedad que lo asiste y de su libre ejercicio, y si dichas parcelas han sido originadas con la virtualidad jurídica necesaria para formar parte de una relación de poder fundada en un derecho real, ¿por qué habría de necesitarse rogatoria para que otro Registro del Estado se anoticie de la existencia de las mismas al sólo efecto de una técnica operativa de la cual no resulta un asiento efectivo de alteración de la situación de derecho?

La respuesta que podemos ensayar sobre la base de los antecedentes con los que contamos, es que, tal vez, en las constancias que originaron la registración del estado parcelario no existiría acreditación fehaciente de validez de los títulos, de la personería o de la legitimidad y voluntad de los propietarios, así como la legitimidad de sus representantes para la presentación ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Es decir, se necesitaría la concurrencia de un documento de rogación extendido bajo fe pública para dar testimonio de que están cumplidos tales requisitos formales porque, obviamente, no se considerarían cumplidos en el expediente de mensura⁹⁹.

Conjeturamos que la intervención fedataria en los temas mencionados no sería para dar prueba de certeza sino solamente testimonio sobre aquello sobre lo cual se expide. Los títulos son válidos desde el mismo momento en que son incorporados al Registro de la Propiedad para su publicación a terceros, por lo tanto, requerir su validación posterior es poner en duda la aptitud que resultó de lo actuado por la propia autoridad fedataria al crearlos en sede notarial, judicial o administrativa y al lograr la publicidad a terceros. Es decir, al propietario la ley lo instó a la registración para publicidad a terceros cumpliendo la condición de que su derecho esté instrumentado bajo las formas y condiciones admisibles y, por esto, tiene la certeza de ser *dominus* mientras una acción judicial no lo expulse de tal condición. Pero ahora se dudaría de que el acto jurídico publicado sea válido para que pueda disponer si lo examina un profesional fedatario. Sin perjuicio, vale mencionar, de que es parte de las propias incumbencias del Agrimensor el estudio de tales antecedentes y su validación como condición, sin la cual no podrá realizar con criterio la aplicación del título al terreno.

Por su parte, las personas tienen legitimidad para actuar bajo el amparo de sus derechos desde el mismo momento en que alcanzaron la titularidad del bien y su voluntad de disponer de la propiedad para realizar un acto de mensura no involucra alteración de tal derecho, sino solamente de la forma de disponer de la cosa. De modo que exigir fe pública para dar testimonio de lo que es propio e inherente al ejercicio de la situación jurídica que detentan, y para un acto de tal naturaleza y alcance, es poner en duda el poder jurídico que caracteriza al derecho real. Tanto la legitimidad de los propietarios como la personería y la representación son requisitos que el propio Agrimensor actuante debe probar mediante las pertinentes certificaciones oficiales y copia fiel de las constancias respectivas que las leyes catastrales exigen incorporar al expediente de mensura, las cuales ineludiblemente debe apreciar en cuanto a cualidades y circunstancias para determinar su alcance y eficacia a efectos de realizar la mensura. Y ello es trascendente para su actividad porque, al realizar el amojonamiento que resulta de dicho acto de mensura, está pronunciando un acto posesorio del titular (artículo 1928 del CCCN).

Por otra parte, también podríamos ensayar una respuesta al interrogante planteado desde la perspectiva de las posibles afectaciones, inhibiciones o gravámenes que podrían alcanzar al bien, lo cual requeriría, para la declarativa, la precalificación de antecedentes ejecutada bajo la fe pública. En tal caso, razonamos, no cabría esperar que las Certificaciones de Dominio, Inhibición y Gravámenes que emite el Registro de la Propiedad Inmueble tengan fuerza sustantiva para expresar el contenido de sus asientos bajo los Principios de Legitimación, Publicidad y Fe Pública registral. Para todo destino y propósito, tales certificaciones, luego de ser emitidas por la autoridad registral, debieran estar avaladas con la intervención de una autoridad fedataria externa al propio Registro. Incluso, para ahondar en el tema, cabría considerar el caso particular de inhibición no inscripta en la jurisdicción local en que se necesita la rogación para que el Registro de la Propiedad Inmueble se anoticie de la existencia de las nuevas parcelas, circunstancias en que deberían recabarse los respectivos informes de todas las jurisdicciones del país a efectos de dar plenitud y predicar la universalidad, bajo fe pública, del acto de precalificación de antecedentes. Nuevamente recordamos las incumbencias profesionales del Agrimensor para analizar las posibles controversias o limitaciones del título que debe aplicar en el territorio, como consecuencia de lo cual la validación del alcance y efectos de la publicidad registral realizada en relación al mismo y, en consecuencia, la facultad de disponer de su titular, queda garantizada.

Y, si en verdad lo que se espera de la intervención de un funcionario fedatario en el proceso de protocolización de planos es lograr mediante la fe pública declararlos formalmente aptos para servir de base a la instrumentación de derechos y darles publicidad, entonces se estaría manifestando explícitamente la falta de competencia del Agrimensor interviniente en la mensura y firmante del documento cartográfico para resolver las circunstancias de su actuación de la manera adecuada y suficiente y

producir un documento formalmente idóneo, cuestionando la legitimidad del acto de levantamiento territorial realizado bajo su criterio y responsabilidad profesional, es decir, cuestionando que la aplicación territorial del derecho haya sido correcta (si el documento resultante no es “formalmente apto”, tampoco puede serlo el procedimiento que lo produjo). Al mismo tiempo, se desdeñaría ostensiblemente la función registral de la propia organización catastral: primero, al recusar la legitimación del propio documento, la cual realiza mediante el análisis de su legalidad y la calificación de sus formas extrínsecas (aunque tal legitimación no sea convalidante y el documento admita prueba en contrario, circunstancia que, por otra parte, una rogatoria bajo fe pública no subsana); segundo, al recusar los efectos de la intervención del Agrimensor Registrador responsable del contralor del plano de mensura, quien logra que el mismo revista la calidad de instrumento público en cuanto se refiere a la autenticidad del acto de autorización (fecha, firma, lugar, etc.) para que ingrese al Registro Catastral y abra el asiento respectivo (aunque tal efecto no lo haga oponible a terceros porque no autentica su contenido, condición que la rogatoria de protocolización no puede subsanar); y, tercero, al denegar el efecto de fe pública registral a la publicidad que lleva a cabo el Registro Catastral (aunque la misma sea relativa, condición que tampoco subsana un acto de protocolización). Todo ello sin perjuicio de que, ajustados al formalismo, no es al plano de mensura a quien debe darse publicidad, sino a los estados parcelarios.

Dicho de otro modo, no consideramos aceptable alegar que porque mediante un instrumento fedatario se describa literalmente el hecho jurídico contenido en el plano de mensura (la representación de los límites jurídicos demarcados que son geométricos por antonomasia), tal proceder le otorgue juridicidad y publicidad para causar efectos. Entendemos, por el contrario, que no se la otorga ni al documento cartográfico ni al asunto que porta. Como hemos visto, la virtualidad jurídica de los OTLs nace con la registración catastral porque es en dicha sede que la cosa es lo que es como expresión del derecho. Y logran tal virtualidad jurídica porque el instrumento cartográfico que los contiene como representación es formalmente apto para la creación del estado parcelario dado a publicidad por el Registro Catastral y en base al cual se instrumentará el derecho.

Sin perjuicio, para mayor abundancia en cuanto a la necesidad de rogatoria por instrumento extendido mediante potestad fedataria, de lo expresado definitivamente por el Prof. Fuster en su artículo citado, en el sentido de que el acto notarial de protocolización “carece de suficiente juridicidad *per se* para ser considerado incurso dentro del ámbito de aplicación del artículo 1184, inciso primero, del Código Civil” (hoy artículo 1017 del CCCN).

En clara oposición a la necesidad de rogatoria para ejecutar una técnica operativa de la cual no resulta un asiento efectivo de alteración de la situación jurídica, opinamos que es factible proceder a la apertura del Folio Real de cada parcela resultante del Plano de Mensura con Fraccionamiento o Unificación, tomando como

referencia que la relación de poder del titular sobre ellas deviene de su título de propiedad sobre la mayor fracción (la parcela que es origen del plano). Condición que, además, en el mismo documento cartográfico queda fehacientemente demostrada mediante las constancias de su dominio.

Lo que sucede con la inscripción del plano de mensura en el Registro Catastral es que importa una obligación para el titular del dominio interesado en alcanzarla: deberá disponer de acuerdo al estado parcelario registrado resultante de dicho documento. Al instar la registración catastral del nuevo estado parcelario, el propietario de la cosa inmueble se despoja de disponer de acuerdo a título. Por esa sola razón, corresponde que el Registro de la Propiedad Inmueble se anoticie de la modificación parcelaria mediante la publicidad formal que a tal efecto le realice el propio Registro Catastral. Sólo cuando el titular decida disponer de su derecho, surgirá la obligación de rogar la inscripción de alteración de la situación jurídica en los términos del artículo 6 de la Ley 17801, porque es única y exclusivamente esta anotación de carácter jurídico quien determina la protección registral amparada por dicha ley, nunca el hecho de la matriculación misma. En consecuencia, es en esa ocasión que el funcionario registrador debe exigir el impulso procesal exógeno para alterar el asiento vigente.

Los requisitos de publicidad bajo la fe pública del Estado para los terceros interesados, incluido entre ellos el Registro de la Propiedad Inmueble, quedan cumplimentados bajos los principios de actuación del Registro Catastral. De hecho, es mediante dicha publicidad que debe ocurrir la creación del acto de alteración de la relación jurídico real que pretenderá luego vocación inscriptora.

Por tales motivos, acordamos en que es suficiente el interés del propio Estado para que, al tomar razón de la alteración parcelaria producida en los asientos de uno de sus Registros públicos (Catastro) y con la intervención del funcionario que tuvo asignada la tarea de autorizar la registración del estado parcelario, realice la presentación ante el otro Registro público (Registro de la Propiedad Inmueble) a efectos de que se anoticie y proceda de acuerdo a la obligación impuesta por el artículo 11 de la Ley 17801.

Tal como el Prof. Fuster expresa: "Al Registro sólo debería llegar la resolución administrativa dictada en el marco de un procedimiento administrativo debidamente llevado a cabo, que sería el 'documento idóneo' a los fines de la registración". Entendemos que tal "registración" no implica asiento de acto jurídico de disposición sino matriculación del inmueble a tal fin futuro.

e. Matriculación e "ingreso de inmueble"

Razonamos que la conceptualización de la matriculación exigida por la Ley 17801, según la cual se define como el procedimiento que, tomando como base una inscripción de dominio, tiene por objeto el ingreso de un inmueble al Registro

abriendo un folio donde se le da una característica de ordenamiento, ha sido el germen de lo que nos atrevemos a llamar un equívoco interpretativo. La confusión, creemos, se genera al hacer referencia a “ingreso del inmueble”.

Al Registro de la Propiedad Inmueble ingresan (en la temática que nos ocupa) instrumentos que contienen actos jurídicos que refieren a inmuebles (el documento como continente y el acto de disposición jurídica como contenido registrable para oponibilidad a terceros, según la dispensa que solicitáramos). Pero no el inmueble como objeto registrable. Si la técnica registral del Registro de la Propiedad Inmueble fuera el ordenamiento por apellido y nombre o documento de identidad del titular, nadie argumentaría que a sus asientos “ingresa la persona humana o jurídica” para poder realizar las anotaciones. La matriculación es una técnica para abrir el Folio Real, no para incorporar el inmueble. Lo que el Registro de la Propiedad Inmueble incorpora es el acto jurídico de trascendencia real y debe hacerlo en base a un asiento ordenado en función de un identificador que tampoco es la Nomenclatura Catastral de la parcela. Aquí, pensamos, se configura un segundo equívoco. La Matrícula que identifica al Folio Real no ordena los inmuebles dentro del Registro de la Propiedad Inmueble sino sus asientos registrales propios permitiendo la identificación de los mismos a efectos de la publicidad que debe realizar.

En su artículo 11 la Ley 17801 no establece que la característica de ordenamiento de los folios especiales en que se produce la matriculación deba ser la Nomenclatura Catastral. De hecho, las normativas locales han establecido, en general, una composición propia específica para el número de Matrícula. En la provincia de Río Negro, por ejemplo, el artículo 11 de la Ley K 810 dispone: “El número de matrícula se compondrá de los siguientes elementos: a) El que se adjudique a la demarcación territorial en que se encuentra el inmueble; b) El que se adjudique al inmueble dentro de cada demarcación, por orden de matriculación; c) En los edificios de propiedad horizontal se aplicará un tercer número o letra que indicará la unidad. Al reglamento de copropiedad y administración se lo designará con el número cero. La matriculación se efectuará por separado dentro de cada departamento o demarcación territorial en que está dividida la provincia. El inmueble que alcance dos o más departamentos, se matriculará en aquel en que tenga mayor superficie”¹⁰⁰.

Como es obvio, tampoco aquí nos estamos refiriendo a la condición impuesta por el artículo 15 de la Ley 17801 (tracto) relacionada con el perfecto encadenamiento de titularidad de dominio y demás derechos registrados, ni a la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones, sino, en este caso, al ordenamiento del propio soporte del asiento (el Folio Real) mediante el identificador (Matrícula) asignado.

Entonces, 1) la Matrícula es la característica de ordenamiento que sirve para designar el folio especial que prevé el artículo 11 de la Ley 17801, 2) los inmuebles tienen su “ordenamiento” en el Registro Catastral en función de la Nomenclatura

Catastral y 3) el procedimiento de organizar y ordenar los folios por el número de Matrícula que les corresponde no transmuta este identificador en un índice para los inmuebles cuya identificación está contenida en dicho soporte con alcance simplemente descriptivo.

Pero, además, es innegable que la actuación administrativa mediante la cual se realiza la matriculación carece de la fuerza dispositiva y sustantiva necesaria para asumir, siquiera, una hipótesis de validez de la misma para individuar al OTL bajo los recaudos del Principio de Especialidad Objetivo que, por otra parte, no podría tener.

El OTL debe tener virtualidad jurídica previa con la eficacia suficiente para ingresar al Registro de la Propiedad Inmueble, porque, de otro modo, este carecería de la base de sustentación para aplicar los artículos 10 y 11 de la Ley 17801 y no sabría cuáles fueron los cambios producidos en el objeto de la relación jurídica para reflejarlos según la previsión de su artículo 12.

Por último, y para mayor abundancia en los argumentos que refutan la pretendida “determinación del objeto” por parte del Registro de la Propiedad Inmueble, aunque el motivo no nos complace, cabe recordar que para la redacción del asiento de matriculación previsto en el artículo 12 de la Ley 17801 no es requisito *sine qua non* citar Nomenclatura Catastral y plano de mensura.

f. Conclusiones provisionales

Insistimos en que el plano de mensura no es un documento inscribible ante el Registro de la Propiedad Inmueble. Su posible acceso al mismo, de existir, no configura bajo ninguna circunstancia alteración de los asientos registrales vigentes y, en consecuencia, no debería ser rogado el ingreso de los estados parcelarios que contiene mediante un instrumento notarial que ni siquiera sería título en sentido estricto como el Prof. Fuster infiere en su obra.

Generar nuevas Matrículas para futuras inscripciones debe ser consecuencia de los asientos producidos en el Registro Catastral, quien no sólo otorga por su propia actuación la legitimidad necesaria para ocasionar la apertura de los Folios Reales correspondientes, sino que también garantiza la correspondencia biunívoca entre tales Matrículas y la Nomenclatura Catastral. Pudiendo, incluso, ser establecidos ambos identificadores en el mismo procedimiento al nacer el estado parcelario.

La “protocolización del plano”, concepto que advertimos como un exceso legislativo y metodológico a la luz del carácter y alcance del Registro Catastral que hemos conceptualizado y por los argumentos citados, no parece sino significar una innecesaria duplicación de formalidades impuesta en cabeza del propietario. Por ello opinamos, con cierta osadía consciente, que la necesidad de “protocolización” o de “declarativa” del plano de mensura ante el Registro de la Propiedad Inmueble debería

ser motivo de un análisis exhaustivo y minucioso que provea los fundamentos que la justifiquen irrefutablemente.

Hasta donde conocemos y hemos podido dilucidar, no se necesita protocolización ni declarativa adicional cuando existe inscripción del documento en un Registro del Estado (Catastro), porque en virtud de tal inscripción deviene apto para servir de base en la instrumentación de derechos y para la matriculación de los objetos surgidos del mismo¹⁰¹. Ni se necesita rogación o instancia para la toma de razón de la alteración parcelaria producida en los asientos de Catastro, sino que, por acto administrativo fundado, el propio funcionario que autorizó la registración del estado parcelario puede informar al Registro de la Propiedad Inmueble para que proceda de acuerdo al artículo 11 de la Ley 17801.

Sin embargo, existen condiciones a cumplir ineludiblemente para que el procedimiento de actuación colaborativa entre ambos Registros, denotado como solución, arroje los resultados esperados y preserve la seguridad jurídica:

1) A la fecha de constitución del nuevo estado parcelario, en la actuación administrativa pertinente (trámite de mensura), debe quedar fehacientemente probada la plenitud, limitaciones o restricciones de los derechos inscriptos y la libertad de disposición del interesado, mediante la pertinente certificación con reserva de prioridad que prevé el artículo 25 de la Ley 17801, la cual deberá ser precalificada mediante informe técnico del Agrimensor interviniente como parte de los antecedentes que utilizó para ejecutar la mensura.

2) En la actuación interadministrativa (Catastro - Registro de la Propiedad Inmueble), la metodología de asignación de la Nomenclatura Catastral y el número de Matrícula asociada deben garantizar la correspondencia biunívoca entre ambos identificadores. Preferiblemente, mediante un procedimiento único y simultáneo para fijarlos.

3) La notificación al Registro de la Propiedad Inmueble de la existencia de nuevos inmuebles para matriculación se debe sustentar en la publicidad formal del Registro Catastral, mediante acto administrativo idóneo a tal fin.

4) Las matriculaciones de los objetos surgidos del nuevo estado parcelario constituido deben ocurrir dentro de los plazos de ley que corresponden a la reserva de prioridad.

A estas conclusiones provisionales arribamos con cierta determinación gracias a las aportaciones de quienes nos precedieron en el análisis del tema. Sin embargo, la exposición aquí realizada ha sido motivo de cierto dilema personal en cuanto a su inclusión en el libro. Abocarnos a la consideración de la “protocolización”, la “declarativa” y la “matriculación” en una obra dedicada a la actividad catastral no sólo nos ha demandado un esfuerzo particular en busca de un mínimo acierto para

expresar nuestro pensamiento, sino que también dio origen a no pocas reflexiones a fin de decidir incluir su contenido, ya que refiere, particularmente, a la operatoria propia del Registro de la Propiedad Inmueble. Aun cuando podríamos amparar tal proceder en los fuertes vínculos funcionales que une a ambos Registros.

Hemos procurado advertir al lector de estas circunstancias, a lo largo del desarrollo efectuado, con algunas expresiones de exculpación reconociendo nuestro atrevimiento. Y en tal cautela traemos, para finalizar, las siguientes palabras de uno de los físicos cuánticos más importante de todos los tiempos, David Bohm, quien en su obra *La totalidad y el orden implicado* escribió:

“En cualquier momento particular de este desarrollo, cada conjunto de conceptos que pudieran surgir constituiría, como mucho, una propuesta. No deberá tomarse como un supuesto acerca del cual creamos que está la verdad final, y todavía menos como una conclusión concerniente a la naturaleza de tal verdad”.

3. Exclusividad documental

Retomamos ahora el hilo temático principal de este capítulo para procurar una respuesta al siguiente interrogante: ¿se requiere un plano de mensura individual y exclusivo por cada parcela para probar la constitución del estado parcelario y poder sostener que esta es la unidad de registración catastral por antonomasia?

Opinamos que no. La parcela queda representada con todos los atributos necesarios para su incorporación al asiento catastral aun cuando esté agregada en conjunto con otras en un mismo documento cartográfico. La inscripción del documento es integral y todos los estados parcelarios resultantes del mismo nacen a la fecha de dicho acto. Cabe mencionar que no sería este el caso cuando se pretenden representar dos o más objetos posesorios en un mismo plano de mensura para tramitar prescripción adquisitiva de dominio, ya que se carece de certeza respecto al alcance de la sentencia judicial que debiera involucrarlos, a excepción (poco probable) de que aquella fuese previa a la inscripción del documento en Catastro.

Para utilizar un símil, observemos que, si fuere necesario que cada unidad de registración con vocación inscriptora en un Registro requiriera su propio instrumento particular, no podrían inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble las escrituras portadoras de negocios causales sobre varios inmuebles, ya que demandaría un instrumento por cada uno de ellos. E incluso, uno por cada tipo de acto de disposición.

Así, la creación de múltiples estados parcelarios por Mensura de Fraccionamiento (o División) no obstaculiza la validez de los mismos, ni el procedimiento respectivo para su registración y publicidad catastral. En consecuencia, no existe agravio a la garantía de seguridad jurídica ofrecida por este Registro público que pueda fundamentarse en el tipo de acto de relevamiento parcelario mencionado.

4. ¿Catastro es un Registro de Inmuebles?

La definición de OTLs contiene expresa mención a su naturaleza de inmuebles. Como tales, no son móviles. Salvo que, particular y excepcionalmente, se considere la deriva continental o eventos telúricos catastróficos que produzcan desplazamientos masivos del suelo, como razonamiento contrario.

Todos los OTLs, por su cualidad material, componen el mundo geográfico como hechos físicos inamovibles (artículos 225 y 226 del CCCN).

El nuevo CCCN suprimió la categoría de cosa inmueble por su carácter representativo del antiguo artículo 2317, como así también la categoría de cosa inmueble para las cosas puestas intencionalmente por accesión moral prevista en el artículo 2316 del código de Vélez Sarsfield.

Lo anterior permite disgregar la siguiente observación: un “Registro de Inmuebles”, si existiera, debería incorporar en sus asientos

- la cosa inmueble que generalizadamente define el artículo 225 del CCCN y las que lo son por accesión definidas por el artículo 236 del CCCN, es decir, debería registrar cosas inmóviles en sí mismas o inmovilizadas por adhesión física,
- y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

¿Podemos imaginar un único Registro de tal característica que sea capaz de organizarse en base a algunos de estos elementos y sin embargo también de incorporar a los restantes de tan diversa naturaleza, siendo que no es posible predicar a unos en relación a cualquiera de los otros ya que todos son principales (son inmuebles, en sentido jurídico) por definición?

Asumimos que no debe hablarse de “Registro de Inmuebles” *en sentido lato* porque no es posible que exista ninguno capaz de contener a todos los definidos como tales en el CCCN.

Sólo si se advierte que el Catastro incorpora con carácter sustancial como base de imputación registral a aquellos inmuebles con límites materializados directa e indirectamente, que responden a la definición de los artículos 225 y 226 del CCCN, puede decirse *que registra inmuebles*.

5. Cosa inmueble y derecho de superficie

Sabemos que el CCCN en sus artículos 2114 y 2115 prevé dos situaciones: el *derecho de superficie* cuando su objeto es el derecho a plantar o edificar (derecho sobre cosa ajena) y la *propiedad superficiaria* cuando su objeto son las plantaciones o construcciones realizadas o existentes (derecho sobre cosa propia).

En razón de ambas situaciones, algunos autores han dado en llamar *bifronte* al derecho legislado en el Libro Cuarto, Título VII del CCCN.

El derecho de superficie constituye un derecho real autónomo, que acuerda al superficiario la propiedad temporal sobre lo plantado o edificado y no impide realizar obras al titular de la parcela dominial en relación a la cual fue otorgado. Tampoco se extingue por la destrucción de las obras que realice el superficiario.

Desde el punto de vista del Registro Catastral, tanto la subparcela "superficiaria" como la parcela "dominial" (por llamarlas de algún modo) a la cual aquella se encuentra indisolublemente ligada, son objetos propios de registración que responden a causas jurídicas diversas.

Como OTLs diversos comparten un elemento esencial: la ubicación. Ya sea que coincidan de manera parcial o total, los espacios que corresponden a cada OTL como extensión volumétrica donde se ejerce el derecho se sitúan y demarcan en forma bidimensional sobre el mismo terreno.

Así, existirían dos OTLs que, como cosa inmueble por naturaleza, ocupan la misma porción de terreno, pero que por su *Forma de Ser* responden a distintas causas jurídicas, incluso aunque el instrumento que las formaliza sea único (caso de adquisición de dominio y constitución de derecho de superficie en el mismo título, por ejemplo).

Inclusive puede darse el caso de múltiples OTLs superpuestos cuya ubicación espacial única y exclusivamente quedará individualizada por las cotas de alturas que les correspondan. Atributo que, por cierto, la normativa y la técnica catastral deberán contemplar para la registración del estado parcelario en estos casos.

La parcela dominial y la subparcela superficiaria tienen el mismo sustrato físico que les otorga cualidad material como cosa inmueble, y la situación jurídica, en virtud del derecho a la propiedad y del derecho de superficie, atribuye a cada titular similares potestades en relación a su objeto (transferir, gravar, construir, etc.), aun cuando, en la voz popular, al titular superficiario no se le puede reconocer como "dueño de la tierra".

La particularidad del caso es que la superposición en que conviven los OTLs con existencia virtual jurídica simultánea parecería ocasionar cierta confusión o mezcla rara en cuanto a las obligaciones impuestas por el gravamen inmobiliario.

Sin embargo, tal particularidad no debería ser motivo de dificultad para la recaudación de los impuestos sobre la propiedad inmueble ya que, si bien la base imponible es el valor del OTL incluida las mejoras que soporta, el impuesto no debería pagarse por la cosa física en sí (las tierras y lo edificado) sino por la relación jurídica entre la persona y la cosa. Es decir, por la propiedad, por la posesión a título de dueño o usufructo, por el uso especial de hecho o de derecho, por la tenencia o adjudicación,

etc. De modo que, bajo esta perspectiva, si sobre una misma ubicación se constituyen diversos objetos de derechos disímiles, no cabría considerar que existe superposición impositiva.

Dicho de otro modo, debieran ser contribuyente del impuesto los propietarios, los poseedores y usufructuarios, los usuarios de hecho y de derecho, los tenedores y adjudicatarios, etc. Todos ellos según disponga la ley impositiva local en cada jurisdicción. La tierra o lo edificado no es "lo que debe contribuir" sino aquello en relación a lo cual "se contribuye".

Abona esta concepción el hecho de que existen leyes tributarias que prevén condiciones especiales de distribución para aplicar la carga impositiva en el caso de condóminos, por ejemplo. Y eso nada tiene que ver con el OTL objeto del condominio ni con sus condiciones.

De modo que no resulta contrario al sentido común otorgar valor catastral (fiscal) a todos los OTLs superpuestos, en función de las características propias de cada uno que a tal efecto contemple la normativa aplicable para la valuación; sin perjuicio de que, por las circunstancias del caso o de política tributaria, podría ser temporalmente eximida la obligación de satisfacer el cumplimiento del gravamen en tanto y en cuanto el derecho de superficie no se haya transformado aún en propiedad superficiaria.

CAPÍTULO XII VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA PARCELARIA

Tienes un trabajo que hacer: no un trabajo en el mundo, sino con tus pensamientos.

Gary Renard

Como hemos expresado, la dinámica de la relación entre el derecho a poseer (como causa) y la ocupación efectivamente ejercida (como acto) aporta una cuota de incertidumbre que debe ser subsanada al momento de la constitución de un nuevo derecho real, en amparo de la buena fe subjetiva.

Por tal motivo, los efectos jurídico-administrativos de la inscripción registral catastral no pueden ser perennes en tanto dicha relación sea potencialmente mudable.

La Verificación de Subsistencia, prevista por el artículo 8 de la Ley 26209, resuelve esta cuestión incorporando un documento que elucida la intermisión de los efectos del asiento registral catastral proveyendo a la permanencia o interrupción de la validez de su vigencia: el Certificado de Verificación de Subsistencia, mediante el cual se constata que el plano de mensura en sede registral sigue siendo, o no, fiel representación de la realidad extra registral. De este modo, la verificación de subsistencia permite satisfacer lo preceptuado por el artículo 1926 del CCCN y subsume a la previsión del artículo 1914 del CCCN.

La exigencia de dicho acto de verificación, además, se sustenta en las propias previsiones del CCCN que en su artículo 1809 establece que los “derechos reales recaen sobre cosas registrables cuando la ley requiere la inscripción de los títulos en el respectivo registro a los efectos que correspondan”. Tal es el caso del OTL: sobre él recaen derechos reales cuyos títulos requieren ser inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por otra parte, en el artículo 1902 agrega: “Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere (...) el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos por el respectivo régimen especial”.

En nuestro caso, el régimen especial que establece la necesidad del acto de verificación que requiere la buena fe es la propia Ley 26209, que en su artículo 8 ordena: “Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en

la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia”.

De esta manera, con el acto de verificación de subsistencia parcelaria, a la fecha de su realización por mensura,

- se comprueba y deja constancia de la subsistencia o insubsistencia de la materialización directa cuya representación motivó el estado parcelario registrado, es decir, si se visibilizan los límites jurídicos que corresponden a la espacialidad del derecho y si permanecen determinados en concordancia con la representación que dio origen al asiento registral dentro de parámetros de tolerancia propios a la constatación,

- y se declara si la relación entre el límite jurídico demarcado (derecho) y la ocupación efectivamente ejercida permanece, o no, tal como consta en el plano que dio origen al asiento registral catastral, manifestando la posible existencia de diversas invasiones “a” y “por” linderos, las que eventualmente pudieran haber sido declaradas al inscribirlo.

Tales prevenciones permiten consolidar el Principio de Buena Fe en el ejercicio de los derechos reales sobre cosa inmueble (artículo 9 y segundo párrafo del artículo 1902 del CCCN), ya que, al momento de la necesidad de emitir Certificación Catastral Habilitante, el asiento registral catastral reflejará la realidad extra registral actualizada, asegurando así la prueba de la situación fáctica que presenta la relación de poder jurídica del *tradens* al consumarse el contrato causal que involucra la entrega voluntaria de la cosa.

No estamos de acuerdo con el concepto según el cual se define como verificación de subsistencia del estado parcelario al acto mediante el cual se comprueba la persistencia de los elementos esenciales de la parcela respecto a los documentos que le dieron origen. Los datos que explicitan la ubicación georreferenciada (elemento esencial) dependerá del Sistema de Referencia utilizado y eso no cambia el alcance espacial del objeto ni su emplazamiento en el terreno, por lo cual el estado parcelario se mantiene vigente aun cuando este elemento no haya persistido.

Por otra parte, tanto el conocimiento de posibles superposiciones de títulos o conflictos de límites jurídicos con inmuebles linderos que pudieran surgir en la verificación del estado parcelario efectuada en base al último documento portador del mismo, como la constatación de la existencia de posibles causales de orden público (de hecho, como ocupaciones por ampliación de calles o rutas no regularizadas, o de derecho, como limitaciones y restricciones administrativas del dominio), que podrían implicar su alteración, quedan subsumidos en la previsión del inciso 1 precedente, que implica la realización de la nueva mensura para la verificación. Como dijimos, esta

además precave la posible insubsistencia debida a variaciones en medidas lineales y de superficie superiores a las tolerancias admitidas.

Debemos remarcar que la existencia de las invasiones “a” y “por” linderos no necesariamente condiciona el estado parcelario verificado, ya que el mismo responde a la determinación del objeto del derecho, el cual podrá permanecer inalterado en sus elementos esenciales incluso bajo el supuesto de tales intrusiones. Ante la existencia de estas circunstancias, cabrán las acciones de reivindicación o de adquisición del dominio según corresponda al espacio controvertido por la invasión. Pero la verificación realizada aportará al adquirente la información necesaria que coadyuve a precaverlo en su actuación de buena fe.

Y es obvio que, por otra parte, el acto de verificación permitirá subsanar en aquellos casos en que se detecten errores en la determinación del estado parcelario que se verifica, siempre que tales errores sean diferencias técnicas admisibles, errores materiales o datos faltantes susceptibles de ser corregidos, sin que las correcciones necesarias configuren motivo de clausura del asiento registral catastral.

Debemos insistir en que la propia registración del estado parcelario no es convalidante ni subsana los errores que pudiera contener el documento portador que lo originó, por lo cual solamente existe presunción de legitimidad de los datos obrantes en el asiento registral catastral.

En consecuencia, el alcance del acto de verificación de subsistencia estará supeditado al resultado del análisis del estado parcelario a verificar, a la consideración de los hechos físicos existentes y a la aplicación del criterio del profesional actuante para la constatación.

No debe escapar en este análisis la circunstancia de que parte de los asientos registrales vigentes en la actualidad en los Catastros responden a determinaciones de objetos efectuadas hace décadas, bajo premisas metodológicas y técnicas diversas que, fácticamente, han demostrado discrepancias en sus resultados e incluso, muchas veces, carencias o defectos formales en la documentación que los sustentan.

La creación de tales estados parcelarios, sucedida en general con antelación a la existencia de las jurisdicciones catastrales locales, incluso en algunos casos sin un cuerpo reglamentario declarado, en su momento sostenida a favor de coadyuvar en la protección del tráfico jurídico inmobiliario sin causar interferencias administrativas, resulta hoy suficientemente controvertida en su validez por las circunstancias del propio mercado que valorizó las propiedades y por la dinámica del ejercicio de los derechos que aumenta la necesidad de mayor seguridad jurídica en la creación de los vínculos causales.

Más de medio siglo de transformaciones y perfeccionamiento legislativo, técnico y procedimental de los Catastros avalan la reconsideración de los documentos

cartográficos portadores de tales estados parcelarios, cuando en los mismos pudieran existir eventuales errores de magnitud o carencias técnicamente inadmisibles.

Sin embargo, aunque el estado parcelario no se encuentre condicionado en su vigencia, incluyendo en tal supuesto la posible corrección de errores subsanables, la existencia de invasiones “a” y “por” linderos sucedidas luego de la inscripción del plano de mensura en el Registro Catastral sólo puede ser denunciada por el acto de verificación de subsistencia posterior. Y la adecuada publicidad del resultado de tal verificación se efectúa mediante el certificado catastral requerido para perfeccionar el contrato jurídico, satisfaciendo, como se dijo, el Principio de Buena Fe en el ejercicio de los derechos.

1. ¿Qué efectos produce la Verificación?

La instrumentación del procedimiento de verificación de subsistencia produce diversos efectos en la actuación del Registro Catastral y en sus alcances, entre ellos:

a. Como se dijo, permite incorporar al asiento registral catastral un documento que elucida la intermisión de sus efectos, esto es, el Certificado de Verificación de Subsistencia, proveyendo a la permanencia o interrupción de la vigencia de la validez del asiento.

Debe observarse que la inscripción del Certificado de Verificación de Subsistencia no atañe al contenido del asiento registral, sino a la intermisión de sus efectos. Es decir, y reiterando, el certificado declara si son visibles los límites jurídicos que corresponde al estado parcelario constituido y si la relación entre la materialización directa y el estado de ocupación permanece (o no) tal como consta en el documento portador que dio origen al asiento registral catastral; pero carece del alcance necesario para adecuar el contenido de este último en caso negativo, razón por la cual su inscripción no es constitutiva. Tampoco es convalidante, porque para su admisibilidad el documento (certificado) es calificado solo en sus formas extrínsecas.

Por ello, el contenido del Certificado de Verificación de Subsistencia no se *registra* (toda registración modifica el asiento) sino que se *anota* en el Registro Catastral con carácter de *anotación preventiva, no constitutiva ni convalidante*, y es objeto de publicidad formal.

¿Qué sucede con la registración del estado parcelario, luego de la verificación de subsistencia?

Como expresáramos, la verificación de subsistencia no tiene alcance formal para extinguir la registración del estado parcelario. Por lo tanto, no puede clausurar el asiento registral catastral, ni cancelar o suspender la inscripción del documento que

le dio origen, ni caducar o anular el trámite mediante el cual cursó la actuación administrativa de la mensura que originó el estado parcelario.

La intermisión en los efectos de la registración implica una interrupción temporal de su validez, que aplicará según la reglamentación local lo disponga. Así, por ejemplo, si el certificado de verificación denuncia la no subsistencia del estado parcelario, el Registro Catastral podrá proveer certificación catastral habilitante para el acto jurídico de disposición inmediato posterior a la verificación, con obligación de realizar nueva mensura a posteriori para la instrumentación de un nuevo negocio causal (solución por la cual nos inclinamos). O podrá exigir la registración del nuevo estado parcelario, indefectiblemente, antes de emitir la certificación habilitante. Obligaciones que, por otra parte, quedarán fehacientemente informadas en la publicidad.

b. La instrumentación del procedimiento de verificación de subsistencia parcelaria permite constatar si el plano de mensura inscripto en sede registral catastral sigue siendo (o no) fiel representación de la realidad extra registral.

Cuando desaparecen los signos (mojones) que prueban la ubicación y extensión de la relación de poder sobre la cosa que emana del título, podrían ser restituidos mediante un nuevo amojonamiento que materializaría la misma geometría de límites anterior ya que la causa jurídica permanece inalterada. Pero, en tal caso, el documento cartográfico que resultó de la materialización directa previa carecerá de validez representativa ya que corresponde a otra determinación, llevada a cabo mediante otro acto (incluso podría ser otro profesional interviniente) y con distinto estado de situación en los hechos, ya que la nueva actuación se basa en la premisa de destrucción de la realidad documentada en él.

En esta hipótesis, tal documento portador de la representación utilizada para la registración ya no reflejará la realidad extra registral; en consecuencia, ante un escenario de conflicto con la materialización directa que fue reproducida, ¿qué documento cartográfico inscripto permitirá publicitar la aplicabilidad (espacialidad) del derecho?

El estado parcelario podrá asumirse “inalterado” mientras no se modifique la causa jurídica ni se ataque el documento cartográfico inscripto que lo originó, pero toda recreación del OTL carece de las formalidades establecidas por la ley de fondo para reivindicar legitimación registral catastral, ya que en esta diligencia la *Forma de Manifestarse* no conlleva la pertinente *Forma de Valer*. En consecuencia, tal operación dará como resultado inexorable que la eficacia de la registración del estado parcelario vigente, basada en la determinación original, devenga controversial, es decir, sujeta por lo menos a duda.

La falta de legitimación registral catastral de estos “replanteos” de límites no es un obstáculo para valorar su validez y eficacia a efectos de resolver la reposición de

mojones que fueron implantados como señales de determinación del OTL. De hecho, tal procedimiento estará inevitablemente sujeto a la misma forma metodológica: la mensura. Pero como las circunstancias de la actuación, e inclusive el criterio del profesional actuante para resolver los límites jurídicos, pueden divergir, el amojonamiento destinado a reponer tales señales no puede aducirse manifestación de la actuación administrativa que motivó la registración del estado parcelario, sino que es resultado del nuevo procedimiento realizado a los fines que pudiera requerir la reposición. Aun cuando, obviamente, se sustenten en el expediente de mensura los antecedentes para emular la tarea.

De hecho, como se dijo, la propia Ley 26209 prevé que, en amparo de la buena fe subjetiva al momento de constitución de un nuevo derecho real, se deben subsanar las incertidumbres que pudieran existir en relación a la inscripción registral catastral mediante la verificación de subsistencia del estado parcelario. Si la necesidad de tal subsanación tiene fundamento en la dinámica natural de la relación entre el derecho a poseer (como causa) y la ocupación efectivamente ejercida (como acto), cuánto más lo tendrá ante la existencia excepcional de una nueva materialización directa realizada sin el concurso perfeccionador de la fe pública registral.

c. Por último, la verificación de subsistencia parcelaria es una herramienta adicional para la actualización permanente de la base imponible del impuesto inmobiliario, coadyuvando a la equidad tributaria al facilitar la adecuada valuación catastral en base a las mejoras declaradas en la verificación. Aunque, es oportuno mencionar, tal actualización no repercute de manera singular cuando el organismo catastral lleva adelante en forma permanente procesos masivos de detección de cambios mediante el uso de drones o imágenes satelitales de alta resolución.

En este contexto, reiteramos, las construcciones existentes en el inmueble que denuncie un Certificado de Subsistencia, si bien alteran la valuación fiscal, no modifican el estado parcelario registrado en virtud del *carácter accesorio* de la registración de los *elementos complementarios* que conforman el mismo.

2. Nuevamente el caso especial: Mensura con Fraccionamiento (División)

Subsidiariamente a las particularidades que mencionáramos en la creación de parcelas por Mensura de Fraccionamiento (División) en el Capítulo XI, surge aquí la necesidad de considerarlas a la luz de la verificación de subsistencia, particularmente por la circunstancia de que los estados parcelarios creados en el Registro Catastral como resultado de tal mensura carecen de una causa jurídica específica a cada uno, al momento de su nacimiento. Es decir, únicamente existe título formal para la mayor fracción.

Si, vencido el plazo de subsistencia, se requiriera la verificación sin que a dicha fecha haya existido constitución de derechos reales sobre ninguna de las parcelas

resultantes del fraccionamiento, podrían plantearse las siguientes inquietudes: ¿qué se verificaría si se requiriera certificado catastral sobre una sola de las resultantes? ¿Solamente el estado parcelario portado por el plano para la parcela en cuestión o también el estado parcelario de la parcela origen del fraccionamiento, según la representación efectuada en dicho plano?

Consecuentes con nuestra opinión de que el carácter jurídico de las parcelas resultantes de una Mensura de Fraccionamiento (o División) se funda en el ejercicio posesorio basado en el dominio sobre la mayor propiedad, consideramos de plena eficacia la juridicidad de los límites registrados para las mismas. En consecuencia, sostenemos que la verificación de subsistencia del estado parcelario en las condiciones indicadas en el parágrafo anterior debe involucrar exclusivamente a la parcela individual en consideración. Ello sin perjuicio del análisis particularizado de la parcela correspondiente al dominio original en cuanto resulte pertinente para la mensura a realizar; pero no es su estado parcelario el que, conceptualmente, debe verificarse.

Una pregunta adicional surge de inmediato: ¿qué ocurriría si la verificación de subsistencia de una de las parcelas resultantes del plano arrojara resultado negativo? ¿Perdería su validez todo el documento? Entendemos que no, ya que quien está sujeto a la verificación de subsistencia no es el documento sino el contenido portado por él: los estados parcelarios creados.

3. VEP y estado parcelario provisional

Por último, vamos a considerar brevemente el siguiente tema: la necesidad de realizar la verificación del estado parcelario que fue constituido con carácter provisorio una vez cumplidos los plazos de subsistencia sin que exista registración definitiva.

En nuestra opinión, puesto que, como fue expresado *supra*, la verificación es el acto por el cual se elucida la intermisión de los efectos del asiento registral catastral, surge indubitable la respuesta afirmativa a tal proceder.

El certificado de verificación de subsistencia no se requiere porque se encuentre cuestionado el estado parcelario determinado. Lo que debe verificarse es la permanencia o interrupción de la validez de la vigencia del asiento en razón de la dinámica de la relación que existe entre la voluntad de las personas al crear límites y la forma en que la expresan en términos materiales, lo cual aporta una cuota de incertidumbre que condiciona los efectos jurídico-administrativos de la inscripción registral catastral.

Y esa limitación temporal del asiento es independiente del carácter provisional o definitivo de la registración. Tanto como es independiente de la situación jurídica que tomará al OTL creado para que intervenga como contenido objetivo del derecho.

CAPÍTULO XIII CARACTERES INCARDINADOS A LA ACTIVIDAD DEL CATASTRO

Un error no se convierte en verdad porque se propague múltiples veces, ni la verdad se convierte en error porque nadie la vea.

Mahatma Gandhi

Tradicionalmente se han atribuido tres caracteres a la actividad catastral: el geométrico/físico, el económico/fiscal y el jurídico, conceptos mediante los cuales se pretende modelar los atributos que constituyen el conjunto de operaciones o tareas propias que la distinguen.

Simplificando tal vez en demasía tales conceptos, se puede decir en cuanto a sus fundamentos históricos

- que el aspecto geométrico/físico sobrevino del contenido de los planos de mensura y del dibujo de los Registros Gráficos, como actividad necesaria para la correcta descripción de las dimensiones y ubicación de los inmuebles;
- que el aspecto económico/fiscal sobrevino de los datos y los métodos necesarios para la valuación catastral, como actividad necesaria para la correcta descripción económica de los inmuebles;
- que el aspecto jurídico sobrevino de 1) la inclusión en sus asientos registrales de los datos de titularidad de dominio y restricciones al derecho, como actividad necesaria para la correcta descripción del interés legítimo y derechos subjetivos expresados en los actos de mensuras, y 2) los efectos que surte en el derecho privado en virtud de la función de dar publicidad a la aplicabilidad del derecho en el territorio (Motivos por los cuales se suele llamar erróneamente “Catastro Jurídico” al órgano competente. [\(Ver El llamado “Catastro Jurídico”\)](#)).

En la actualidad, la lógica evolución de la sociedad y de sus instituciones impone una reconsideración de este modelo, por lo que debemos repensar los contenidos de esta tríada, reexpresándola de la siguiente manera:

1. Aspecto geométrico/físico

El aspecto geométrico/físico que atañe al uso del suelo conlleva la satisfacción del requerimiento de unidades de registración (OTLs) perfectamente identificadas e individualizadas, definidas en función de sus atributos, sus relaciones con otras entidades y su geometría de representación. Pero también atañe a la potestad de fijar localmente marcos y sistemas de referencia para la georreferenciación y las normativas para la ejecución de la cartografía catastral.

2. Aspecto económico/fiscal

El aspecto económico/fiscal que atañe al erario se sostiene en la potestad para fija el valor catastral de la tierra y de las mejoras, actualizar la base imponible del impuesto inmobiliario, establecer las normas para el avalúo y gestionar los Observatorios Catastrales del Mercado Inmobiliario.

En este quehacer, el avance incipiente hacia la construcción de mapas de precios del mercado inmobiliario no sólo coadyuva en lograr una base imponible más adecuada y equitativa, sino que dicha información significa un recurso idóneo para el diseño de políticas públicas más integrales y efectivas orientadas al desarrollo sostenible, y de apoyo a la planificación del Ordenamiento Geoespacial y a la inversión pública y privada.

3. Aspecto jurídico

Por último, sostenemos que el aspecto *jurídico* que atañe a la determinación del estado parcelario se sustenta en la registración de los límites de tal naturaleza que corresponden a los objetos de los derechos reales de propiedad, propugnando así un cambio conceptual.

Nuestra aseveración de que los datos de titularidad del derecho obrante en sus asientos (y sus limitaciones o restricciones) no caracterizan ni sostienen ningún aspecto jurídico del Catastro, no excluye la existencia de este atributo incardinado a su actividad. Decimos, simplemente, que tales datos no pueden ser el fundamento para la incardinación, como tampoco lo es la función de dar publicidad a la aplicación territorial de los derechos reales sobre inmuebles, ya que la publicidad se logra por medio de la registración¹⁰². Dar a conocer la extensión y correcta ubicación geoespacial de tales derechos, fortaleciendo de esta forma la seguridad jurídica, es una consecuencia de la propia actividad registral catastral y, por ende, del aspecto jurídico que la caracteriza. Y tal aspecto jurídico no resulta de la función publicista sino de la función registral.

El aspecto jurídico del Catastro encuentra su razón de ser en los efectos propios que siguen a la creación de los OTLs y deviene de considerar aquello que cimienta su entidad y la forma instrumental de su generación, a saber:

a. El nacimiento y existencia de los OTLs tiene carácter jurídico por la naturaleza intrínseca del *Origen de su Ser* y de su *Forma de Ser* y de *Valer*. Son la expresión y materialización de límites jurídicos ideales.

b. Su creación cumple con formalidades establecidas en el CCCN y en las leyes catastrales jurisdiccionales y sus reglamentaciones.

c. Se constituyen por un acto administrativo dispuesto por funcionario público, que es

- un acto administrativo jurídico formal,
- que integra el orden público,
- impuesto por ley de manera imperativa,
- consubstancial a un Registro,
- unilateral pues nace de la voluntad del funcionario otorgante,
- constitutivo, puesto que la inscripción es requisito *sine qua non* para producir el nacimiento, la modificación y la extinción del estado registral, y
 - con efecto de fe pública restringida, ya que la registración no convalida ni subsana, aunque sí legitima.

d. Tienen aptitud formal y sustancial para intervenir en la formalización de un contrato causal, creador de un poder jurídico que se ejerce en la extensión de los límites que los constituyen como objetos.

De todo ello, como se dijo, resulta nuestra aseveración de que los límites jurídicos demarcados que publica el Registro Catastral producen efectos jurídicos en el derecho privado civil y en el derecho público.

Así, razonamos que el aspecto jurídico de la actividad del Catastro se sustenta en la registración de límites demarcados de tal naturaleza.

Tales límites corresponden a la cosa inmueble objeto de

- 1) los derechos reales;
- 2) el derecho público internacional;
- 3) el derecho legislativo en cuanto rige la condición espacial que tiene el Estado y la fijación de sus límites; y
- 4) el derecho administrativo
 - como régimen del dominio público (fijación de límites político-administrativos, líneas de ribera, etc.), y
 - como régimen limitante del dominio privado en interés público (parques nacionales, áreas protegidas, reservas naturales, etc.)

Catastro ofrece, de esta manera, la consecuente garantía pública de seguridad jurídica por el Principio de Especialidad de la cosa que interviene en la instrumentación de tales derechos, ya que acredita su aplicabilidad en el territorio y la *Forma de Manifestarse* de los límites jurídicos. Cuando se trata de la cosa inmueble objeto de un derecho real a la propiedad, explícita, además, la relación de tales límites con el estado de ocupación (ocupación efectivamente ejercida).

Debemos hacer mención, en mérito del procedimiento impuesto por el artículo 13 de la Ley 26209, al hecho de que la registración catastral también resuelve adecuadamente la Especialidad de la cosa en las adquisiciones *mortis causa*, en las cuales la transmisión de la propiedad se opera *ipso jure* en el instante mismo de la muerte del causante. Cualquiera sea la interpretación que en estos casos se dé al artículo 1893 del CCCN, en relación a las razones por las cuales resulta necesaria la inscripción de tales transmisiones ante el Registro de la Propiedad Inmueble¹⁰³, lo cierto es que la obligación de acompañar el Certificado Catastral Habilitante que prevé la Ley 26209 acreditará la aplicabilidad del derecho al espacio territorial.

4. El llamado “Catastro Jurídico”

Lejos de utilizarlos para distinguirlos como caracteres propios de su actuación, sino sobreelevándolos a la condición de atributos para nominarlos, se suele hacer uso de los aspectos incardinados a la actividad del Catastro para asignarle a este un apelativo. Así, es posible encontrar escritos o podemos vernos involucrados en conversaciones en las que se habla del Catastro Físico, del Catastro Económico o del Catastro Jurídico.

En reprobación a esta práctica, el Prof. Héctor Bernardo Odonne nos ilustra diciendo¹⁰⁴:

“Dice Molinario, que sólo debe existir catastro físico, relacionado con los registros de derechos¹⁰⁵.

La posición del Dr. Molinario se produce por la confusión que introdujo la Ley 14159 que daba normas sobre tres catastros: el físico, el jurídico y el económico. Ese fue uno más de los errores conceptuales de esa ley, que fue muy resistida en su momento por la Agrimensura argentina.

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

Nos hacemos eco de lo citado. Tales formas de nominar son erróneas porque no cabe esperar que por alguno de los efectos que causa la actividad catastral se le asigne un apelativo distinto a la función o al órgano competente para llevarla a cabo.

No existen tres “fines” para hacer Catastro, ni tres “formas” de hacer Catastro, el Catastro es único. Nominarlo de maneras diversas es una licencia expresiva que no lo favorece.

“Por eso no debemos hablar de los Catastros Jurídicos, Físicos y Económicos como si fueran catastros distintos, sino que debemos referirnos al Catastro con sentido unívoco, es decir indivisible, asignándole a cada uno de ellos el carácter de elemento o aspecto integrativo de esa unidad que es el Catastro”¹⁰⁶.

En particular, enfocamos nuestro interés en el llamado Catastro Jurídico, que es distinguido como aquel que tiene por finalidad la determinación de la cosa objeto de los derechos reales que se ejercen por la posesión, función de la cual resulta probada la aplicabilidad del derecho en el territorio. Como consecuencia lógica de considerar al mismo tiempo los datos de titularidad del derecho obrante en sus asientos (y las limitaciones o restricciones que aquel tuviera), surgieron algunas opiniones avalando que con un buen Catastro Jurídico no haría falta el Registro de la Propiedad Inmueble.

Como nuestro recordado maestro de la cátedra de Agrimensura Legal en la Escuela de Agrimensura de la Universidad Nacional de Córdoba, Héctor Bernardo Odonne, expone claramente en la presentación citada, esta forma de considerar la función registral catastral es errónea y carece de todo sustento porque “la mensura es declarativa y no atributiva de la propiedad” y, en consecuencia, los límites jurídicos demarcados que registra Catastro no crean ni publicitan derechos ni, mucho menos, actos jurídicos de disposición.

Lo anterior no es óbice para considerar el aspecto jurídico incardinado al Catastro que, como mencionáramos, se sustenta en la registración de tales límites jurídicos demarcados. Por el contrario, la fundamentación dada para tal incardinación puede aún ampliarse sobre la base de dos motivos adicionales:

1) Porque no solamente causa efectos en el derecho privado civil, sino que también es “una Actividad del Estado de carácter pública y por lo tanto de Derecho Público”⁽¹⁰⁵⁾, que interviene en relación a la cosa inmueble del derecho legislativo y el derecho administrativo.

2) Porque a partir de la determinación del valor catastral de las propiedades, base imponible de la carga impositiva inmobiliaria, la actividad registral catastral también tiene efectos jurídicos en relación al derecho tributario.

De modo que consideramos errónea la identificación de un “Catastro Jurídico” y sostenemos que lo correcto es hacer mención al carácter jurídico de su actividad.

Como habrá observado el lector, el *leitmotiv* para la publicación de este libro ha sido exponer casi exclusivamente sobre aspectos que se sustentan en los efectos civiles, ya que consideramos que la registración de límites jurídicos demarcados es la

actividad principal y sobresaliente que sostiene la juridicidad en virtud de la cual sobreviene la incardinación que incorpora el concepto jurídico a su función.

5. La multifinalidad

La conceptualización geométrico/físico, económico/fiscal y jurídica como tríada de los aspectos propios de su actividad es tal vez el modelo de gestión respecto al cual Catastro tiene los mayores reparos al momento de reflexionar sobre sus responsabilidades y modos de actuación, y se hace hincapié en su esperada participación bajo la consigna de multifinalidad. Se habla así de Catastro Territorial Multifinilarario (CTM) añadiendo, en cierto modo, un nuevo carácter a su identidad bajo las premisas de su gestión con tecnología de Sistema de Información Geográfica (GIS) y acuerdos institucionales, como aspectos principales insoslayables.

El Catastro a que hacemos mención aquí, como acotáramos en la Introducción, comprende sólo aquella actividad destinada a la constitución del estado parcelario y su publicidad (incluyendo la valuación). Creemos que es un exceso hablar de ellos como “Sistema de Información Territorial” en tal contexto de actuación, cuando la unidad de registración básica es la parcela. No porque tal entidad parcelaria no sea la unidad mínima de planificación, ya que sobre ella se predicen la mayor parte de los datos necesarios a tal fin cuando se pretenden proyectar acciones en relación a límites de derechos reales a la propiedad, sino porque incluso no podríamos aseverar que se erija en la componente principal de los sistemas de información, ya que, en todo caso, su georreferenciación se apoya en la capa de información que aporta el marco de referencia, sin la cual no podría existir en un entorno GIS.

Expresamos así una rectificación de nuestro pensamiento manifestado en anteriores oportunidades, mediante la enmienda de lo que hoy consideramos una ambigüedad conceptual. Catastro ha sido y será un sistema de información, pero hemos aprendido que no le da mérito la concepción de “territorial”. Son muchos los sistemas de información que pueden autonominarse “territoriales” en virtud de la ductilidad de dicho término que, según pudimos mencionar en el Capítulo II, es abierto a la interpretación y significación de la diversidad de disciplinas y ciencias que lo empujan. Reclamar un apelativo tal para Catastro no lo distingue especialmente ni destaca su identidad, aun cuando en el lenguaje que utiliza en su jerga haga uso de los términos “territorio” o “territorial”.

Como objeto de representación, la parcela es una entidad esencial para la modelación de la realidad jurídica de los derechos a la propiedad (formales e informales) aplicados en el territorio, sin ella resulta insubstancial hacer mención a Ordenamiento Geoespacial porque en tal mención median involucrados límites jurídicos demarcados¹⁰⁷.

Pero todos sabemos que existen, además, otros muchos sistemas de información temáticos administrados por autoridades productoras de datos referentes a infraestructuras de servicios, usos del suelo, medio ambiente, salud, asistencia social, población, seguridad, etc. Tales datos pueden contener mayor o menor énfasis en la tierra o en las personas, pero tienen en común que todos ellos están referenciados a una unidad de registración.

De manera que, ensayando una perspectiva, tal vez podríamos decir que en la jurisdicción provincial nos referimos a Catastro como un “Sistema Registral Catastral”, el cual, como sistema de información específico, deberá interactuar para llegar finalmente a conformar un “Sistema de Administración del Territorio”. La “ecuación” que preferimos imaginar al respecto sería la siguiente:

Sistema Registral Catastral (Catastro provincial)

&

Sistema Registral Inmobiliario (R.P.I.)

&

Sistemas de Gestión Urbana (Catastros locales)

&

Otros sistemas de información temáticos

Sistema de Administración del Territorio

Obsérvese que no decimos “suma” (+) sino “interacción” (&) con reciprocidad bajo modelos de colaboración.

No consideramos que se necesite concordar en esta “ecuación característica” (valga la licencia porque ni siquiera es tal) para lograr la instrumentación de una IDE o para aplicar políticas propias más amplias para el acceso a la información que faciliten la usabilidad de la misma por todos los interesados de manera libre y abierta.

Como Registro de los objetos de derechos formales (parcelas y subparcelas) e informales (unidades censales) que vinculan al hombre con la tenencia de la tierra, y en el contexto y con el compromiso mencionado, Catastro puede ofrecer su contribución al Ordenamiento Geoespacial, que es el punto de partida para el Ordenamiento Territorial que deviene de aplicarle a aquellas políticas de planificación y desarrollo para modelar el espacio geográfico.

En nuestra opinión, más allá de los apelativos que se le asignen y de los paradigmas en los cuales se lo pueda incluir para organizar sus servicios, la visión estratégica necesaria, que subsume su misión y destino, es la interacción.

Ello implica la necesidad imperiosa de que Catastro accione recíprocamente, desde lo operativo y funcional, bajo premisas de estandarización y articulación

institucional, disponiendo el producto de su actividad como órgano registral en un esquema de actuación conjunta con todos los actores sociales productores de datos.

Tal proceder no significa diluir la responsabilidad que le compete como autoridad delegada por el CCCN para cumplir con las consignas de un Registro público, ni atribuir necesariamente bajo su injerencia la administración de otros datos que no sean lo que produce y recibe en orden a su natural objetivo de actuación en el marco de la Ley 26209.

Interaccionar colaborativamente es un mandato inexcusable, incluyendo en ello tanto a los interlocutores del espacio público como los del privado. Es también una deuda social que las instituciones catastrales están saldando al ritmo del perfeccionamiento que las principales jurisdicciones provinciales argentinas muestran como producto de su gestión y como camino a seguir.

Sin embargo, creemos que no debería entenderse la multifinalidad (como modelo de actuación), única y exclusivamente incluida en la agenda de trabajo de los organismos aludidos por la Ley 26209. A menos, claro está, que se piense que dicha instancia jurisdiccional tiene la responsabilidad de administrar una súper-macro geodatabase que incorpore tanto los asientos registrales del estado parcelario como los antecedentes de los demás sistemas de información temáticos. Visión poco feliz, si las hay, para el respeto de las autonomías locales (municipios y comunas), para una sana política de responsabilidad en la producción y administración de los propios datos, y a la luz de las soluciones alternativas que ofrecen las Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones disponibles.

La multifinalidad, como concepto que expresa el fin con que o porque se hacen las cosas, involucra a todos quienes tienen la responsabilidad de producir y gestionar antecedentes que sirvan al conocimiento y uso de los demás, convocándolos para hacerlo en un contexto democrático de datos libres y abiertos¹⁰⁸.

Dicho de otro modo: multifinalitarios deben ser todos los actores sociales productores de datos porque tal modelo de actuación es un recurso para lograr un fin, no un fin sí mismo que caracterice de manera única y exclusiva a una determinada organización. Es sólo compartiendo como sociedad la visión estratégica de multifinalidad, y manifestando esa actitud de servicio, que se podrá alcanzar la universalización de la información y del conocimiento.

En consecuencia, queda claro que nadie espera que la actividad registral catastral destinada a actuar en consonancia con el Registro de la Propiedad Inmueble para conformar, con el concurso de Notarios y Agrimensores, el régimen de Publicidad Registral Inmobiliaria vigente en la República Argentina, se transforme en sí misma en un Sistema de Administración del Territorio.

Lo que se espera es un Catastro con muchos usos, no con muchos datos.

Por otra parte, lograr este “Catastro para todos”¹⁰⁹ no implica su hechura “por” todos. A Catastro lo hemos realizado y lo seguiremos realizando especialistas, tal como expresamente lo reserva como actividad propia la Resolución 1254/18 del Ministerio de Educación de la Nación al fijar las incumbencias profesionales. En lo institucional, coordinando y dirigiendo equipos multidisciplinarios y, en lo privado, mediante la tarea personal del Agrimensor que aplica el derecho mediante la mensura. En la actualidad, actuando al servicio de la llamada Sociedad de la Información y el Conocimiento, cuya peculiaridad es el carácter ilimitado que en ella tiene el acceso a recursos de información.

Y en este nuevo arquetipo de sociedad integrada y orientada al desarrollo, en que todos podemos (o al menos deberíamos poder) crear, consultar, utilizar y compartir la información y el conocimiento, Catastro es parte ineludible, ya sea como productor como consumidor de datos. Así lo ha sido siempre, cualquiera haya sido la “ola paradigmática” en que tuvo que participar, sólo que ahora no solamente ofrece acceso a servicios de información espacial, tales como WMS y WFS, sino que además logra hacerlo de manera ecuménica a través de Internet.

Aunque, claro está, puede que con todo lo dicho en este apartado, tratemos de inducir al lector con nuestra perspectiva del tema en razón de las propias limitaciones que nos impiden salir de la zona de confort en que cómodamente pretendemos permanecer para continuar “mirándonos el ombligo” con los temas de la Agrimensura Legal que, reiterativamente, nos convocan desde nuestro paso por las aulas universitarias¹¹⁰.

En efecto, es innegable que, al sostener esta restringida perspectiva de los aspectos geométrico/físico, económico/fiscal y jurídicos de la actividad catastral, todos los preconceptos que tenemos tan arraigados en nuestra formación hacen lo suyo. Seguramente, con una mayor apertura intelectual de nuestra parte habrán de esfumarse los hábitos de un espíritu quizás demasiado conservador y arraigado en textos legales que obliteran, por su esencia, la visión y definición de la actividad esencial e innata del Catastro más allá de su faz registral y valorativa.

Hasta lograr transmutar esas limitaciones, seguiremos convencidos de que el principal mandato de la Ley 26209 es el que constriñe al perfeccionamiento de las jurisdicciones catastrales provinciales para constituirse en efectivos y auténticos Registros públicos, sostenidos en un instrumento esencial: la mensura¹¹¹.

Y seguiremos convencidos de que el trabajo necesario para alcanzar ese objetivo principal de perfeccionamiento institucional no perturba ni demora la implementación subsidiaria de planes estratégicos de gestión por colaboración con todos los actores sociales responsables de la producción de datos geográficamente referenciados. La construcción de un espacio democrático de acceso a la información, como ya sabemos, requiere integración de datos estandarizados y su puesta a disposición en una comunidad abierta, y ningún Catastro está impedido de adherir y

participar en esa iniciativa porque tal accionar turbe, retarde o ponga en riesgo su condición de Registro público. Por el contrario, esas actividades lo fortalecen sobremanera.

En tal perfeccionamiento, creemos, queda mucho por hacer y es perentorio avanzar con la firme convicción y decisión de aplicar las nuevas Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) al servicio del proceso de transformación social que vivimos a raíz de la amplitud de medios y facilidad para obtener y compartir, casi instantáneamente, cualquier información desde cualquier lugar y en formatos universales que se adaptan a las necesidades de uso de todos los interesados. No se necesita, para transitar ese derrotero y alcanzar el objetivo, más que voluntad de transformación a secas, con el designio cardinal de interaccionar bajo modelos de colaboración, sin más apelativos institucionales omnímodos que el que ha permanecido indemne y ha caracterizado siempre su existencia en nuestro país: Catastro.

El deber de incorporarse a las “olas” paradigmáticas que se avecinen, al igual que participar en la actual o haber participado en las que pasaron, no debe transmutar su identidad funcional registral (quién es) sino sólo perfeccionar el modo de guiar y dirigir las acciones (cómo actúa siendo quien es) en un contexto que presenta formas de demanda en permanente evolución.

Y creemos que eso es posible porque Catastro puede dar las respuestas necesarias participando y comprometiendo su accionar, pero sin necesidad de involucrarse al punto extremo de tener que mudar de apelativo sucesiva y continuamente obedeciendo al oleaje.

Catastro es una marca denominativa en Argentina y en el mundo. Como tal, debemos procurar con ella identificar a la organización por los servicios que ofrece, antes que por la manera en que los ofrece.

Claro que no puede confundirse la marca (cómo se llama) con lo que los usuarios piensan de la organización en virtud de las comunicaciones que mantienen y los servicios que reciben (su imagen). En este último sentido, como conjunto de atributos sujetos a la percepción de las personas y a sus experiencias en el uso de ellos, los servicios públicos que presta Catastro deben estar sostenidos, por una parte, por un compromiso explícito hacia el ciudadano de ofrecer calidad en el producto y, por la otra, en la voluntad permanente de adecuar la disponibilidad de sus prestaciones mediante las herramientas y las formas que mejor aprovechen al uso y destino esperados.

La irrupción de nuevas formas de demanda y de nuevos usuarios que no solamente buscan información segura y en forma masiva, sino además mantenida en el tiempo y avalada por el propio Estado, ha implicado sin dudas un cambio del modelo de prestación de los servicios del Catastro que le obligan a asegurar la visibilidad de

los datos, la interoperabilidad y la implantación de políticas adecuadas de acceso y difusión mediante instrumentos de gestión innovadores (administración en red, presencia en la Web, oficinas virtuales, IDE, convenios de colaboración, etc.).

Pero nada de ello lo constriñe a mudar su marca denominativa por otra a fin de significar con ella un supuesto valor propio “especial” que lo *aggiornaria* a las circunstancias del entorno en que actúa.

Muchos usos no significan muchas identidades.

CAPÍTULO XIV CATASTRO Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Llamamos insensatez a algo que no está de acuerdo con las construcciones racionales que hemos edificado cuidadosamente. Sin embargo, no hay nada que sea intrínsecamente valioso en esas construcciones. De hecho, en muchas ocasiones ellas mismas se sustituyen por otras más útiles. Cuando eso ocurre, lo que resultaba insensato (es decir, carente de sentido) visto desde un sistema de referencia anticuado, visto desde otro marco de referencia puede parecer sensato.

Gary Zukav

Como construcciones técnico jurídicas, los principios registrales que caracterizan a los sistemas registrales facilitan la interpretación y aplicación de la legislación.

En tal sentido, interesa rescatar aquí aquellos principios que integran nuestro sistema jurídico constituyendo la disciplina propia del Derecho Registral Inmobiliario, cuyas aserciones resultan atinadas a la función catastral, sin que ello signifique su estudio en particular sino la consideración de los actos que se llevan a cabo en la organización catastral y sus consecuencias en aspectos tales como los caracteres y efectos que producen, los principios que operan, los fines que persigue la registración y, en sentido mediato, la clasificación que admiten.

1. Principio de Instancia

Para lograr que los instrumentos inscribibles accedan al Registro Catastral se requiere petición de parte interesada capaz de producir la mutación del estado registral, con excepción de lo dispuesto o actuado por el propio Organismo catastral. La relación registral es creada en virtud del ejercicio del principio de autonomía de la voluntad por parte del sujeto peticionario y la intervención del órgano registral que cuenta con competencia para manifestarse.

Escogemos la expresión *instancia*, como petición hecha con el fin de alcanzar lo que se pide, antes que *rogatoria*, para eludir la connotación de súplica que posee esta última.

2. Principio de Inscripción

La inscripción sirve para dar a conocer un hecho a través de su contenido representativo y sus efectos le vienen dados por la ley en relación con el contenido del documento inscribible. En cuanto al carácter permanente de la inscripción dado por la naturaleza del hecho jurídico registrable (límites jurídicos), deben observarse dos casos particulares:

1) Cuando la inscripción no tiene carácter permanente para los OTLs sujetos a verificación de subsistencia del estado parcelario (artículo 8 de la Ley 26209), puesto que la misma puede implicar una interrupción temporal de la validez de la vigencia del asiento registral.

2) Cuando la inscripción tiene carácter permanente para los OTLs no sujetos a verificación de subsistencia del estado parcelario.

Sin embargo, puesto que en todos los casos la inscripción es solamente constitutiva y no produce efectos sustantivos, la aplicación de este principio en el Registro Catastral resulta en parte atenuada por la falta de plena fe pública convalidante.

3. Principio de Legalidad

Este principio manifiesta la principal magnitud de la función registral por vía de la *calificación* del documento para su admisibilidad, la cual, siendo *extrínseca* y sin operar sobre el acto de levantamiento territorial substancial que dio origen a los límites resultantes del mismo, otorga efectos *no convalidantes* al asiento. La legitimación del documento dada por el control de legalidad efectuado al amparo de la fe pública registral es perfeccionadora, pero la presunción a favor del estado registral que origina admite prueba en contrario (*iuris tantum*). Esto permite el

saneamiento del Ordenamiento Geoespacial publicitado mediante la purga de vicios en los asientos registrales.

4. Principio de Fe Pública

El encargado de llevar el Registro (nombrado por el Estado) ejerce *función pública* y su actuación produce plena confianza y convicción pública. Sin embargo, puesto que la legitimación es sólo perfeccionadora y no convalidante, la fe pública concurrente a su intervención es *restringida* (es creíble por su autoridad [fe] que es conocida de todos [pública]).

5. Principio de Especialidad

El hecho jurídico registrable (el estado parcelario surgido de límites jurídicos demarcados) debe ser preciso y no difuso, de lo cual depende la eficacia de la inscripción. Como parte de la actuación del órgano registral previa al acto constitutivo, los OTLs adquieren identidad que los distingue en su individualidad conjuntamente con sus elementos esenciales y complementarios preestablecidos (asignación del identificador, comúnmente llamado Nomenclatura Catastral).

6. Principio de Prioridad

Establece la preferencia de las inscripciones y anotaciones en base a la fecha de acceso al asiento registral, presidiendo todo lo concerniente a la mecánica registral.

7. Principio de Tracto Sucesivo

Constituye el encadenamiento de las situaciones registrables a partir del correlato entre los OTLs ya registrados y los que procuran trascendencia inscriptora. Dicho correlato se establece mediante el atributo que individualiza a los primeros como origen del documento cartográfico a inscribir, el cual accede a tal instancia con una previa calificación registral que legitima su consistencia con los límites determinados que constan vigentes.

8. Principio de Legitimación

Si bien existe lo que podría llamarse, en sentido amplio, un primer grado de legitimación dada por el profesional actuante, ya que se presume que la aplicación territorial del derecho llevada a cabo mediante la mensura es correcta, el plano de mensura no causa efectos *erga omnes* sin previa legitimación del funcionario autorizante de su incorporación al Registro Catastral. Este deberá pronunciarse acerca no sólo de la legalidad de dicho documento, sino de sus formas extrínsecas, ya que las cuestiones intrínsecas a la operación de mensura son responsabilidad del profesional

(artículo 6 de la Ley 26209). Puesto que la registración es no convalidante (artículo 7 de la Ley 26209), esta legitimación registral del documento es perfeccionadora, pero tiene carácter relativo.

9. Principio de Publicidad

Los límites jurídicos que constan en los asientos registrales catastrales son objeto de publicidad

- *material*, que se hace efectiva por la señalización física sobre la superficie terrestre y por la exhibición del Registro Gráfico y de los documentos que lo originaron (publicidad estática), y
- *formal*, mediante la emisión de certificados, informes y copias documentales (publicidad dinámica).

Subsidiariamente, la publicidad del estado parcelario tiene lugar con la inclusión de los datos obrantes en los Folios Parcelarios.

Así, los asientos catastrales publicitan la aplicabilidad territorial del derecho al exteriorizar los límites jurídicos demarcados correspondientes a las causas jurídicas que les dieron existencia. Pero existe en el Registro Catastral, además, un tipo de publicidad *noticia* que interviene para hacer notorios con carácter de anuncio (no protegido por los efectos constitutivos de la registración), los datos propios de OTs, actos administrativos, etc.

Entendemos que en la adecuación legislativa a los nuevos paradigmas y principio del CCCN que se conceptúe necesario efectuar en las normas catastrales jurisdiccionales provinciales, deberán contemplarse estos principios en razón de la institucionalización de los Catastros como Registros públicos constitutivos preceptuada por dicho ordenamiento jurídico nacional. Ello sin perjuicio de otros tantos contenidos mínimos a tratar que deben ser contemplados con el propósito de transformar el Catastro de una oficina inventario a un órgano registral constitutivo¹¹².

Entre tales contenidos mínimos, sucintamente mencionamos:

- a. Estructura organizativa: nueva misión y funciones adaptadas a la técnica registral y publicitaria de un Registro público.
- b. Conceptos registrales: incorporación de los caracteres constitutivo, real, no convalidante y presunción de legitimidad de la registración.
- c. Procedimiento registral: perfeccionamiento de los requisitos instrumentales para las inscripciones, el asiento registral, la reserva de prioridad, bloqueo registral, plazos de caducidades, anulaciones y cancelaciones, etc.

- d. Matrícula registral: asegurar que exista un código que con secuencia correlativa cronológica y cerrada componga el atributo distintivo del asiento registral del estado parcelario, coincidente o no con la Nomenclatura Catastral que identifica al OTL.
- e. Responsables registrales: creación de la figura del Agrimensor Registrador que ejerce la función calificadora. Sus atribuciones, limitaciones y sanciones.

Incorporados en la organización propia de la administración pública con funciones específicas, los Catastros están obligados a cumplir sus objetivos de actuación bajo los principios de legalidad objetiva, impulsión de oficio, verdad material, informalismo a favor del administrado, debido proceso, gratuidad, economía, celeridad, eficacia y eficiencia, transparencia, etc.

Los contenidos mínimos mencionados en los incisos precedentes añaden a estos principios que rigen el procedimiento administrativo la adecuación funcional necesaria para perfeccionar sus actividades bajo el mandato del Derecho Registral Inmobiliario, transformándolos en auténticos Registros públicos.

CAPÍTULO XV EL ORDENAMIENTO GEOESPACIAL

El Siglo XIX y la primera mitad del XX concibieron el mundo como caos.

Ahora buscamos otro modo esencial de ver el mundo: el mundo como organización.

Ludwing Von Bertalanffy

El conjunto de todos los OTLs existentes en un lugar y momento dados reflejan la universalidad jurídica de los derechos y obligaciones de los individuos en sociedad, en relación con el espacio geográfico terrestre. Esta pluralidad de entidades susceptibles de conocimiento por todos se distingue como unidades que sistematizan un ordenamiento. Los límites de tales unidades deben ser publicados a fin de preservar el valor de la *seguridad jurídica*, contribuyendo así a afianzar la paz social. El conjunto de todos estos límites jurídicos demarcados y publicados permiten la *organización* del espacio geográfico constituyendo el Ordenamiento Geoespacial vigente en un lugar y momento dados, basamento para el Ordenamiento Territorial.

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

Así, el Ordenamiento Geoespacial se sustenta en estas entidades propias determinadas, materializadas, individualizadas, identificadas y publicadas, las que son objeto del conjunto de principios y normas registrales aplicables como técnica para su administración en la gestión de los Catastros.

Como género dentro de la familia Objetos Geoespaciales, los OTLs se distinguen entonces como Unidades de Ordenamiento Catastral.

Exponemos a continuación una propuesta de ordenamiento. Es posible adoptar diversos métodos para “organizar” estas entidades y todos ellos de alguna manera podrán ser convenientes. La singularidad del método que detallamos a continuación es que, en primera instancia y en sentido general, refleja la importancia

del acto registral catastral y de sus consecuencias. En ejercicio de sus potestades, las jurisdicciones locales, obviamente, evaluarán sus propios criterios de clasificación.

1. Clasificación de Unidades de Ordenamiento Catastral

Contemplado el Catastro desde la perspectiva de un sistema de gestión integral de objetos geoespaciales, no es posible esperar a que todos ellos estén materializados de manera directa o indirecta para proceder a su incorporación.

La necesidad del conocimiento de la cosa inmueble como bien material, de su valor económico y en particular el principio de equidad en la justicia tributaria, así como la adecuada publicación de los límites jurídicos que constituyen el Ordenamiento Geoespacial, imponen la necesidad de definir especies dentro del género Unidad de Ordenamiento Catastral para hacer asequible todos los OTLs a la base de conocimiento geoespacial.

Pueden analizarse al menos seis casos particulares, a los que es posible ordenar en tres grupos diferenciados por la eficacia del asiento registral catastral, clasificados cada uno en relación a la causa jurídica origen:

a. Unidades de Ordenamiento Principales

Incorporadas al Registro Catastral a partir de su materialización directa e indirecta, para las cuales el acto registral es constitutivo con efectos definitivos o provisionales:

1) Parcelas

Su causa jurídica es un derecho real de dominio, condominio o el *animus domini*, tanto público como privado. Pueden a su vez clasificarse en dos subespecies:

- Parcelas Dominiales: aquellas cuya causa jurídica es un derecho real de dominio o condominio, las que serán objeto de registración constitutiva de carácter *definitivo*.

- Parcelas Posesorias: aquellas cuya causa jurídica es el *animus domini*, las que serán objeto de registración constitutiva de carácter *provisional* que adquirirá carácter *definitivo* al concretarse la finalidad para la cual fue realizado el documento cartográfico inscripto.

2) Subparcelas

Su causa jurídica es diversa al derecho público o privado real de dominio, al condominio y al *animus domini*, pero se relaciona, deriva o es desmembración de ellos (servidumbres, pertenencias mineras, etc.) o resultan de afectaciones a regímenes jurídicos especiales basados en tales derechos (propiedad horizontal, conjuntos

inmobiliarios, derecho de superficie, etc.). En todos los casos se determinan en relación a las parcelas.

b. Unidades de Ordenamiento Jurisdiccionales

Pueden ser incorporadas al Registro Catastral a partir de diligenciamientos de oficio, para las cuales el acto registral es constitutivo con carácter definitivo:

1) *Administrativas*

Su causa jurídica es el Derecho Público Internacional y el Derecho Legislativo en cuanto rigen la condición espacial que tiene el Estado y la fijación de sus límites, y el Derecho Administrativo como régimen del dominio público (fijación de límites político-administrativos, líneas de ribera, etc.).

2) *Protegidas*

Su causa jurídica es el Derecho Administrativo en su faz limitante del dominio privado en interés público (artículo 1970 del CCCN) (parques nacionales, áreas protegidas, reservas naturales, etc.).

c. Unidades de Ordenamiento Censales

Enmendamos mediante el adjetivo *Censales* nuestro calificativo anterior de *Tributarias* por entender que la obligación de pagar tributo recae sobre todos los OTLs imponibles, incluyendo parcelas y subparcelas, en tanto que la expresión *A censo* caracteriza de manera más adecuada la motivación principal de la incorporación de estas unidades al Registro Catastral para conocimiento de la dinámica relacional de las personas con la cosa inmueble.

La Unidades Censales son incorporadas al Registro Catastral con fines de información general y efectos exclusivamente tributarios. Aunque tal pueda ser la causa directa e inmediata de su génesis en sede catastral, el conocimiento de la mismas sirve a múltiples fines y por tal motivo nacen a partir de sus datos descriptivos alfanuméricos, sin que posean materialización indirecta en documentos cartográficos válidos para crear el estado parcelario, y para las cuales el acto registral no es constitutivo:

- basadas en ocupaciones aparentes surgidas únicamente de las descripciones contenidas en la causa jurídica, de declaraciones juradas o de levantamientos territoriales expeditivos.
- basadas en concesiones administrativas de uso, ocupación o explotación de bienes pertenecientes al dominio público o privado del Estado, u originadas en infraestructuras de explotación o servicios pertenecientes a titulares diferentes a los propietarios del OTL donde se encuentran emplazadas (instalaciones destinadas a la

explotación, procesamiento, almacenamiento y transporte de hidrocarburos y sus derivados, así como de energía eléctrica, etc.).

En esta clasificación general, las parcelas y subparcelas son consideradas los OTLs por antonomasia, ya que, además de su significación propia, como se dijo, son los más trascendentes en la gestión del Ordenamiento Geoespacial.

2. Clasificación de UOC. Sinopsis.

<i>Familia:</i> Objetos Geoespaciales			
<i>Género:</i> Objetos Territoriales Legales			
		<i>Especie</i>	<i>Subespecie</i>
<i>Subgénero:</i> Unidades De Ordenamiento Catastral	Principales	Parcelas	Dominiales
			Posesorias
		Subparcelas	
	Jurisdiccionales	Administrativas	
		Protegidas	
	Censales		

Sinopsis: Clasificación de Unidades de Ordenamiento Catastral. Origlia –2018.

3. Clasificación de Actos de Levantamientos Territoriales

En su trabajo final presentado en la Escuela de Agrimensura de la Universidad de Rosario, María Florencia Malegarie expresa¹¹³:

“De acuerdo a los fines que el Estado le impone a los actos de levantamiento territoriales, se los encuadra en dos grandes especies:

- Actos de levantamientos territoriales con fines y efectos militares.
- Actos de levantamiento territoriales con fines y efectos civiles.

Los actos de levantamiento territoriales con fines y efectos militares están destinados a representar geotopocartográficamente una zona o región del territorio para ser utilizados básicamente en la Defensa Nacional.

En rigor, estos levantamientos militares no son utilizados en la Publicidad Inmobiliaria por las propias razones que obligan a su realización, pues de ellos depende la defensa y seguridad de la Nación.

Los actos de levantamiento territoriales con fines y efectos civiles son realizados con la finalidad de lograr el conocimiento del contenido jurídico, económico y topográfico de los inmuebles públicos y privados, ya sean urbanos o rurales.

Estos actos se dividen en:

- Actos civiles de levantamiento parcelarios
- Actos civiles de levantamiento geotopocartográficos.

Los actos civiles de levantamiento parcelarios son los que merecen nuestra atención a los fines del presente trabajo”.

Hasta aquí nos hacemos eco de esta excelente clasificación de la, por entonces, destacada alumna del Prof. José D. Belaga.

No acordamos cuando la autora involucra dentro de la clasificación de *Actos civiles de levantamiento parcelarios* tanto la determinación, comprobación, verificación, modificación o extinción de límites parcelarios de inmuebles pertenecientes al dominio público o privado, como la de límites administrativos, jurisdiccionales y políticos.

En nuestra opinión puede decirse que, del dominio perfecto a la tenencia precaria pasando por la posesión con ánimo de dueño, existen *intensidades* distintas en la *intención y decisión* de la persona, es decir, en el poderío de su voluntad, en orden a la relación real o de poder que mantiene con la cosa y, consecuentemente, en los fines que la ley procura tutelar según el caso. De igual manera, de la voluntad soberana del Estado para definir límites jurídicos-políticos, hasta el ánimo conservacionista que establece áreas de protección natural, se ven reflejados estadios distintos en la expresión de la intención legislativa.

Es decir, las personas establecen diversos tipos de relaciones con la cosa como objeto de derechos reales. La mayor o menor intensidad en la libertad de disponer y en las limitaciones que quedan instauradas por esos vínculos, incluyendo la protección o restricción acorde que el plexo normativo establece para ellos, permite plantear una cierta *gradación* de tales vínculos. No decimos que la norma jurídica sea la que debe interpretarse sujeta a gradación (el derecho no admite merma en su validez, es o no es), sino el arbitrio y la conducta expresada por el sujeto conforme a la naturaleza de

la relación real o de poder que detenta con la cosa que queda bajo la órbita de su voluntad.

Puede plantearse entonces que existen distintas intensidades en la conducta expresada en el vínculo de poder jurídico persona-territorio.

De acuerdo con esto, creemos posible establecer en consonancia una gradación en la técnica mediante la cual la cosa objeto del derecho debe ser determinada, que va desde el vínculo persona-territorio más estrecho que implica la determinación más precisa y exacta posible y necesaria, hasta el vínculo menos absoluto desde el punto de vista jurídico, que permite métodos alternativos más expeditivos pero con resultados acordes a las necesidades de precisión, confiabilidad e integridad que el caso requiera. Esta gradación se ve reflejada tanto en los requerimientos que se imponen para el análisis de los antecedentes necesarios en la investigación de los límites jurídicos a definir, como en la precisión requerida en la materialización directa del objeto.

Lo anterior no implica prescindir de los análisis técnico-geométrico-económicos utilizados para la elección del método de relevamiento más adecuado a las circunstancias de la determinación del objeto, sino que pretende visualizar una clasificación general (arbitraria, como todas) que permita ordenar los *Actos de levantamiento territorial con fines y efectos civiles* por rasgos principales de las técnicas aplicables, según los objetivos. Dentro de cada orden, deberán luego ajustarse los parámetros propios del método correspondiente para contemplar los requerimientos de cada caso en particular.

Desde esta perspectiva, podemos decir que existe una gradación de dichos actos, establecida en relación directa al poder jurídico ejercido sobre el objeto y su tutela, la que formulamos mediante la siguiente clasificación:

a. Acto de levantamiento TERRITORIAL con fines y efectos civiles

Como género, es el conjunto de acciones por las cuales, mediante distintos métodos, se recopila y analiza la información técnica/jurídica necesaria y se hace efectiva la materialización directa de límites jurídicos.

b. Acto de levantamiento PARCELARIO

Como especie del *Acto de levantamiento territorial con fines y efectos civiles*, su identidad primordial es la de involucrar como fin la determinación del estado parcelario de Parcelas y Subparcelas o la verificación de subsistencia del estado parcelario registrado. Su método es el acto de mensura (artículo 6 de la Ley 26209).

Mensura, en esta definición, es el conjunto de acciones y operaciones propias de la ciencia de la Agrimensura mediante las cuales, a criterio del profesional actuante,

se resuelve la aplicabilidad de los derechos de expresión territorial en una ubicación geográfica específica. Cuando tales derechos involucran inmuebles, los límites jurídicos amojonados (estado de derecho, definido en base a la causa jurídica y en contraste con lo expresado en los títulos de los colindantes) se relacionan con la ocupación efectivamente ejercida (estado de ocupación, definido por los hechos físicos existentes que la materializan) y existirá la representación que, en los términos del artículo 4 de la Ley 26209, crea el plano de mensura.

c. Acto de levantamiento ALTERNATIVO

Como especie del *Acto de levantamiento territorial con fines y efectos civiles*, su identidad primordial es la de involucrar como fin la determinación de Unidades Jurisdiccionales y de Unidades Censales, y su método podrá ser el acto de mensura u opcionalmente otro método que garantice niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables al mismo (artículo 10 de la Ley 26209).

Entendemos que el espíritu de la Ley 26209 no es generar las Unidades Jurisdiccionales como Parcelas, dado que para aquellas no se definen linderos y normalmente no ameritan valuación fiscal, sino que, dada la importancia político-administrativa-social de sus límites, procura establecer un grado cierto de confiabilidad en la determinación al imponer métodos de relevamientos comparables a los empleados en el acto de mensura.

En nuestra concepción, el Acto de levantamiento Parcelario se distingue del Alternativo por la representación dispuesta en el artículo 4 de la Ley 26209 y establecida según las pautas definidas por cada jurisdicción catastral. Por lo tanto, podrá resultar, o no, según el caso, un documento cartográfico del Acto de levantamiento Alternativo destinado a determinar Unidades Jurisdiccionales, pero tal representación no necesariamente deberá satisfacer las formas previstas para los planos de mensura portadores de Parcelas y Subparcelas.

Dicho de otra manera, tendemos a considerar como plano de mensura al documento cartográfico portador de parcelas y subparcelas representativas de las cosas inmuebles sobre las que se ejercen derechos reales a la propiedad. Así, del acto de mensura podrá resultar, o no, un plano de mensura, pero siempre implicará materialización directa de límites jurídicos.

Por su parte, para la determinación de Unidades Censales, el método podrá ser cualquiera que garantice adecuada claridad y exactitud de los datos constitutivos necesarios para la incorporación de aquellas al Registro Catastral, con los efectos que les atañen (interpretación fotogramétrica, relevamiento topográfico expeditivo, etc.)

En ambos casos, la determinación podrá realizarse, incluso, por diligenciamiento de oficio de la autoridad de aplicación de la Ley 26209, de acuerdo a la metodología que establezca reglamentariamente.

Finalmente, retomamos la clasificación que inicia este apartado para completarla con lo que ella expresa en relación a los Actos civiles de levantamiento geotopocartográficos: “están destinados a determinar, ubicar, reconocer, medir y representar el espacio territorial de una zona o región según las características intrínseca o extrínsecas del suelo, con la finalidad de producir la imagen cartográfica del mismo en documentos en los cuales no existe interpretación de causa jurídica alguna”.

La clasificación aquí propuesta podrá, eventualmente, ayudar a la descripción y definición de los datos contenidos en el universo registral catastral, facilitando así la tarea de construcción de metadatos en un ámbito de IDE.

CAPÍTULO XVI LA ORGANIZACIÓN CATASTRAL

El pensamiento y el planeamiento estratégico no contemplan las decisiones futuras sino el futuro de las decisiones de hoy.

Peter Drucker

Casi todo el texto de este libro estuvo dedicado a la actividad catastral abordada desde la registración como actividad administrativa mediante la cual se lleva a cabo la publicidad. Vamos a dedicar ahora algunos breves comentarios a los métodos y procedimientos para hacer efectivas las inscripciones y anotaciones.

1. La organización registral catastral

Entendido como el continente material en que se hacen efectivas las inscripciones y anotaciones, el Catastro lleva dos tipos de asientos registrales: uno es el de los datos literales descriptivos de los elementos esenciales y/o complementarios que conforman al OTL, es decir, el *Registro Alfanumérico* de los atributos temáticos; el otro es el de las constancias cartográficas que explicitan la situación geográfica relativa de dichos OTLs, o sea, el *Registro Gráfico* de la información espacial. Ambos registros constituyen un todo inescindible en sus efectos, con prescindencia de los procedimientos y recursos utilizados para su instrumentación.

Además, con las diligencias del acto de levantamiento que acompañen la inscripción, el documento portador inscripto, las pruebas documentales que fueran necesarias y suficientes para calificar su aptitud registral y las actuaciones administrativas propias del organismo catastral para determinar valores y/o hacer efectiva la inscripción, se forma un *Legajo Parcelario* en el que se guarda la historia de la manera en que fue fundada la registración. Al *Legajo Parcelario* concurren también las actualizaciones, actuaciones judiciales, periciales y/o recaudos posteriores vinculados con el estado parcelario registrado. Sus constancias documentales forman parte de la publicidad estática del Registro Catastral.

a. Registro Alfanumérico

La toma de razón en el asiento registral alfanumérico sucede con la apertura del Folio Parcelario correspondiente al OTL. Su contenido, vigencia y eficacia dependerá del propio OTL.

1) Folio Parcelario de OTLs determinados y cuasi-determinados.

El asiento posee vigencia y eficacia a la fecha de inscripción constitutiva del estado parcelario, fecha cierta de inscripción dada por el Registrador al documento cartográfico que contiene la representación del OTL. Es decir, el estado parcelario queda constituido a partir de la fecha de incorporación al Registro Catastral del documento portador de la representación (artículo 7 de la Ley 26209). De modo que la inscripción del plano, la apertura del asiento registral y la registración del estado parcelario son actos simultáneos.

El Folio Parcelario se conforma a partir de dichos documentos con:

- el código que individualiza al OTL;
- el código que individualiza a la actuación administrativa (el trámite de mensura, que suele ser también el número de orden o identificador que corresponde al plano como documento);
- la fecha de inscripción del documento portador (que corresponderá con la de registración del estado parcelario constituido y la de apertura del Folio Parcelario);
- la superficie del OTL si es determinado o las coordenadas de vértices correspondientes si es cuasi-determinado;
- los datos de georreferenciación;
- los datos que identifican la causa jurídica y a él/los sujeto/s del derecho;
- los datos de restricciones y limitaciones al libre ejercicio de los derechos (según constan en las causas jurídicas) que permiten reflejar adecuadamente el ejercicio de la relación de hecho existente entre la persona y el OTL;
- los datos del profesional actuante responsable de la mensura; y
- los datos del Agrimensor Registrador responsable de la calificación registral.

Y, cuando la causa jurídica es el dominio, condominio o el *animus domini* contendrá, además

- los datos de avalúo resultantes de los procedimientos administrativos fijados por la normativa para su cálculo¹¹⁴ y
- los datos de verificación de subsistencia.

En los últimos casos de derechos reales mencionados, los datos del Folio Parcelario en conjunción con el Registro Gráfico que provee los datos actualizados de linderos catastrales, definidos a partir de la identidad de los OTLs que poseen límites jurídicos comunes con los del OTL registrado, configuran el *estado parcelario* vigente.

2) Folio Parcelario de OTLs indeterminados

El asiento posee vigencia y eficacia a partir de la fecha de inscripción declarativa, es decir, la fecha de apertura del propio Folio Parcelario. Se conforma a partir de los datos descriptivos alfanuméricos de la causa jurídica o de los datos de documentos gráficos sin contenido jurídico, con

- el código que individualiza al OTL;
- el código que individualiza a la actuación administrativa (determinación de oficio);
- la fecha de registración del estado parcelario constituido (que corresponderá con la de apertura del Folio Parcelario);
- la superficie, según conste o resulte de la causa jurídica o del levantamiento;
- los datos que identifican la causa jurídica o el levantamiento, y a él/los sujetos del derecho;
- los datos de restricciones y limitaciones al libre ejercicio de los derechos (según constan en las causas jurídicas) que permiten predicar adecuadamente el ejercicio de la relación de hecho existente entre la persona y el OTL; y
- los datos del Agrimensor Registrador responsable de la inscripción.

Y, cuando la causa jurídica es el dominio, condominio o el *animus domini* contendrá, además

- los datos de avalúo resultantes de los procedimientos administrativos fijados por la normativa para su cálculo.

3) Asiento de Objetos Territoriales

Pero a los asientos registrales catastrales pueden acceder también los Objetos Territoriales, cuya inclusión en la categoría de registrables no atiende a la causa jurídica como fuente generadora de límite jurídicos (que es inexistente porque no hay límites jurídicos) ni a la inmovilidad propia de las cosas inmuebles, sino a la posibilidad de individualizarlos y a su importancia para la planificación estratégica.

Así, los hechos físicos de valor económico trascendente para la sociedad, que interesan al establecimiento de estrategias y planes de desarrollo a nivel nacional, provincial, municipal, regional, etc., pueden acceder a los asientos registrales catastrales tanto en su faz gráfica como alfanumérica al solo efecto informativo general consistente en noticia como anuncio sin los alcances sustanciales de la publicidad registral formal.

El Registro Alfanumérico de Objetos Territoriales no abre Folio Parcelario.

b. Registro Gráfico

Los límites jurídicos demarcados se manifiestan y hacen ostensibles *erga omnes* en un doble aspecto: a través de la materialización directa propia de la determinación del OTL (mojones en el terreno) y a través de su expresión gráfica contenida en los documentos en que se representa a aquel como Parcela (plano de mensura). Ambas formas de publicidad coexisten.

Como documento cartográfico, el plano de mensura, en su carácter de expresión de una representación, provee un modelo de la realidad local, es decir, es portador de un modelo de la forma en que se aplicó el derecho en el territorio, modelo construido según técnicas específicas reguladas a tal fin. La reunión de un sinnúmero de objetos locales creados por diversos documentos forjados a lo largo del tiempo (en conjunción con la construcción de unidades representativas mediante otros métodos tales como restitución de imágenes, por ejemplo), amplía ese modelo al continuo territorial, describiendo así, mediante el lenguaje de la geometría, la ubicación de los derechos públicos y privados aplicados en el espacio en relación a un entorno político-administrativo determinado (límites jurisdiccionales).

Esta composición gráfica de límites jurídicos demarcados es lo que, en términos generales, se ha conceptualizado como Registro Gráfico.

El Registro Gráfico no puede sino ser una aproximación a la realidad puesto que, como se dijo, se organiza sobre la base de una representación de la misma y, como todo modelo de representación, su calidad está sujeta al grado de correspondencia del propio objeto modelado con su fuente (conformidad entre la Materialización Directa y la Materialización Indirecta). Esta diferencia entre realidad y modelo es independiente del soporte, puesto que existe tanto si el Registro Gráfico se construye íntegramente en formato papel como si se recurre a tecnologías íntegramente digitales. En cualquier caso, existen siempre limitaciones en el proceso de modelización (errores en mediciones, deformaciones de proyección, precisión en los datos, etc.)

Puede acotarse subsidiariamente que su construcción no está supeditada al formato de los documentos que aportan los objetos gráficos a considerar, aun cuando

en nuestra exposición hayamos hecho siempre referencia al plano de mensura como el vehículo particular de la representación resultante de la mensura.

Por otra parte, dependiente del origen de los datos, la construcción del Registro Gráfico puede tener lugar mediante diversas técnicas para organizar la composición de los objetos que lo integran, ya sea por vinculación, yuxtaposición, relacionamiento, georreferenciación, etc., o una mixtura de ellas. En tal sentido, la Ley 26209 exige la georreferenciación como metodología para la correcta ubicación y orientación de los polígonos parcelarios (como vimos, la incorpora como elemento esencial de la parcela). Pero la existencia de planos de mensura creados mediante la utilización de otros métodos para individualizar el espacio que corresponde al derecho, o con métodos similares pero ligados a marcos de referencias diversos, no puede ser ignorada y deben formar parte de la construcción del continuo parcelario.

Con estas breves ideas en mente, procuraremos esbozar algunos conceptos sencillos ligados a la construcción del Registro Gráfico como asiento de la información espacial en Catastro. Utilizaremos para ello las tradicionales nociones de la cartografía catastral, conscientes de que en la actualidad las herramientas GIS y el software de mapeo digital relativizan ciertos aspectos como escalas, extensiones de las representaciones, formatos, simbologías, etc., e incluso diluyen las fronteras entre lo que llamamos Registro Gráfico, Registro Alfanumérico y Legajo Parcelario al permitir instrumentar la administración de toda la información de manera integrada en una base de datos digital continua, gestionada mediante aplicativos desarrollados a medida para la generación de los datos y la ejecución de los procesos involucrados.

Sin perjuicio de todo ello, consideramos válido el concepto de Cartas como forma de aproximación y tratamiento del tema que nos ocupa, es decir, como idea-fuerza que nos permitirá distinguir ciertos aspectos sustanciales en la publicidad registral de los límites jurídicos demarcados. Teniendo presente, además, que tal publicidad incluye las Unidades de Ordenamiento Principales y Jurisdiccionales, pero también las Censales cuando el destino de las mismas o el interés lo exijan.

Así, decimos que mediante la construcción de Cartas de diverso alcance territorial se integra el mosaico de OTLs cuyos límites conforman el Ordenamiento Geoespacial de la zona representada. En las mismas, cada OTL aparece como parte del continuo territorial al que pertenece, con sus relaciones de vecindad (linderos) y en conjunto estructurando el espacio geográfico terrestre.

Sin embargo, puesto que en la construcción de estas Cartas pueden concurrir diversos tipos de datos, resulta pertinente la diferenciación entre *Cartas Catastrales* y *Cartas Parcelarias* según el origen de los datos utilizados para crearlas.

1) *Cartas Catastrales*

Para su construcción pueden utilizarse tanto los OTLs determinados y cuasi-determinados aportados por documentos cartográficos inscriptos, como los OTLs

indeterminados cuya configuración geométrica resulta de datos literales obtenidos de la propia causa jurídica, de declaraciones juradas o de levantamientos territoriales alternativos. Las mismas no requieren de suma precisión técnica.

2) *Cartas Parcelarias*

Distinto es el caso si se necesita la confección de *Cartas Parcelarias* sobre la base de estados parcelarios registrados surgidos de documentos cartográficos (planos de mensura) con el alcance de instrumentos públicos legitimados por la actuación del Registro Catastral. La autenticidad que provee la fe pública aportada por el Estado en el acto registral sería condicionante de la precisión de tales cartas en razón de sus efectos civiles esperados.

Sin embargo, es necesario considerar algunas cuestiones técnicas para poder dilucidar adecuadamente el procedimiento de construcción de esta cartografía. Las abordamos sucintamente aquí al sólo efecto de dejarlas enunciadas.

La materialización directa de límites nunca es absoluta, siempre es relativa a la precisión del resultado con que se defina la posición de los vértices que determinan las líneas poligonales componentes.

Excluyendo el caso particular de la diligencia de mensura llevada a cabo en un juicio contencioso por confusión de límites (artículo 2266 del CCCN), ocasión en que el límite resulta de la “aplicación simultánea” de los títulos involucrados, en las demás situaciones de materialización directa de límites jurídicos habrá una discrepancia en la determinación de los vértices que definen la línea divisoria entre inmuebles contiguos.

Tal discrepancia es propia de la metodología aplicada y de la precisión perseguida en cada procedimiento de materialización, pero quedará eliminada de hecho por el concepto de tolerancia aplicable en el resultado de las mediciones. De esta forma, si ambos vértices quedan establecidos por valores discrepantes dentro de la tolerancia, se deben considerar como el mismo vértice a los efectos del valor de sus coordenadas. Y, en este último sentido, prevalecerán las coordenadas del vértice con prioridad registral ya que, siendo el primero en ingresar al Registro, es el primero que causó efectos jurídicos. Aunque, al definir tal preminencia como precedente, se deberán asegurar ciertas premisas, entre ellas: que los vértices considerados prioritarios respondan a la registración de un estado parcelario vigente y que exista un grado cierto de compatibilidad (definido por la reglamentación) en la precisión con que fueron establecidos los datos comparados.

Formará parte de la calificación extrínseca del documento cartográfico para su admisibilidad en el Registro Catastral el contralor de estos aspectos geométricos.

Sólo de este modo manifiesta su trascendencia conceptual el *Principio de homogeneidad de las causas jurídicas*¹¹⁵, según el cual, dos causas jurídicas

homogéneas entre sí definen un límite unívoco a lo largo de toda su extensión común, atendiendo a los principios fundamentales de la topología de grafos.

Por tal motivo, resulta trascendental la consideración de este tópico desde el punto de vista cartográfico.

Cuando no se generan límites unívocos según el *Principio de homogeneidad de las causas jurídicas*, sino que se incorporan al Registro Gráfico los resultados de la materialización directa sin aplicar el criterio de unicidad de los vértices dentro de tolerancia (considerándolos de manera separada pero dentro del margen previsto de error); el continuo de la cartografía resultante en función de estos datos tendrá inevitablemente una deformación gráfica inherente al modo de generarlo. De alguna manera, las diferentes posiciones (dentro de tolerancia) del mismo vértice tendrán que ser resueltas para tener una sola línea divisoria que, obviamente, no expresará el límite jurídico de ninguna de las dos causas jurídicas homogéneas. Sin la condición de coincidencia impuesta imperativamente, el vértice común podrá tener cualquier valor de coordenadas dentro de la elipse de error que corresponde a cualquiera de las dos determinaciones.

Así, el resultado representado será un continuo que no expresa límites jurídicos demarcados, sino geometría parcelaria ajustada por grafía, aun cuando a la misma se apliquen reglas de validación topológica para asegurar que la integridad espacial sea consistente. Tal podría ser el caso de la *Carta Catastral*.

Sin embargo, la *Carta Parcelaria* requiere la precisión técnica que implica el *Principio de homogeneidad de las causas jurídicas*. Por ello es trascendente la tarea del Agrimensor Registrador, quien en la etapa de contralor del expediente de mensura debe asegurar la unicidad absoluta de valores de coordenadas en vértices comunes. Sólo de este modo resulta factible la construcción de tales *Cartas Parcelarias*. Aunque, huelga decirlo, la necesidad de contar con la totalidad de los OTLs integrantes del espacio geográfico considerado, determinados por mensura bajo esta previsión, hace que la *Carta Parcelaria* correspondiente no se logre obtener sino mediante un proceso progresivo, y muy tarde, en el tiempo.

No obstante, ambas cartas, Catastral y Parcelaria, no son excluyentes (de hecho, deberían coexistir), de manera que el *Registro Gráfico* y el *Registro Alfanumérico* se complementan y concurren con los demás antecedentes obrantes en el *Legajo Parcelario* para la publicidad de los límites jurídicos demarcados.

En este contexto, la sanción de la Ley 26209 implantando un régimen uniforme de autenticidad del contenido de las constancias catastrales según actos de levantamiento territorial con fines civiles, permitió asegurar, además, la coordinación de Catastro con el Instituto Geográfico Nacional en relación la cartografía oficial establecida por el Poder Ejecutivo Nacional mediante Ley de la Carta 22963.

Lo único necesario es estar dispuesto a recibir corrección.

Gary Renard

La institucionalización del Catastro como Registro constitutivo ordenada por el CCCN le impone la obligación de satisfacer el mandamiento de seguridad jurídica como una condición presupuesta a su naturaleza registral. Por ello decimos que:

Perfeccionar los Catastros Argentinos y constituirlos en efectivos y auténticos Registros públicos, no es una alternativa ni un privilegio discrecional es un precepto expreso que debe ser observado.

Esto implica tanto la construcción de la infraestructura necesaria para que cumpla con el servicio, como la adecuación de sus normas legislativas y reglamentarias y de sus prácticas a los preceptos básicos del Derecho Registral Inmobiliario que se le aplica.

En tal estrategia hemos pretendido fundamentar sucintamente en esta obra la necesidad de promover –sin perjuicio de las autonomías provinciales– la incorporación de nuevas definiciones y conceptos a la preceptiva catastral, para abordar, de esta manera, proyectos de leyes jurisdiccionales que contemplen las modificaciones procedimentales y sustanciales necesarias para lograr tal adecuación, ajustando sus prácticas a las disposiciones del nuevo CCCN. Aunque, es preciso mencionar, siempre al amparo consciente de que la diversidad de situaciones atendibles en cada jurisdicción provincial torna ilusorio pretender una universalización intransigente de criterios de actuación.

Luego de concluida esta aportación, sólo nos queda esperar que si en verdad “el mínimo número de personas requerido para “poner en marcha” un cambio en la conciencia es la raíz cuadrada del uno por ciento (1%) de una población”¹¹⁶, ojalá algo de lo escrito en este texto despierte el interés suficiente para reunir ese mínimo porcentaje de colegas que hablen del perfeccionamiento del Catastro como Registro público, en busca de mayor sapiencia que la recaída en estas páginas.

Para el caso, se verá si el contenido aportado en ellas para indagación posee algún acierto que aproveche al ejercicio de nuestra querida profesión y al avance conceptual y metodológico que anhelamos en las instituciones catastrales.

Una remembranza final para lo cual pido permiso de expresarla en primera persona: estaré siempre agradecido a la Sra. Norma Fissore, mi profesora de matemáticas, quien en mi tránsito por la escuela secundaria me enseñara que, salvo la velocidad de la luz y el principio de conservación de la energía, todo en el Universo es relativo. Hoy, a más de cuarenta años de aquel aprendizaje, hasta la velocidad de la luz ha sido cuestionada como una constante.

Así, es sumamente tranquilizador saber que nada de lo expresado aquí como reflexión propia sobre la actividad registral catastral ha de considerarse una verdad absoluta. Y mucho menos definitiva.

Notas

¹ Del Seminario “El Catastro, sostén de políticas públicas” dictado por el Prof. Héctor Raúl Sandler en sede del Consejo Federal del Catastro, Instituto Geográfico Nacional, Buenos Aires, el 9 de agosto de 2018.

² Revista *El Agrimensor Chubutense*, Año 10, 16, diciembre de 2008; Año 12, 18, diciembre de 2010.

³ Sin desmerecer la acertada visión que sostiene este paradigma, valioso como herramienta de la prospectiva estratégica, entendemos notorio que en un caso (finalidad) estamos ante el fin con que o por qué se hacen las cosas, mientras que en el otro (propósito) estamos ante el ánimo o intención de hacerla o no. De allí nuestra confusión ante la terminología. Inclinamos nuestra preferencia hacia la primera acepción.

⁴ “En realidad un buen sistema publicitario registral es una función que no puede estar en manos de particulares, sino que debe estar a cargo del Estado, por su finalidad primordial de protección del tráfico jurídico, y de lograr por esa vía la paz pública”. MOISSET DE ESPANÉS, Luis: “La publicidad de los derechos reales en el derecho argentino antes y después de la ley 17801”, Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba, año XXXVI, enero-junio 1972.

⁵ El V Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en la ciudad de La Rioja en 1984 aprobó por unanimidad la siguiente ponencia: “El plano de mensura inscripto en sede catastral es el elemento idóneo para el principio de especialidad o determinación en los Registros de la Propiedad”. Tal comunicación, emitida hace más de treinta años, permanece vigente y ha merecido incesante reafirmación por parte de todos los actores involucrados en proveer a la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

⁶ Este libro, como todo rumbo para llegar a un fin, en primera instancia es para orientar a quien lo trazó. Y como tal, está compuesto por señales que barruntan un destino y no por insumos prescriptos como si fuera una receta a seguir.

⁷ DAVIS, Stephen: “Las mariposas vuelan libres”, Edición Smashwords, 2013.

⁸ Para esta obra hemos consultado la vigésima tercera edición electrónica.

⁹ Distinguiremos en este texto entre el “Registro” como órgano competente, o sea, el “asiento registral”, como lugar en el cual se apuntan los datos; la “inscripción” como la acción de tomar razón en el registro o asiento de los documentos o declaraciones que han de asentarse; y la “registración” como la acción de apuntar los datos mediante la cual se constituye, modifica o extingue el estado registral. En tanto

que no se hará distinción en cuanto a la mecánica registral, atendiendo a la factibilidad de utilización indistinta de medios analógicos o digitales en los procesos implicados.

¹⁰ Esta es, tal vez, la razón existencial de esta obra: fundamentar que Catastro es el Registro público de límites jurídicos demarcados y que, como tal, debe instituirse para realizar el fin que el ordenamiento jurídico le atribuye.

¹¹ FRICKX, Norberto: "Jornada Nacional de Catastro y el Código Civil y Comercial de la Nación", Corrientes, 2015.

¹² CIAMPAGNA, José: "SIG y SIT, Diferencias". Fuente: <https://elprofejose.com/2011/01/27/sig-sit-diferencias/>

¹³ RESTREPO, Gloria: "Aproximación cultural al concepto de territorio". Fuente: Internet.

¹⁴ LÓPEZ, Silvana: "El rol del territorio y la información en el desarrollo social local". Fuente: Internet.

¹⁵ CAPEL, Horacio: "Las ciencias sociales y el estudio del territorio", Revista bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. XXI, 1149.

¹⁶ Asociación de Cabildos Indígenas Nasa Çxhãçxha, Colombia.

¹⁷ GARCÍA HIERRO, Pedro: "El derecho territorial de los pueblos y comunidades indígenas", Servicios en Comunicación Intercultural Servindi, Perú, 2016.

¹⁸ Aprobado en Argentina por Ley 25622 sancionada el 17/07/2002.

¹⁹ Firmado por Argentina el 27/01/1967 y aprobado por Ley 17989 sancionada el 04/12/1968.

²⁰ También si la construcción es en el subsuelo, aunque aquí damos continuidad al análisis en el espacio aéreo.

²¹ El subrayado nos pertenece.

²² Ídem.

²³ Tal exclusión significa que el derecho real ejercido por su titular en el ámbito espacial del OTL es único en términos de especie, según lo define la causa que le da existencia. Aunque, obviamente, luego de constituido el estado parcelario, el OTL puede ser objeto de otros derechos reales que lo afecten total o parcialmente.

²⁴ LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando: "Curso introductorio al derecho registral", 1983.

²⁵ VENTURA, Gabriel: "Forma y prueba de los actos jurídicos", 2016.

²⁶ CASTAGNINO, Juan Manuel: "Teoría general de los límites territoriales (inérito)", Originales en poder de la cátedra de Catastro de la Universidad Nacional de Rosario, 1984.

²⁷ Se entiende por tal al extendido según los recaudos de validez prescriptos por el CCCN, en ausencia o falencia de los cuales carecería de idoneidad para ser causa suficiente para la creación del derecho o para la mutación jurídico real.

²⁸ VENTURA, Gabriel: "Dinámica de la constitución de los derechos reales y su repercusión registral", Anuario de Derecho Civil, Tº 1, Alveroni, Córdoba, 1994.

²⁹ Valga la oportunidad para disipar el error según el cual se debe hacer mención a "polígonos cerrados" a fin de evitar límites confusos o asegurar el cerramiento forzoso urbano previsto por el artículo 2007 del CCCN. Por definición matemática, si no hay cierre geométrico dentro de tolerancia, no hay "polígono" sino "línea poligonal abierta". Sería correcto expresar "línea poligonal cerrada", como perímetro de un polígono; pero nunca "polígono cerrado" ya que esta expresión constituye un pleonasma.

³⁰ Como se verá *infra*, el Principio de Especialidad (aplicado sobre la cosa) exigido para la instrumentación de un contrato jurídico sobre inmuebles puede resolverse sin necesidad de ningún texto descriptivo del objeto, sino suficientemente con la individuación e identificación que tiene lugar en el Registro Catastral, la que es receptada en la causa jurídica a través del Certificado Catastral Habilitante. Ello sin perjuicio de las descripciones literales previas del objeto que constan en los títulos vigentes, de todo lo cual hablaremos al tratar la Publicidad Registral Catastral.

³¹ El subrayado es nuestro.

³² ODDONE Héctor Bernardo: "El Saneamiento del título a la propiedad y la mensura"; Centro de Agrimensores de Córdoba, 1983. En igual sentido: LLOVERAS, Alberto: "El Catastro Territorial", Universidad Nacional de Córdoba, 1951; SÁNCHEZ, Abel: "Acción de deslinde", s/d; CASTAGNINO, Juan Manuel: "El Catastro Territorial y la publicidad inmobiliaria", Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, 1967; LLOVERAS COSIO, Ricardo: "Aplicación del título al terreno - Diferencias de superficies", Centro de Agrimensores de Córdoba, 1982; GÓMEZ, Gerardo: "Introducción a un análisis comparativo de legislaciones sobre excedentes, sobrantes y faltantes", Centro de Agrimensores de Córdoba, 1982.

³³ HAAR, Víctor: "Misión del Agrimensor", Informe Técnico 4, Universidad Nacional de Córdoba, 1971.

³⁴ Tal concepto no pierde validez porque el objeto en sí mismo sea una unidad componente del régimen de propiedad horizontal (división jurídica de un edificio) ya que, en tal caso, existirá un OTL soporte de todo el régimen, origen en relación al cual

resultarán determinadas sus partes constituyentes. El propietario de una unidad funcional construida en altura tendrá un dominio exclusivo sobre un OTL enteramente material, pero su derecho no puede sino estar integrado en el régimen de propiedad de las partes comunes, el cual se sustenta en el condominio de la parcela origen. Es decir, siempre existe un sustrato físico que otorga cualidad material al OTL, por su propia naturaleza o por estar definido en relación a quien la posee. Y será volumétrico.

³⁵ LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando: "Derechos Reales", Tomo I. Enfatizamos que lo que el destacado jurista llama las "líneas perimetrales intangibles jurídicamente relevantes" no son sino lo que el artículo 5 inciso c de la Ley 26209 denomina "Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen".

³⁶ Entendemos que el vocablo "invasión" es utilizado en el sentido de "ocupación anormal o irregular de un lugar" antes que "entrada violenta o por la fuerza a un lugar", ya que en este último caso se estaría prejuzgando el modo cuando lo que se pretende señalar es sólo la existencia de las discrepancias mencionadas.

³⁷ Boletín Judicial de Córdoba, Cámara Civil, Año I 5, página 1001.

³⁸ Jurisprudencia Argentina, Tomo 33, página 11.

³⁹ ODONNE, Héctor Bernardo: "El saneamiento del título a la propiedad y la mensura", IV Jornadas Provinciales de Agrimensura Córdoba 82, Publicación del Centro de Agrimensores de Córdoba, 1983

⁴⁰ Entendiendo que el poder de policía está reservado al Poder Legislativo, quien dicta las leyes, mientras que la actividad administrativa de policía es una componente de la función pública (en nuestro caso, Catastro), que aplica las leyes sancionadas.

⁴¹ Tal como las personas nos identificamos por un nombre (que puede repetirse y puede cambiarse) y nos individualizamos por un número de documento (que es único e inmutable).

⁴² También lo son las formas de adquisición por apropiación (artículo 1947 del CCCN), por aluvión (artículo 1959 del CCCN) y por avulsión (artículo 1961 del CCCN).

⁴³ Corresponde referir que mediante la expresión "titular del dominio" hacemos mención a la llamada "titularidad real", con prescindencia de la "titularidad cartular o instrumental" y de la "titularidad registral", en los términos de las precisiones dadas por el Prof. Gabriel Ventura en su obra citada en la nota al pie 27.

⁴⁴ No podemos imaginar que la declaración de la usucapión pudiera alcanzar instancia de rogación para inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble mediante copia de la escritura correspondiente al asiento de dominio afectado. Al igual que en el caso del plano de mensura, las voluntades contenidas por los

documentos que reclaman vocación inscriptora son diversas en cada caso y requieren instrumentos excluyentes.

⁴⁵ MOISSET DE ESPANÉS, Luis: "Usucapión y tracto (Nueva matrícula y cancelación de la anterior)", Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

⁴⁶ Al respecto puede consultarse la Resolución ART 986/18 de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro disponible en la página Web de Catastro Río Negro: www.catastro.rionegro.gob.ar.

⁴⁷ Debe observarse que la rectificación de linderos que puede realizar el Registro Catastral de manera oficiosa, refiere única y exclusivamente a la corrección, mediante acto administrativo fundado, de un error u omisión en la identificación (designación catastral) de los mismos en un documento inscripto, según las constancias vigentes a la fecha de inscripción del mismo. Las alteraciones de linderos que corresponden a cambios de configuración parcelaria ocurren por la constitución de los estados parcelarios que establecen las nuevas relaciones de vecindad, a lo largo del tiempo.

⁴⁸ MONAYAR, Ana María: "Debate de la Ley 26209 en la Cámara de Diputados de la Nación", 2006.

⁴⁹ Cabe hacer mención a la diferencia entre modificar el lugar en que está situado el objeto en el espacio geográfico y modificar el sistema de referencia según el cual se lo ubica. En este último caso, podrá haber cambio en los datos que definen la posición de los límites, pero el objeto permanece inmutable en su tamaño y ubicación. Es decir, la modificación del marco o del sistema que da soporte a la georreferenciación no altera el estado parcelario. La ubicación georreferenciada que menciona como elemento esencial el artículo 5 de la Ley 26209 no refiere al valor absoluto de coordenadas de los vértices del polígono de límites, sino al lugar y posición en que está situado dicho polígono como discreto que materializa el derecho, lo cual no cambia porque cambien coherentemente los valores absolutos de sus coordenadas al expresarlos en sistemas diversos puesto que se mantienen sus valores relativos. Igual consideración puede hacerse si la georreferenciación es entendida también como vinculación mediante medidas directas en relación a una referencia testigo (distancia a esquina, por ejemplo). Cambiar dicho testigo no cambia al OTL, como tampoco lo cambia pasar de un tipo de georreferenciación a otro, es decir, no se modifica el estado parcelario porque el OTL sigue referenciado y permanece inmutable en dimensión y emplazamiento (asumiendo que tal estado parcelario expresa adecuadamente la relación título idóneo / espacio poseído).

⁵⁰ VITALI, Héctor Horacio: "Derecho Real Inmobiliario", Di Llala Ediciones, 2015.

⁵¹ KAUFMANN, J. y STEUDLER, D.: “Catastro 2014 – Una visión para un sistema catastral futuro”, 1998.

⁵² COTTI, Edgardo S. y FALBO, Miguel N.: “Proyecto Ley Nacional Registro de la Propiedad”.

⁵³ Advertimos que para el Registro Catastral el “tercero” a los efectos de la cognoscibilidad es tanto el registral como el interesado y el no interesado, ya que las constancias de su Registro Gráfico son de acceso libre y abierto, en especial cuando está instrumentado en Sistemas de Información Geográfica con consulta por Internet en las cuales es posible acceder no sólo al continuo parcelario sino a los documentos cartográficos que motivaron la registración del estado parcelario.

⁵⁴ LLOVERAS, Alberto: “El Catastro Territorial”, Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba, 1951.

⁵⁵ Ver la clasificación de [Unidades de Ordenamiento Catastrales](#).

⁵⁶ ARGENTINA 2016: “Política y Estrategia Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”; Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios; Poder Ejecutivo Nacional; República Argentina.

⁵⁷ Creemos pertinente comentar al respecto que bajo la denominación venta *ad corpus* entendemos la operación realizada sin indicación del área del inmueble y por un solo precio (ex artículo 1344, inciso 1). Hoy, luego de derogado el artículo 1344 del Código Civil de Vélez Sarsfield, el hecho de que en una venta no se convenga el precio por unidad de medida de superficie no implica transferencia *ad corpus*, porque la superficie siempre estará determinada y expresada en el Certificado Catastral Habilitante que el notario debe tener a la vista al momento de la constitución del acto. Así, entendemos que, cuando el artículo 1136 CCCN prevé que “si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver”, lo que a todas luces legisla es la facultad del adquirente de rechazar el contrato por el conocimiento de invasiones no resueltas que el plano de mensura le brinda, pero no por desconocimiento de la extensión que correspondía a la cosa en el momento de adquirir la propiedad.

Por su parte, la hipótesis del precio *ad mensuram* significaba venta sin indicación del área del inmueble, pero a un precio por unidad de medida (ex artículo 1344, inciso 2). Nuevamente, aquí se entiende perfectamente el espíritu del legislador al derogar el artículo, ya que la superficie, como dijimos, siempre será conocida al momento de realizar el contrato y, además, indicada en el instrumento por imperio de la ley que así lo ordena.

⁵⁸ LÓPEZ, Wilfrido: “Catastro Territorial”, 1996. El subrayado nos pertenece.

⁵⁹ Su carácter jurídico fue oportunamente analizado. [Ver.](#)

⁶⁰ Ejemplificamos esta virtud natural de la cosa que resulta de su participación en una relación de poder, con la aptitud para ser garantía crediticia (artículo 2187, 2188 y 2209 DEL CCCN).

⁶¹ “Excepcionalmente la tradición no es necesaria para adquirir el derecho real en los casos de hipotecas, transmisiones por sucesión, en la denominada *traditio brevi manu* (artículo 2387 quien tenía la cosa a nombre de otro pasa a poseerla a nombre propio) o el constituto posesorio (artículo 2462, inciso 3 propietario de la cosa quien la transmite a otro y se convierte en poseedor a nombre del adquirente), también el caso de servidumbres (artículo 2977 en que el uso que haga el propietario del inmueble a cuyo favor es concedida la servidumbre, tiene lugar de tradición) y la prenda con registro: legislada en la ley 12962, en que los bienes sobre los que recaiga la prenda quedan en poder del deudor o del tercero que los haya prendado en seguridad de una deuda ajena”. MARINO, A. y MAGLIO, M. C.: comentarios al artículo 750 del CCCN concordado y comentado, CALVO COSTA, Carlos, Ed. La Ley, 2015.

⁶² El Dr. Luis MOISSET de ESPANÉS y el Dr. Gabriel VENTURA otorgan a la tradición escrituraria la eficacia de un constituto posesorio entre las partes, siempre y cuando el *tradens* tenga efectivo poder de hecho sobre la cosa. Ver: 1) “Reflexiones sobre la posesión y su defensa” - Comentario crítico al libro titulado “Posesión”, de la Dra. Elena I. HIGHTON, Ed. Ariel, Buenos Aires, 1979; 2) Fallo comentado “Romani, L. c/ Zaninetti, N: S/Tercería de posesión”. Cam. Civ. y Com. Santa Fe, Sala 1ª, 2 de octubre de 1985; en “Adquisición de la posesión. Actos materiales. Boleto de compraventa.”, *Revista Notarial* 1986-2 52, Colegio de Escribanos de Córdoba; y 3) “La tradición escrituraria”, Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

⁶³ Permítasenos soslayar la disyuntiva respecto a si se anotan títulos o derechos en el Registro de la Propiedad Inmueble. Bajo tal dispensa nos permitimos asumir en esta obra que al Registro de la Propiedad Inmueble ingresan y se inscriben títulos como documentos portadores de derechos y que se registran para oponibilidad a terceros los actos de disposición (causa jurídica) que contienen. Cualquier otra aserción conceptual correctiva de esta interpretación servirá para justipreciar nuestro desconocimiento del tema, pero no invalidará el sentido general de lo expresado en estas páginas al hacer mención a la función registral del Registro de la Propiedad Inmueble.

⁶⁴ Proyecto de Código Civil de la República Argentina, Edit. Abeledo Perrot. Citado por la Dra. Lidia María Rosa GARRIDO CORDOBERA: “La ‘buena fe’ como pauta de interpretación en los contratos”, Fuente: Internet. El subrayado nos pertenece.

⁶⁵ 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.

⁶⁶ Jurisprudencia Argentina, Tomo 33, pág. 11.

⁶⁷ Boletín Judicial de Córdoba, Año I, 5, pág. 1001, Cámara Civil.

⁶⁸ En relación al artículo 1963 del CCCN encomendamos la lectura del análisis crítico realizado por el distinguido jurista Dr. Gabriel B. VENTURA en "Incorporación de la figura de la invasión de inmueble colindante en CCCN", Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

⁶⁹ MOISSET DE ESPANÉS, Luis: "La Publicidad de los Derechos Reales en el Derecho Argentino antes y después de la Ley 17801", Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Córdoba, año XXXVI, Enero-Junio, 1972. El subrayado nos pertenece.

⁷⁰ GARRIDO CORDOBERA, Lidia María Rosa: "La "buena fe" como pauta de interpretación en los contratos", Fuente: Internet. El subrayado nos pertenece.

⁷¹ Hacer mención, en particular, a un ejemplo de la física cuántica, nos recuerda que la propia consideración del OTL como un objeto tridimensional no es más que un resultado de la manera en que experimentamos nuestro mundo. Tal como dicha ciencia sostiene, la realidad última es mucho más compleja de lo que imaginamos. Poder percibir una realidad alternativa multidimensional no es una utopía sino apenas un condicionamiento de nuestra propia mente. Por lo pronto, y aun apoyados en la percepción actual de que disponemos, podemos imaginar la cuarta dimensión, el tiempo, aplicada a considerar la evolución de nuestro "emblema" catastral. Cabría decir entonces que el OTL es un objeto cuatridimensional que evoluciona y se transforma en una escala temporal sustentada en el Principio de Tracto Sucesivo. Aunque, dispuestos a reconsiderar el tema desde la perspectiva del "observador cuántico", sería necesario reconocer que la teoría de la relatividad no avala tal interpretación, ya que en ella espacio y tiempo son inescindibles.

⁷² GARCÍA, Gustavo: "Introducción al ordenamiento territorial", Publicación del Autor, 1995.

⁷³ Inscripción es toda toma de razón o asiento principal de carácter definitivo o provisional que se practica en un Registro como consecuencia de la presentación de un instrumento que constituye o modifica los elementos esenciales de la situación registrable.

⁷⁴ Legítimo significa que tiene vocación inscriptora y está protegido por las exigencias formales y materiales establecidas por la ley para su incorporación al Registro.

⁷⁵ ODONNE, Héctor Bernardo: "La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura", Centro de Agrimensores de Córdoba, 1981.

⁷⁶ O la subparcela en el caso en que se designa de esta manera a la unidad privativa bajo el régimen de Propiedad Horizontal Especial, por ejemplo.

⁷⁷ Todos los Registros públicos aplican la fe pública registral, puesto que sus certificaciones y asientos son instrumentos públicos (artículo 289 inciso b del CCCN). Sin embargo, debe observarse que la legitimación dada por el funcionario público al plano de mensura para que produzca efectos registrales, no lo transforma en un documento público en sí mismo. Seguirá siendo siempre, por su origen y contenido, un documento privado ya que no fue extendido por el funcionario sino por el profesional independiente. Lo que el funcionario autentica, luego de cumplidos los requisitos previstos por la ley y reglamentaciones en cuanto a las formalidades del documento bajo su contralor, es la legitimidad del mismo para ingresar al Registro. En tal sentido, su actuación comporta un acto administrativo ya que, con su firma, actúa como órgano emisor y como órgano que da fe pública de haber intervenido en la fecha y lugar que indica, autenticando el documento al otorgarle validez instrumental formal para modificar la condición registral vigente. Y tal actuación tiene la trascendencia legitimadora de un Registro constitutivo en el cual la nueva situación nace como consecuencia del acto dispuesto por el funcionario, del cual resulta la apertura del asiento (con la sola firma del profesional actuante, el plano de mensura carece de validez para modificar los asientos).

Su intervención causa que el documento, que es portador del hecho jurídico registrable (los límites jurídicos demarcados), revista la calidad de instrumento público en los términos del artículo 289 inciso b del CCCN para la autorización que otorga, pero no implica bajo ninguna circunstancia declaración de ninguna naturaleza sobre el contenido de dicho documento. Es decir, como documento nacido en la órbita privada, el plano de mensura sigue siendo un documento privado en cuanto a su origen y contenido, y no se transforma nunca en un documento público. La intervención del funcionario administrativo lo que hace es autenticarlo, pero no lo transforma en auténtico. Para ser un documento auténtico debería nacer (ser redactado) de la actuación propia del funcionario con facultades para dar fe pública.

Así, la intervención del Agrimensor Registrador responsable del contralor del plano de mensura logra que el mismo revista la calidad de instrumento público sólo en cuanto se refiere a la autenticidad del acto de autorización (fecha, firma, lugar, etc.) para que ingrese al Registro Catastral y abra el asiento respectivo, pero no lo hace oponible a terceros porque no autentica su contenido. Insistimos en que la autenticación le da el efecto de público al otorgamiento que realiza el funcionario mediante dicho documento (transformándolo en instrumento público a tal efecto), nunca al contenido del mismo.

Cabe mencionar que la inclusión del acto administrativo de autenticación como actuación dentro de los supuestos del artículo 289 inciso b del CCCN únicamente se sostiene si las facultades para otorgarlo les son atribuidas al funcionario por la ley,

con los alcances suficientes para representar la voluntad dispositiva del Registro Catastral. Por tal motivo, consideramos recomendable que entre los lineamientos normativos que caractericen la naturaleza de Registro público de los Organismos Catastrales, quede establecida la figura del Agrimensor Registrador como agente responsable de la calificación de aptitud registral de los documentos y de la incorporación de la información a los asientos, bajo la fe pública del Estado.

⁷⁸ Entendemos que documento es el género e instrumento la especie. El instrumento tiene la particularidad de recoger la voluntad de la persona cumpliendo con ciertos requisitos establecidos por la ley, sin los cuales carecerá de validez como instrumento, aunque no así como documento. En tal sentido, el plano de mensura es un documento que recoge la voluntad creadora de límites jurídicos, que se transforma en instrumento público al ser legitimado como apto para transformar la condición registral vigente y vehículo de la voluntad administrativa que ordena alterarla (y sólo es instrumento público para ese fin). Luego de tal transformación se puede decir, además, que es instrumento jurídico porque, como continente, es portador de una situación que interesa al derecho y produce efectos civiles.

⁷⁹ Distinto es el caso en que el profesional interviniente es un Agrimensor Público que acumula inseparablemente a las incumbencias propias como profesional de la Agrimensura, el carácter de Oficial depositario de la fe pública en el ejercicio de sus funciones específicas. Como tal, las diligencias, actas y documentos cartográficos que confeccione tendrán carácter de instrumentos públicos y harán plena fe. En este caso, la autenticidad originaria del documento con vocación inscriptoria en el Registro Catastral da plena eficacia a la fe pública registral del contenido de los asientos.

⁸⁰ Sucede, bajo estas circunstancias, que en la gestión del Registro Catastral mediante Sistemas de Información Geográfica se debe contemplar que, eventualmente, se requerirá la incorporación y administración de objetos no superficiales para cuyo tratamiento se deberá disponer de métodos particularizados.

⁸¹ Tarea declarada de interés supraprovincial a partir de la promulgación del Decreto PEN 938/18 de fecha 24/10/2018, según el cual fue creado el Organismo Federal de Valuaciones de Inmuebles (OFeVI) con la misión de consensuar metodologías valuatorias aplicables a nivel nacional.

⁸² HERNÁNDEZ GIL, Francisco: "Introducción al Derecho Hipotecario", Revista de Derecho Privado, 1970.

⁸³ CANO TELLO, Celestino: "Manual de Derecho Hipotecario", Ed. Civitas, 1992.

⁸⁴ El subrayado nos pertenece.

⁸⁵ El subrayado nos pertenece.

⁸⁶ Los subrayados nos pertenecen.

⁸⁷ El subrayado nos pertenece.

⁸⁸ Podría plantearse aquí la necesidad de analizar las posibles diferencias entre la superficie expresada en el título (cuando la contiene) y la resultante de la mensura realizada, en atención al citado artículo 1136 del CCCN. Sin pretender ingresar en el detalle propio de las condiciones reglamentarias para la ejecución de las mensuras, tales diferencias podrían estar adecuadamente explicadas por el profesional interviniente mediante informe técnico específico en el que quede fehacientemente demostrado que no se afectan derechos de terceros, o inclusive la propia autoridad de aplicación podría requerir el cumplimiento de requisitos especiales bajo apercibimiento de denegar resolución favorable al trámite de registración del estado parcelario, actuando conforme a las facultades que le confiere la ley. No obstante ello, debemos insistir en que, si el precio es convenido por unidad de superficie, esta no puede sino ser la resultante de la mensura que deberá publicar el Certificado Catastral Habilitante, porque así lo establece el propio CCCN al exigir la determinación de la cosa y al exigir que el funcionario actuante debe tener a la vista la publicidad registral catastral en los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles (artículo 12 de la Ley 26209). Y, además, el propio CCCN en su artículo 1914 asigna carácter presuntivo a los datos de extensión de la relación de poder que pueda contener el título. Tales previsiones tornan abstractas las hipótesis de diferencias entre comprador y vendedor en relación a la superficie que efectivamente será transferida y, consecuentemente, base del cálculo (ver también nota al pie 56).

⁸⁹ Precavemos al lector que no estamos propugnando el reemplazo de la descripción literal de la geometría perimetral por los valores de coordenadas de los vértices poligonales. En el razonamiento expuesto consideramos innecesarias ambas descripciones.

⁹⁰ El subrayado nos pertenece.

⁹¹ Resulta menester patentizar, a título de elucidación precautoria sujeta a valoración emitida reflexiva y autorizadamente con potestad competente, la posibilidad sancionatoria ante un acto formalizado sin tener a la vista la certificación catastral habilitante que individualiza el bien, en atención a lo dispuesto en el artículo 305 inciso c y último párrafo del artículo 309 del CCCN.

⁹² Obsérvese que no decimos que deba registrarse para cada acto. Si el estado parcelario está registrado y vigente, bastará con el certificado catastral que será habilitante. Si estuviera registrado pero sujeto a verificación, será necesario el Certificado de Verificación de Subsistencia. Si no verificara la subsistencia, entonces sí será imprescindible la determinación antes del acto, o este estará autorizado por única vez si la normativa reglamentaria así lo estableciera, con obligación de hacer mensura previa al acto de disposición inmediato siguiente.

⁹³ Será pretendido hasta tanto se cumpla la *traditio*, según los artículos 750 y 1923 del CCCN.

⁹⁴ Perfeccionar significa “completar los requisitos para que un acto civil, especialmente un contrato, tenga plena fuerza jurídica”, según el Diccionario de la Lengua Española.

⁹⁵ CSJN: Tomo 27, pág. 334; Tomo 57, pág. 399; Tomo 63, pág. 360 – JA: Tomo. 5 pág. 93.

⁹⁶ MOISSET DE ESPANÉS, Luis: “Publicidad Inmobiliaria: ¿Qué documentos deben inscribirse?” – Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

⁹⁷ Que nos limitemos en este acápite al ámbito de la constitución de los derechos reales a la propiedad, no es óbice para hacer extensible esta conclusión a los límites jurídicos que corresponden a las demás unidades de ordenamiento que se caracterizan por poseerlos. En particular, interesa destacar que el concepto es inherente también a la creación de subparcelas definidas como representación de la cosa inmueble objeto de derechos reales diversos al dominio y al condominio (servidumbres, superficie, unidades funcionales, etc.), y relacionadas con una parcela origen.

⁹⁸ Cabría mencionar también la Redistribución Predial (Futura Unión) como objeto de mensura que compendia la unificación y fraccionamiento de parcelas pertenecientes a distintos titulares registrales. Consideramos incluidos dentro del Fraccionamiento los llamados Loteos.

⁹⁹ Descartamos la idea de que se requiera la acreditación fehaciente para realizar la mensura por considerar que poseen validez probatoria suficiente, por su propio origen y naturaleza jurídica, los documentos aportados por el Agrimensor en el expediente de tramitación, según los requisitos de idoneidad que las normas técnicas, legales y administrativas de Catastro le imponen cumplir para satisfacer el Principio de Legalidad.

¹⁰⁰ El subrayado nos pertenece.

¹⁰¹ O, en todo caso, la propia inscripción del plano ante Catastro deviene en “protocolización” si por este último procedimiento entendemos la autorización,

custodia y publicidad de documentos bajo ciertas formalidades. Sin embargo, aplicar de tal forma el concepto no obtiene nuestra adhesión ya que, por definición del propio Diccionario de la Lengua Española, el protocolo es la “serie ordenada de escrituras matrices y otros documentos que un notario o escribano autoriza y custodia con ciertas formalidades” (el subrayado nos pertenece). Y aquí, quien autoriza y custodia es un Registro del Estado.

¹⁰² “Advertimos entonces que en sede registral la publicidad se produce por la registración (inscripción o anotación) de los documentos, en consecuencia, esta sola circunstancia les confiere la publicidad sin ser necesaria otra actividad”. AHUMADA, Daniel E., “Apuntes sobre publicidad registral”, R.N., Córdoba, 1998. El subrayado nos pertenece.

¹⁰³ No parece existir consenso en la doctrina y jurisprudencia respecto a la manera en que rige la publicidad registral para las transmisiones por causa de muerte. Así, se dice que la inscripción registral solamente es necesaria para el adecuado cumplimiento del tracto sucesivo, en contra de la opinión que sostiene que es requerida para la oponibilidad.

¹⁰⁴ ODONNE, Héctor B.; “El saneamiento del título a la propiedad y la mensura”, IV Jornadas Provinciales de Agrimensura Córdoba 82, Publicación del Centro de Agrimensores de Córdoba, 1983.

¹⁰⁵ MOLINARIO, Alberto D.: “Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario. En Curso de Derecho Registral Inmobiliario, editado por el Registro de la Capital Federal, año 1971, pags. 32 y 33” (Citado por el autor).

¹⁰⁶ MARINELLI, Luis César y ALBINA, Lorenzo M.: “Curso provincial sobre Catastro Territorial (Versión taquigráfica)”, organizado por la Provincia de Entre Ríos y el Consejo Federal de Inversiones, Paraná, 1976.

¹⁰⁷ Nos referimos –nunca estará de más recalcarlo– a la situación que presenta la realidad de Argentina, en la cual son escasas, si no nulas, las acciones que pueden llevarse a cabo en la obra pública o privada, sin contemplar previamente y con detalle los derechos a la propiedad involucrados. Esta cuestión no sólo es propia del diseño de todo proyecto de desarrollo que impacte directa o indirectamente en la tenencia de la tierra, sino que también es especialmente trascendente cuando, como sucede en Argentina, es predominante la extensión de superficie terrestre que cuenta con títulos idóneos inscriptos.

¹⁰⁸ Respecto a la significación de “datos libres”, entendemos que amerita realizar aquí una digresión. Con independencia del concepto jurídico de interés legítimo, se ha señalado que en realidad la limitación de toda publicidad registral debe centrarse también en la finalidad de la consulta. Así, puede negarse la respuesta cuando la consulta del registro se haga con la finalidad de comercializar la propia

información obtenida o cuando medien razones vinculadas al orden y a la seguridad pública, amén de la previsión de que el acceso a dicha información no implique para el titular daño injustificado o desproporcionado en relación al derecho que el solicitante del dato pretende ejercer. Por otra parte, existe una limitación relativa a la protección de las personas en lo que respecta al tratamiento de los datos personales (entendidos como información de cualquier tipo referida a personas humanas o de existencia ideal determinadas o determinables – artículo 2 de la Ley Nacional 25326), que implica que se debe restringir la publicidad registral a los datos “puramente económicos o patrimoniales”, sin que quepa manifestar datos como identidad y códigos de identificación, domicilios, capacidades, y en general los que podrían denominarse “datos sensibles” (datos personales que revelan origen racial y étnico, opiniones políticas, convicciones religiosas, filosóficas o morales, afiliación sindical e información referente a la salud o a la vida sexual), aspectos sustancialmente protegidos por la Ley Nacional 25326 y las respectivas leyes provinciales. Sin embargo, el carácter público del Registro Catastral y las limitaciones apuntadas deben armonizarse con el reconocido derecho a la información. Esto significa que, si bien se presume con criterio amplio que el acceso a registros públicos que contengan datos referentes a la intimidad de las personas queda reservado a estas, cuando se trata de documentos de carácter nominativo, que no incluyen otros datos pertenecientes a la intimidad de las personas más que la identidad de aquel a quien afectan, y tales documentos sean susceptibles de ser hechos valer para el ejercicio de los derechos ciudadanos, pueden acceder a los mismos, además de sus titulares, los terceros que acrediten el interés legítimo y directo mencionado.

¹⁰⁹ Agrim. Mario A. Piumetto y Agrim. Diego A. Erba: “El rol del Catastro en la nueva administración territorial en América Latina”, 8th FIG Regional Conference 2012 Surveying towards Sustainable Development Montevideo, Uruguay, 26 – 29 November 2012.

¹¹⁰ Acreditamos esta duda al Agrim. José M. CIAMPAGNA y a su tenaz esfuerzo por convocarnos a reflexionar y despertarnos de nuestra reincidente contumacia. ¡Gracias Profe José! (<https://elprofejose.com>).

¹¹¹ En relación a la necesidad de este instrumento, encontramos la expresión más amplia de disidencia con nuestro destacado colega Agrim. Diego A. Erba, quien se pregunta: “¿Hasta cuándo la sociedad va a aceptar que es imprescindible?” Fuente: <https://elprofejose.com/2016/02/18/entrevista-diego-erba/> - Es que, insistimos, mientras no logremos trascender nuestras propias limitaciones, estaremos enrolados entre los profesionales melancólicos y conservadores que citan a Juan Segundo Fernández. ¡Gracias Diego, por alentarnos a doblegar las actitudes y convicciones con que nos auto coartamos!

¹¹² Seguimos en este planteamiento al Abog. Julio MATTAR NOVELLI, quien, con su presentación ante el Primer Congreso Nacional e Internacional de Catastro llevado

a cabo en la ciudad de Córdoba en septiembre de 2009, “Conceptos de la Ley 26209 y sus efectos en la publicidad inmobiliaria, el catastro y la agrimensura nacional”, fue el pionero en tratar el tema llamando nuestra atención sobre la necesidad acuciante de asumir el desafío y emprender la tarea.

¹¹³ MALEGARIE, María F.: “Análisis crítico de la verificación de subsistencia del estado parcelario en la provincia de Buenos Aires, en el marco de la Ley 10707”, Trabajo Final, Escuela de Agrimensura, Universidad Nacional de Rosario, 2003.

¹¹⁴ Se observa que el procedimiento registral debe prever el cálculo del valor catastral (fiscal) previo a la inscripción del documento portador de la representación, aun cuando, como elemento complementario, el carácter de su registración sea accesorio. De otra forma, el estado parcelario no estará formalmente constituido con la registración (recordemos que la registración es un acto singular que implica simultaneidad con la inscripción del documento y la apertura del Folio Parcelario).

¹¹⁵ BIANCO, C. A.: “Los tres momentos esenciales del acto de mensura y deslinde”, Aportes al Instituto de Derecho Registral de la Universidad Notarial Argentina, Tomo VI, 1976.

¹¹⁶ MAHARI SHIMAHESH YOGI: “El efecto Maharishi” citado por BRADEN, Gregg en “La Matriz Divina”, Hay House Inc., Carlsbad, California.