

José D. Belaga
Agrimensor

LA MENSURA
2^{da} Parte



BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR
OCTUBRE -1997

CONSEJO SUPERIOR

PRESIDENTE

Agrim. Héctor A. Lattanzio

VICEPRESIDENTE

Agrim. Hugo Arce

SECRETARIO

Agrim. Carlos A. López

TESORERO

Agrim. Juan A. Sorroche

VOCALES

Agrim. Angel R. Girotto

Agrim. Alberto G. Santolaria

Agrim. Alfredo B. Triana

Agrim. Héctor A. Rondinoni

Agrim. Marta L. Luparia

Agrim. Pedro N. Gaska

José D. Belagó

LA MENSURA

2^{da} Parte



BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR

LA MENSURA EN EL SISTEMA INMOBILIARIO ARGENTINO

2^{da} PARTE

RESUMEN

El presente trabajo es la continuación del presentado al 63th. PC Meeting and International Symposia FIG '96, celebrado en la ciudad de Buenos Aires en el otoño de 1996. Como afirmamos en dicha oportunidad, el Derecho y la Agrimensura se unen indisolublemente en el agrimensor, la mensura y el catastro, a partir de la operación que establece sobre el terreno los límites de las propiedades en base a sus causas jurídicas creadoras y que culmina con la intervención del Estado, a través de los organismos catastrales, en la registración del documento cartográfico portador de esos deslindes.

En la primera parte de este trabajo definimos un conjunto de principios esenciales o rectores para la construcción de un modelo doctrinario de Mensura, en el marco del sistema jurídico inmobiliario vigente, pretendiendo diferenciar las verdades de los mitos que, en numerosos casos, están hondamente arraigados en las profesiones relacionadas con la actividad inmobiliaria.

En esta 2^a parte analizaremos otros aspectos de la mensura, de no menos trascendencia, en muchos casos conflictivos y que no pocas discusiones han suscitado a través del tiempo. Entre ellos se aborda la problemática de diversos temas, tales como la controvertida figura del agrimensor oficial público, el plano de mensura como documento o instrumento público, la determinación, verificación y definición de subsistencia del estado parcelario, el enfoque conceptual y tratamiento de las invasiones de y a linderos y las diferencias de cabida y excedentes superficiales que surgen de las operaciones de mensura, así como también ciertos aspectos a tener en cuenta en las legislaciones catastrales relativos a tolerancias en las mediciones destinadas a mensuras, a los tipos de registración de los planos de mensura y a las mensuras bajo el régimen de la Propiedad Horizontal.

Este trabajo, lejos de pretender constituirse en un manual dogmático para la ejecución de mensuras, propone generar una sana y profunda discusión en el campo, con el fin principal de solidificar las bases doctrinarias del diario quehacer del agrimensor.

1.- LA MENSURA Y SU INSERCIÓN EN LA LEY NACIONAL DE CATASTRO N° 20440

Si bien en la actualidad la Ley Nacional N° 20440 se encuentra suspendida, desde el año 1980 por imperio de la Ley N° 22287, no puede negarse la enorme influencia que tuvo desde su sanción en 1973, y aún sigue teniendo, en la redacción de leyes provinciales de catastro que le sucedieron, así como también en la revisión o modificación que sufrieron otras anteriores a ella. Asimismo, la Ley N° 20440 incidió profundamente en la consolidación de varios aspectos doctrinarios relativos al catastro, la mensura y la publicidad territorial.

A nuestro entender fueron tres los aspectos esenciales que introdujo dicha norma, que han generado un sinnúmero de discusiones, no sólo en el campo específico de la agrimensura, y que se proyectan aún a nuestros días, a casi un cuarto de siglo de su puesta en vigencia:

- La creación de la figura del agrimensor oficial público
- La determinación y verificación del estado parcelario
- El certificado catastral como requisito para las transferencias de derechos reales

El "agrimensor público", establecido en forma un tanto confusa en el artículo 8° sería el profesional habilitado para autorizar actos de levantamiento territoriales y parcelarios. La Ley no dice absolutamente nada respecto a la naturaleza de la investidura ni a las funciones que cumplirían los agrimensores así calificados. Este es el aspecto que más discusiones y controversias suscitó, especialmente en el ámbito del notariado, temeroso de que en el futuro pudiesen realizarse transmisiones de dominio mediante planos de mensura ejecutados por "agrimensores públicos", sin necesidad de "escritura pública".

Resulta muy llamativo que la Ley nada mencione respecto al fin específico de esta figura, aunque pueda inferirse que su capacidad fedante estaría destinada a autenticar las actas que se labrasen, en presencia de los linderos y testigos del acto de mensura.

Lo cierto es que la figura del "agrimensor público", con matrícula especial (¿implicaría ésto algún nivel de selección o condición para acceder al otorgamiento de la misma?) y libro de protocolo, a semejanza notarial, no existe en forma análoga en la legislación catastral comparada enmarcada en el derecho latino, ya que la figura del agrimensor y su relación con el tráfico inmobiliario es absolutamente diferente en la legislación catastral e inmobiliaria anglosajona.

También resulta muy llamativo que no se haga ni una sola referencia a esta novedosa figura en el mensaje de elevación de la Ley, sobre todo teniendo en cuenta la enorme trascendencia que produciría un cambio de esta naturaleza en el ejercicio profesional.

De igual modo que lo señalado en la primera parte de este trabajo relativo a la "citación de linderos" aplicada a toda clase de mensuras (y no sólo a las de carácter judicial) que

establecía la Ley N° 20440, creemos que incorporar al derecho positivo la figura del "agrimensor público", debería traer aparejado un exhaustivo análisis de sus características, funciones e inclusive de las numerosas dificultades prácticas que, a nuestro juicio, se hubiesen generado en el ejercicio profesional.

Nuestra opinión es que la jerarquización profesional no pasa por agregar a la agrimensura funciones "copiadas" de otra actividad, el notariado, que, en otro orden, los propios agrimensores hemos considerado, en numerosas oportunidades, como una actividad injustamente privilegiada (recordemos que se trata de una profesión con incumbencias otorgadas por el Código Civil) e inclusive, eventualmente prescindible en el tráfico inmobiliario, tal como lo es en el actual derecho anglosajón (sistemas germánico ó Torrens).

Correlativamente, debemos destacar que el plano de mensura inscripto en Catastro es un "documento público", ya que la intervención del Estado le otorga fecha cierta y presunción de legitimidad ya que se ha cumplido con el principio registral de legalidad extrínseca (al efectuarse la calificación ó "aprobación" del plano por parte de la respectiva oficina técnica), pero de ninguna manera un "instrumento público" ya que de acuerdo al Código Civil, éstos sólo son autorizados por oficiales públicos.

Es decir que el acto de mensura, nace generalmente como un acto jurídico privado en la relación contractual "comitente-profesional" pero deviene en documento público al intervenir el Estado -a través del Catastro- en el acto administrativo de su registración.

En relación a la constitución, verificación ó modificación del "estado parcelario", definido en el artículo 9° de la Ley como una especie dentro del género "actos de levantamiento territorial", tampoco surge expresamente de la norma el objetivo de cada una de estas nuevas figuras. Algunas legislaciones catastrales provinciales que han incorporado estos actos, los han reglamentado de manera variada, incluso aplicando criterios absolutamente heterogéneos y en algunos casos contradictorios. También se ha confundido, y aún se sigue confundiendo, el acto de verificación de subsistencia del estado parcelario de un inmueble con la emisión del certificado catastral del mismo, cuando en realidad se trata de actividades que pueden estar directamente vinculadas, pero que no son necesariamente equivalentes ni mucho menos confundibles.

Para poder conceptualizar claramente las características, fines y objetivos del acto de verificación de subsistencia del estado parcelario, debemos, en primer lugar, profundizar el estudio del Régimen y la Publicidad Catastral.

2.- EL REGIMEN Y LA PUBLICIDAD CATASTRAL

Escribe el maestro Oddone, refiriéndose a la Publicidad Inmobiliaria (1983): *"Esta actividad del Estado, es necesaria, no sólo por razones económicas, sino también sociales, puesto que si bien esos bienes tienen en general un elevado valor, ante todo tienen una importancia necesaria para el funcionamiento del cuerpo social, pues sobre la cosa inmueble se asienta y consolida la familia, núcleo esencial del sistema de vida de los argentinos."*

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

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

Y si la sociedad ha adoptado medidas para preservar a sus integrantes respecto de fraudes en lo que considera esencial para la vida, dictando normas para preservar la salud pública y por ende controla la calidad y cantidad de los alimentos y de los remedios, también la sociedad organizada debe tomar medidas para evitar fraudes o inseguridad respecto a esos otros bienes esenciales. Y así lo ha hecho implementando normas jurídicas, unas que protegen la posesión, otras que regulan la comercialización de lotes destinados a vivienda y las que estudiaremos, que establecen la forma de publicitar las cosas inmuebles y los derechos constituidos sobre ellas."

Una de las funciones y objetivos principales del Catastro es la registración y publicidad de la situación de hecho del inmueble, es decir, de su "estado parcelario", junto a todas sus referencias jurídicas y económicas conexas. Lamentablemente, en nuestro país, este aspecto de la publicidad inmobiliaria es el que ha merecido menos atención por parte de la doctrina y la legislación, pese a la enorme importancia que tiene en el Derecho comparado. Sin embargo, su importancia es enormemente significativa para el tráfico inmobiliario ya que hace a la completa y concreta garantía de la existencia y aplicabilidad de los derechos reales y personales sobre inmuebles en los actos jurídicos que a ellos aluden, permitiendo hacer posible un eficaz ordenamiento territorial tanto de la propiedad pública como privada y el cumplimiento de la seguridad jurídica mediante la determinación precisa del inmueble y la publicidad de la extensión y ubicación correcta de la porción del espacio territorial sobre el cual se gozan y ejercen los derechos inmobiliarios.

Según Mascheroni Torilla (18): *"El Registro Catastral junto a las certificaciones que se expiden en base a él, es el medio instrumental idóneo para publicitar lo atinente a la situación física de la parcela (su ubicación, medidas, linderos, estado de hecho en vene-*

ral)....., siempre vinculado a la causa jurídica que da origen a la parcela (título ó posesión) y al titular de los derechos reales o personales sobre ella, esto es el registro jurídico, dando la base objetiva imprescindible para aplicar el derecho al territorio, mediante la anotación o registración de las mensuras e informando sobre otros elementos de singular importancia que hacen al estado de hecho de la parcela, tales como: afectaciones a expropiación, restricciones de dominio, servidumbre, posesiones, etc.”

La técnica más adecuada para satisfacer el Principio Registral de Publicidad en los Catastros es a través de la figura del “Certificado Catastral”, como elemento esencial de la publicidad territorial formal del Estado.

Al respecto apunta Mascheroni T. (op. cit.): “Este es el instrumento jurídico apto para conocer la situación jurídica, física y económica del inmueble antes de que se produzca la traslación de derecho (usualmente el dominio), donde el certificado tiene la finalidad de proteger a los adquirentes y a la transparencia de las transacciones, así como los intereses fiscales y profesionales.”

Así lo ha entendido también la doctrina especializada, habiéndose definido en las Jornadas Nacionales de Catastro Territorial para la Publicidad Inmobiliaria (Rosario, 1967): “A fin de promover la seguridad en el tráfico inmobiliario es necesario establecer por ley, como requisito previo e imprescindible para el otorgamiento de instrumentos públicos que constituyan, transmitan, modifiquen, conserven o extingan derechos reales sobre inmuebles, el certificado catastral que es un instrumento público administrativo, autorizado por funcionarios responsables que en forma breve informa la nomenclatura catastral de la parcela inscripta en el catastro territorial, que será objeto del negocio jurídico y si su estado de hecho está o no determinado por plano de mensura.....constituyendo para la Institución Catastral un medio de control del tráfico inmobiliario.....y coordinación con el Registro General de Propiedades respecto de aquellos instrumentos públicos otorgados.”

En relación a la constitucionalidad de la exigencia del “Certificado Catastral” a nivel provincial, resulta particularmente importante y trascendente la opinión del destacado administrativista Dr. Dromi (1984): “Las reglamentaciones catastrales locales, en particular la exigencia del certificado catastral actualizado, para la inscripción dominial, operan de modo “razonable” sobre el derecho de propiedad, toda vez que el ejercicio de éste no absoluto y debe ajustarse a los trámites administrativos locales que habilitan los arts. 14 y 104 de la C.N. Además, no es una causal “impeditiva” de la transferencia”, sino “perfectiva” toda vez que la inscripción dominial puede hacerse de inmediato de modo provisorio, hasta tanto se cumplimente el recaudo administrativo que habilita su perfectibilidad.”

La limitación impuesta por el art. 41 de la Ley 17801 lo es sin perjuicio de las competencias administrativas locales. De lo contrario dicha norma nacional sería inconstitucional y es principio constitucional la obligación de interpretar la ley en “pro” de su validez, esto es de su constitucionalidad. Además lo que la Ley N.17801 procura en su artículo 41 es que no se obstaculice la “inmediata inscripción”, pero no manda a que ésta sea “definitiva” sino que

la inscripción inmediata puede ser "provisoria" y, por lo tanto compatible con el derecho público provincial.

La Ley 17801 en su art. 41 no es inconstitucional "per se" sino en tanto y en cuanto se entienda que esa ley restringe una potestad superior de origen constitucional conferida a las Provincias por los art. 14, 67 inc. 11 y 104 de la C.N., y ello es precisamente ley suprema (art. 31 C.N.), que la Ley 17801 no puede ignorar so-pretexto de inconstitucionalidad.

Además, la exigencia del certificado catastral, como parte del poder de policía local, tiene su fuente en el propio Código Civil, que no obstante ser competencia federal, resguarda la competencia local en el art. 2611, para las limitaciones a la propiedad en el interés público, al reenviarlas al derecho administrativo. Además el Código Civil no puede ser modificado por una ley "complementaria", la 17801, que no abroga el principio del art. 2611 del Código Civil.

La exigencia de la certificación catastral se funda en el "interés público" por cuanto justifica la correcta individualización de las propiedades a los fines "registrales" y "tributarios" locales y no constituye en modo alguno, una obligación de "hacer" lesiva de los arts. 17 y 19 de la C.N. sobre la libre disponibilidad de la propiedad, sino perfectamente compatible con la misma Constitución."

En el mismo sentido, agrega Mascheroni T. (op. cit.): "*La exigencia del certificado catastral es constitucional, por tratarse del ejercicio del poder de policía en materia inmobiliaria -no delegado a las provincias- y una materia de Derecho Público con efectos en el campo civil (la Ley Nacional N.14159 así lo regulaba).*"

Su importancia radica en que otorga una mayor precisión en la tarea de individualizar y delimitar correctamente los inmuebles y lejos de afectar la regulación sobre derechos reales del Código Civil o impedir el tráfico inmobiliario, propende a la efectiva vigencia del principio de determinación...."

La destacada registralista Kemelmajer de Carlucci (1989), refiriéndose a la coordinación Catastro - Registro, sostiene: "*Cuando la correlación falta, los registros no ofrecen seguridad, pues no se sabe si lo publicitado existe materialmente. La Ley 17801, en sus artículos 12 y 13 ha efectuado importantes avances: conforme el primero, si existe certificación catastral hay que tomar razón de ella; de acuerdo con el segundo, en los supuestos de inmuebles que se desmembran o que se unen, debe acompañarse el plano de mensura. En Mendoza - y aclaro que no pretendo defender "a outrance" la legislación local, que en mi opinión va demasiado lejos- en principio, no se puede inscribir definitivamente en el Registro de la Propiedad si no se acompaña el certificado catastral. El maestro Falbo entiende que esta legislación contraría el art. 41 de la ley 17801, según el cual las inscripciones no pueden suspenderse por razones de tipo administrativo o fiscal. Por mi parte, me permito discrepar,, por las siguientes razones: el art. 2611 del C.C. dispone que las restricciones y límites al dominio impuestos en el interés público, se rigen por el Derecho Administrativo. Creo que, en principio, una ley provincial que establece una restricción o límite al dominio (pues dispone que no se inscribe en forma definitiva mientras no se acom-*

pañe el certificado catastral), no es inconstitucional; por el contrario, una interpretación demasiado extensiva del art. 41 de la ley 17801 lo tornaría en inconstitucional pues invadiría estas restricciones impuestas en el interés público, que por estar regidas por el Derecho Administrativo configuran materia NO delegada a la Nación. Reconocemos, en cambio, que la restricción creada por la ley provincial puede ser, en su aplicación al caso concreto, irrazonable (N. del A.: se está refiriendo a la legislación catastral de Mendoza); por ejemplo, si se ha enajenado y transferido hace 15 días y en el día de la fecha se ha vendido nuevamente, es irrazonable exigir nuevamente el certificado catastral, pues en un plazo tan breve, es muy difícil que la situación física del inmueble haya variado. En otros términos, la norma provincial puede ser de aplicación e interpretación inconstitucional, en el caso concreto por notoria irrazonabilidad, pero como regla y en principio, es constitucional. Por eso, legislaciones como la de Mendoza, debieran modificarse en el sentido de establecer un plazo de validez a los planos de mensura; de este modo fomentarían, sin escollos constitucionales, el proceso de correlación entre Catastro y Registro, propugnado por la doctrina comparada, propiciando de este modo la seguridad jurídica, pues al Registro tendrían acceso títulos que responden a bases físicas ciertas.”

Y agrega esta autora, en relación a la implementación efectiva del certificado catastral (op. cit.): “Quizás también la solución puede venir primero por una mayor tecnificación de las oficinas catastrales y a través de la previsión legal de un plazo de vigencia de los planos, pero no en la eliminación indiscriminada del certificado catastral que no hace sino cumplir con el desideratum de la conexión entre catastro y registro.” (N. del A.: el subrayado es nuestro).

Consideramos que los argumentos expuestos con notable autoridad por los reconocidos autores citados, permiten sostener fundadamente la constitucionalidad y razonabilidad de la exigencia del Certificado Catastral a nivel provincial como elemento idóneo para cumplir con los principios registrales de Especialidad y Publicidad aplicados al Catastro.

Asimismo, los actuales Proyectos de transformación de los Catastros provinciales, actualmente en ejecución, en auténticos Sistemas de Información Territorial debieran permitir, entre otras cosas, la “tecnificación” de la que habla la Dra. Kemelmajer de Carlucci, posibilitando la emisión del Certificado Catastral en plazos perentorios que para nada entorpezcan la dinámica del tráfico inmobiliario.

El Certificado Catastral puede definirse someramente como la copia o extracto autenticado por el organismo catastral del folio parcelario.

En tal sentido lo definen, entre otras legislaciones provinciales, los artículos 47 y 49 de la Ley de Catastro de Buenos Aires, artículos 23 y 24 de la Ley de Catastro de Mendoza y artículo 57 de la Ley de Catastro de La Pampa y artículos 49 y 50 de la Ley de Catastro de Río Negro, así como también al artículo 36 del Proyecto de Ley Nacional de Catastro del Consejo Federal del Catastro (C.F.C., 1995).

Los escribanos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos de constitución, transmisión ó modificación de derechos reales ejercibles por la posesión deberán requerir en

forma previa el Certificado Catastral habilitante, relacionando su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento.

Consideramos que la exigencia del Certificado Catastral sólo para los casos citados y no para todos los derechos reales -creemos excesiva su imposición para los derechos reales de garantía no ejercibles por la posesión- resulta una imposición más adecuada y "razonable" (al decir de Dromi) del poder de policía local sobre el derecho de propiedad.

Cabe destacar que en todas las legislaciones catastrales provinciales actualmente vigentes que incluyen la figura del Certificado Catastral, se lo exige para todos los derechos reales (incluso así estaba legislado en la Ley N° 20440) y también aparece así en el artículo 37 del Proyecto del C.F.C.. Insistimos que nosotros no acordamos con dicho criterio y en tal sentido creemos que no debe imponerse la exigencia para la constitución, transmisión o cancelación de derechos reales de garantía.

La exigencia del Certificado Catastral para la propiedad horizontal se fundamenta en evitar que se pueda constituir o transferir el dominio sobre unidades que en el plano de mensura registrado se indiquen "en proyecto". En este caso, si la unidad ya ha sido terminada y habilitada se deberá efectuar, previamente, la correspondiente actualización del plano de mensura y división en P.H.

Una vez más, y a riesgo de resultar repetitivos, debemos significar que para el adquirente de un inmueble, el objetivo esencial y primordial del Certificado Catastral es que le permitirá conocer, previamente a la formalización del acto de transferencia del dominio, el real estado de hecho del inmueble en cuestión, es decir, su correcta ubicación, medidas lineales, angulares y de superficie, linderos, límites jurídicos en relación al título aplicado y el estado de ocupación real en relación a los hechos físicos existentes (muros, cercos, construcciones, alambrados, etc.). El conocimiento previo de estos aspectos relativos a la realidad fáctica del inmueble tiene una notable trascendencia jurídica en nuestro Derecho Civil, como elemento de prueba para la realización del acto de Tradición. En nuestro sistema, heredado del Derecho Romano, el dominio se adquiere por la concurrencia del "Título" y del "Modo", es decir de la Tradición material. Son absolutamente claros al respecto los artículos 577, 2377, 2378, 2379, 2380, 3265 y 3270 del Código Civil. La inscripción posterior del título en los Registros de la Propiedad establecida por el artículo 2505 del Código Civil, tiene efectos declarativos "perfeccionadores" en cuanto a su oponibilidad a terceros.

Pero para que la tradición, es decir la entrega real y efectiva de la posesión, pueda efectuarse por la totalidad de la extensión territorial del derecho que se transfiere, el artículo 2383 del Código Civil establece que el inmueble esté libre de toda otra posesión, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome.

Es aquí donde surge con meridiana claridad la necesidad y la necesaria vinculación entre el otorgamiento del Certificado Catastral "habilitante" con la figura de "Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario". Cabe destacar que, por caso, en la provincia de Santa Fe está reglamentado un Certificado Catastral con características meramente "administrativas" ya que previamente a su otorgamiento no existe la exigencia de verificación de

subsistencia del estado parcelario, por tanto, tampoco existe la caducidad temporal de los planos de mensura inscritos en sede catastral.

El requisito de la verificación de subsistencia con posterioridad a la constitución del estado parcelario, previo a la adquisición ó transmisión de derechos reales, debe basarse necesariamente en el establecimiento de plazos de vigencia para los planos de mensura registrados. Desde luego, pueden establecerse razonables excepciones para esta exigencia legal, por ejemplo para los derechos reales de garantía, o bien para la inscripción de dominio por usucapión ó aluvión (donde resulta imprescindible la existencia del plano de mensura en el proceso judicial o administrativo correspondiente), o en determinados casos de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Si de la verificación “in situ” del estado parcelario, el profesional de la agrimensura interviniente comprueba su subsistencia de acuerdo al último plano inscripto, *no debiera requerirse nuevo plano de mensura*, bastando para la emisión -por parte del organismo catastral- del Certificado Catastral habilitante el otorgamiento del correspondiente Certificado de Subsistencia de Estado Parcelario por parte del agrimensor. Automáticamente, el plazo de vigencia del plano de mensura se extenderá por un período igual al legislado inicialmente. Asimismo, debe establecerse las características del Certificado y el procedimiento de tramitación y registración, partiendo de la base que la misma debe ser lo más ágil, sencilla y breve posible, de manera concordante con el artículo 40 del Proyecto del C.F.C. antes mencionado.

Desde luego, en caso que el plano de mensura se encuentre vigente se emitirá en forma automática el correspondiente Certificado Catastral “habilitante”, sin mediar intervención profesional alguna.

Cabe preguntarse entonces, qué entendemos conceptualmente por “subsistencia” del estado parcelario, ya que éste es un tema que no pocas controversias e interpretaciones disímiles ha suscitado.

Tomando como base la línea de pensamiento de Chesñear, definimos el concepto de Subsistencia del siguiente modo: *“Se tendrá por subsistente el estado parcelario cuando a la aplicación territorial del último documento cartográfico constitutivo del mismo no se le opongan posesiones u ocupaciones reales totales o parciales de terceros o superposiciones de títulos o conflictos de límites con los inmuebles linderos.”* En caso de que no se compruebe la subsistencia del estado parcelario, se deberá efectuar y registrar un nuevo plano de mensura que refleje el actual estado de hecho del inmueble.

El codificador, al definir los Derechos Reales, siguiendo a Demolombe, en su nota al Título IV del Libro III del Código Civil, sostuvo que ello “.....supone necesariamente la existencia actual de la cosa a la cual se aplica, pues la cosa es el objeto directo e inmediato y no puede haber un derecho sin objeto.....” (N. del A.: el subrayado es nuestro).

En este punto, debe quedar absolutamente clara la necesidad de no confundir conceptualmente las “invasiones de y a linderos” (ya que en tal caso estaríamos ante posesiones u ocupaciones de hecho sobre inmuebles ajenos) con la existencia de reales “sobrantes” (fiscales o particulares según lo establezca la respectiva legislación provincial) o

"faltantes". En tal sentido, algunas legislaciones provinciales autorizan al titular del dominio, cuando de un acto de mensura resulten diferencias con respecto al título o planos ya registrados y no sean afectados derechos de terceros ni se constituyan sobrantes fiscales, a la rectificación de la descripción formal del inmueble tanto en sede Registral.

Este caso surge cuando la "cabida" del título (ya sea que esté basado en plano de mensura anterior o no) no coincide con la real extensión de la ocupación ejercida, manteniendo los demás inmuebles del macizo (manzana, bloque, etc.) su correspondencia entre título y posesión. Desde luego que la rectificación por vía notarial de los instrumentos y asientos registrales es decisión voluntaria del titular del inmueble, limitándose Catastro a publicitar la situación fáctica existente, sin embargo, constituye una interesante solución para el saneamiento de excedentes o faltantes de carácter meramente formales o instrumentales, que no constituyan agregados en los términos establecidos por el artículo 2411 del Código Civil.

Este procedimiento se aplica, entre otras, en la Provincia de San Juan a través de la interpretación del artículo 306 del Código Procesal Civil que prescribe las acciones meramente declarativas. Similar criterio sigue la Provincia de Santa Fe.

Al respecto, explica el Dr. Mattar Novelli (1985): *"Cabe por lo tanto repetir que son los profesionales de la agrimensura los que deben cumplir la importante función de determinar, a través del estudio del caso, el origen del excedente, especificando si se trata de una mala descripción del título original o si, por el contrario, ha existido una agregación territorial posterior. Este estudio va a permitir determinar la aplicabilidad del mencionado procedimiento."*

Por intermedio de este método se logra en forma definitiva una correspondencia total entre la realidad poseída, representada por la mensura, y el derecho de propiedad descrito en los instrumentos, no sólo en el aspecto superficial sino también en cuanto a las formas perimetrales y medidas lineales."

Resulta también de gran importancia el incluir en el acto de verificación, el relevamiento e incorporación al organismo catastral de las mejoras existentes no declaradas a fin de contribuir a través de la labor agrimensural con la regularización de la valuación inmobiliaria.

A los efectos de no entorpecer la dinámica del tráfico inmobiliario, el Organismo Catastral deberá necesariamente emitir el informe referido a la vigencia del estado parcelario de un inmueble a fin de determinar si corresponde o no la verificación de su subsistencia en un plazo máximo que no podrá exceder de la mitad del plazo correspondiente establecido por el artículo 24 de la Ley 17801, para la vigencia de los certificados de dominio. De modo tal que si el plano antecedente se encuentra vigente, se emita automáticamente, a través del sistema informático, el correspondiente Certificado Catastral habilitante. En caso de no estarlo, se deberá verificar previamente su subsistencia por agrimensor, pudiéndose incluso efectuar la referida verificación dentro del plazo de vigencia del certificado de dominio emitido por el Registro de modo de no demorar la inmediata inscripción del mismo.

3.- LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

La Verificación de Subsistencia del Estado Parcelario sólo puede efectuarse "por mensura", ya que en su esencia es un acto de mensura, siendo su documento esencial el Certificado del acto, autorizado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, el que deberá ser registrado en el organismo catastral e incorporado a los respectivos legajos y folios parcelarios.

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario, el acto de verificación de subsistencia se deberá practicar y registrar previamente a la adquisición, constitución ó transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos de vigencia para el estado parcelario establecidos por la legislación aplicable, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación ó de verificación de subsistencia.

Este Certificado deberá contener, como mínimo los siguientes elementos:

- a) Nomenclatura catastral de la parcela
- b) Nomenclatura catastral de los inmuebles linderos, a la fecha de la verificación.
- c) Ubicación geográfica, localidad y zona
- d) Titulares de la parcela y datos de inscripción de dominio y otros derechos reales de expresión territorial.
- e) Limitaciones y afectaciones administrativas al dominio de expresión territorial
- f) Texto referido a la subsistencia del Estado Parcelario.
- g) Firma ológrafa e identificación del profesional actuante
- h) Domicilio fiscal de los titulares de la parcela
- i) Lugar y fecha de realización

Por planilla adjunta pueden incorporarse las mejoras, con su correspondiente detalle gráfico, categorías, antigüedades y estados de conservación.

A nuestro entender, las opciones para certificar o no la subsistencia del estado parcelario son, conceptualmente, las siguientes, sin perjuicio de casos específicos que merezcan ser analizados puntualmente:

D) Subsistencia del estado parcelario:

- a) Cuando del acto de verificación se compruebe la vigencia de las condiciones de mensura de acuerdo al último plano registrado.

b) Cuando existan distintos elementos físicos de los indicados en el plano registrado, pero que mantienen la misma ubicación planimétrica de los anteriormente existentes en él.

c) Cuando existan hechos físicos que materialicen los límites del inmueble en discordancia con los que figuren en el último plano registrado, produciendo una Diferencia en Más o un Sobrante fiscal, toda vez que sea voluntad del propietario no exteriorizar pretensiones sobre dichas superficies mediante un plano de mensura, por no responder a un auténtico "animus posesorio".

d) Cuando de la verificación surja una Diferencia en Menos, cuyo valor absoluto sea inferior al 1 % de la superficie según plano registrado.

e) Cuando de la verificación surjan edificaciones, cercos o plantaciones incorrectamente emplazadas que constituyan "invasiones de" o "a linderos", las que a criterio del profesional actuante y del titular de la parcela y en virtud de sus características intrínsecas (calidad constructiva, posibilidad de remoción, etc.), superficie afectada o escaso valor económico, no corresponda su representación por medio de un nuevo plano de mensura.

En los casos c), d) y e) deberá agregarse en el certificado del acto un gráfico demostrativo de las ocupaciones o diferencias con su correspondiente ubicación, dimensionamiento y relacionamiento a los límites de la parcela, cuyas características específicas debe establecer Catastro, a fin de lograr una plena publicidad territorial.

II) No subsistencia del estado parcelario:

a) Cuando del acto de verificación surja una Diferencia en Menos, siendo su valor absoluto igual o superior al 1 % de la superficie del plano registrado.

b) Cuando del acto de verificación resulte una Diferencia en Más o Sobrante fiscal y sea voluntad del titular publicitar formalmente tal situación a través de plano de mensura.

c) Cuando del acto de verificación surjan superposiciones de títulos y/o de planos de mensura con los inmuebles linderos, siempre y cuando los planos de los linderos no presenten errores manifiestos.

d) Cuando sobre la parcela a verificar se hayan constituido derechos reales de servidumbre, uso ó usufructo que afecten una determinada parte de la misma, siempre que su ubicación y extensión territorial no conste en el último plano registrado.

e) Cuando se comprueben "invasiones de" y "a linderos" que a criterio del profesional actuante y del titular de la parcela deban representarse y publicitarse a través de un plano de mensura.

En los casos descriptos se deberá ejecutar y registrar nuevo plano de mensura para el otorgamiento del correspondiente Certificado Catastral habilitante.

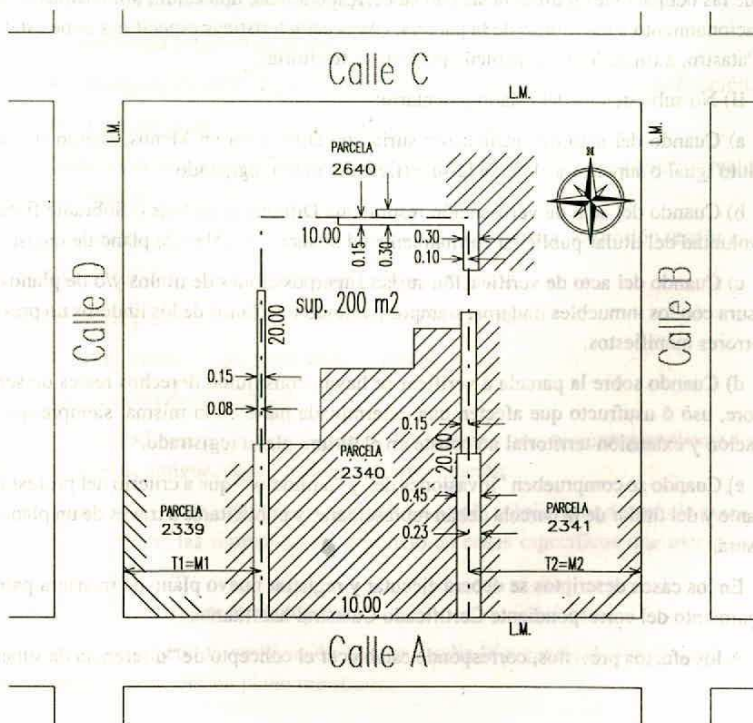
A los efectos previstos, corresponde establecer el concepto de "diferencia de superficie":

Se define Diferencia en Menos cuando el valor de la diferencia resultante del balance de superficies resulte positivo, siempre y cuando ésta no resulte de invasiones de linderos.

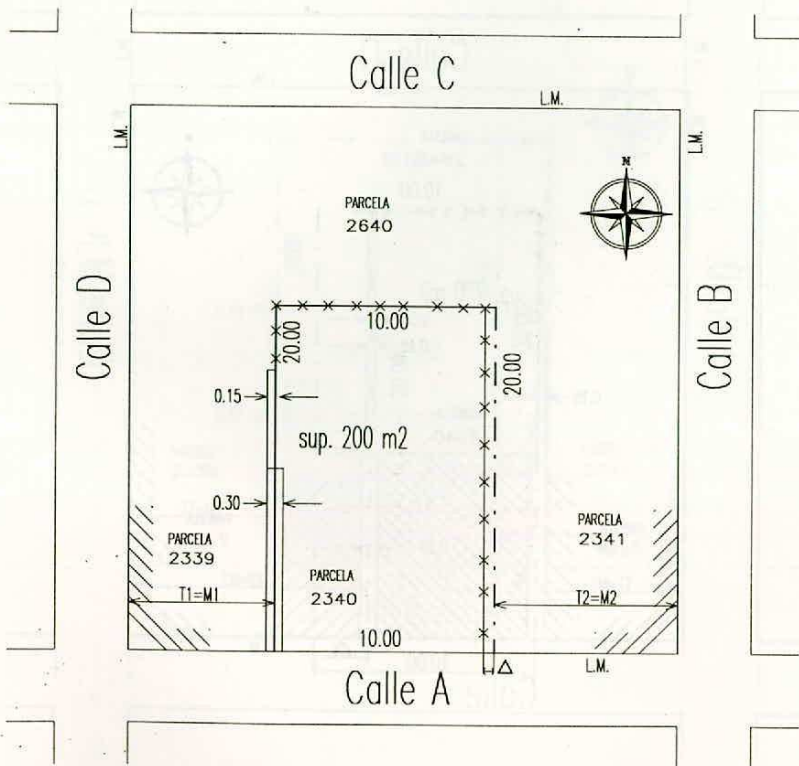
Se define Diferencia en Más cuando el valor de la diferencia resultante del balance de superficies resulte negativo, no supere el porcentaje de diferencia establecido para constituir “sobrante fiscal”, en caso que éste estuviera específicamente legislado, y siempre y cuando no se afecten derechos de terceros.

TIPIFICACION GRAFICA DE LOS DIFERENTES CASOS A PRESENTARSE EN LA VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO

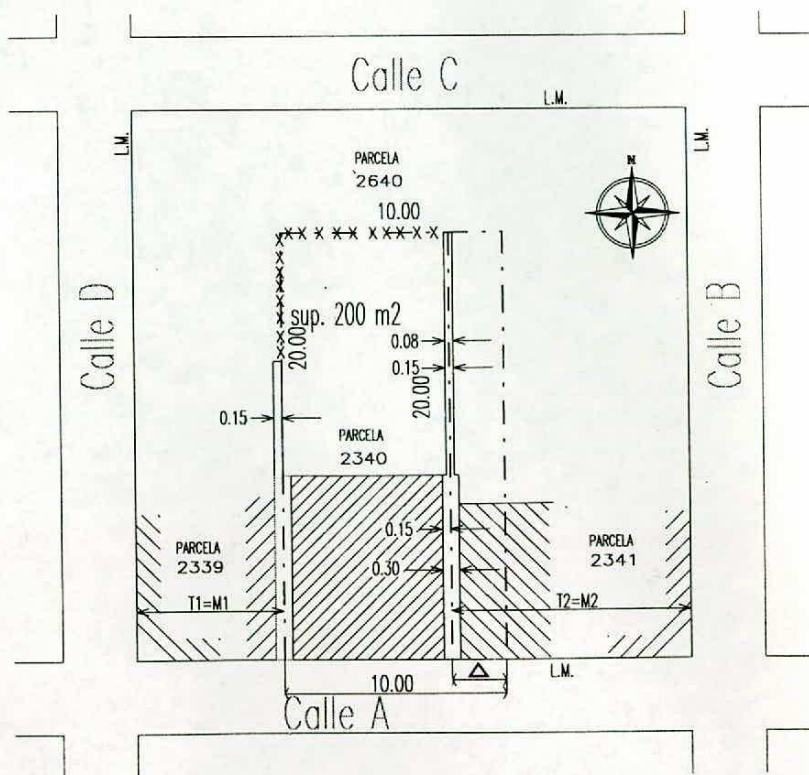
Caso 1: Los signos materiales del deslinde coinciden con los representados en el plano de mensura verificado o bien existen hechos físicos diferentes de los que eventualmente figuren en el plano de mensura sin constituir edificación en terreno ajeno de acuerdo a lo establecido en el Código Civil. **Corresponde Certificar la Subsistencia del Estado Parcelario** (Caso Ia ó Ib).



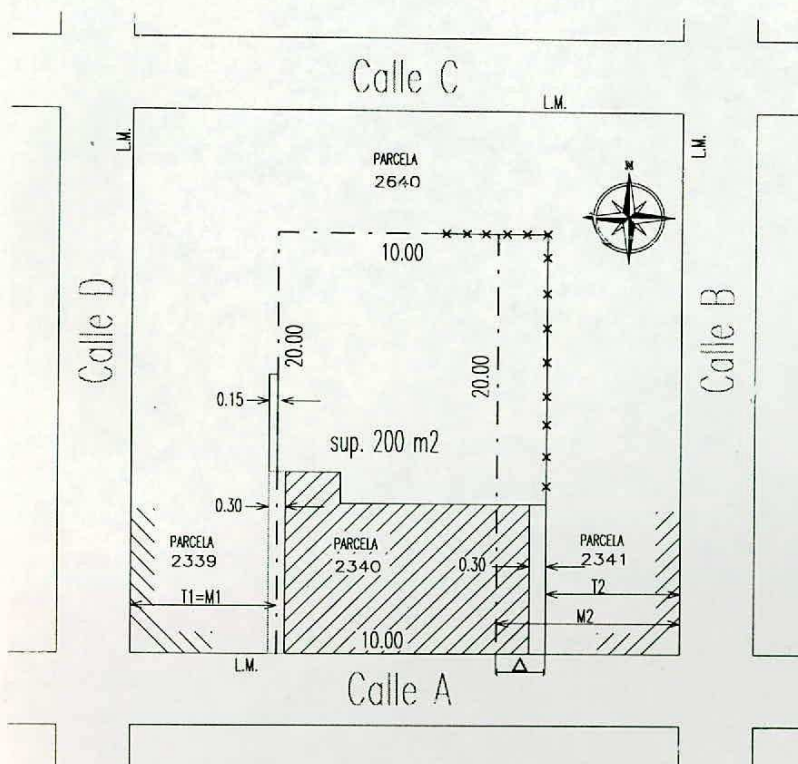
Caso 2: En este caso existe sobre el límite este un alambrado mal emplazado. Puede resultar que el mismo haya sido colocado por el titular de la parcela (o un antecesor en el dominio) o bien por el lindero (o un antecesor). **Este constituye un típico caso de posibilidad de Certificación de Subsistencia del Estado Parcelario** (caso 1e), ya que se trata de una pequeña superficie afectada y el hecho físico existente es removible sin dificultad (no existen edificaciones sobre el límite este o en sus cercanías).



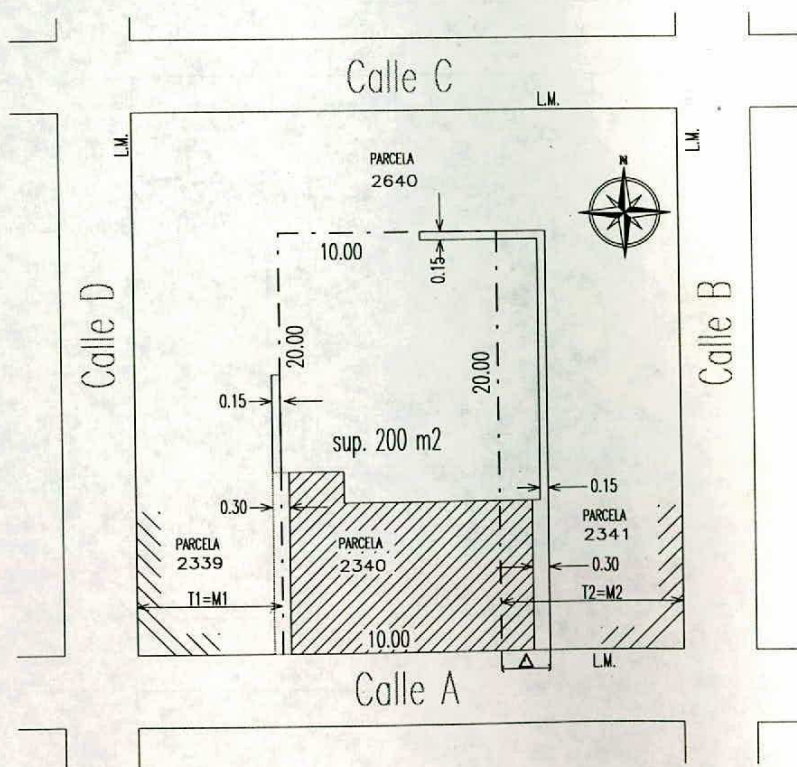
Caso 3: En este caso la ocupación aparente es en menor extensión que la del polígono que describe el título (o el plano anterior) sin que se verifique exceso de ocupación por parte de los linderos. Se trata de una “Diferencia en Menos”. En este caso de acuerdo a la magnitud superficial que origine la diferencia “delta” **corresponderá Certificar la Subsistencia del Estado Parcelario (caso Id) o No (caso Ila).**



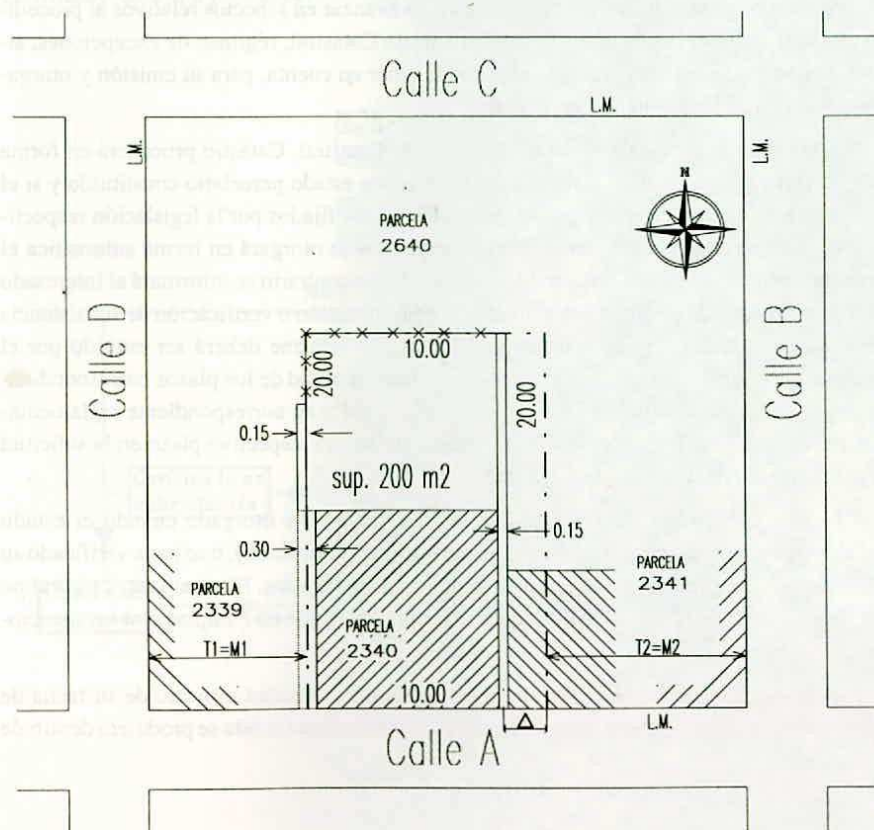
Caso 4: Similar al anterior, ya que se trata de una "Diferencia en Más" que no afecta derechos de terceros. **Podrá corresponder Certificar la Subsistencia del Estado Parcelario** (caso Ic) o **No** (caso II b).



Caso 5: Existe sobre el límite este de la parcela una "invasión al lindero" que afecta el título de éste en una magnitud "delta". De acuerdo a las características específicas de la referida invasión y al criterio del profesional y la voluntad del titular de la parcela verificada **corresponderá certificar la subsistencia del estado parcelario (caso Ie) o No (caso IIe).**



Caso 6: Se trata de una “**invasión aparente del lindero**” ya que existe una ocupación en exceso -respecto de su título- del titular de la parcela lindera al este. Según sea el carácter de esa ocupación y el criterio del profesional y del titular de la parcela verificada corresponderá aplicar el caso Ie o el caso IIe.



REFERENCIAS DE LOS GRÁFICOS:

Ti: Sumatoria de distancias según títulos o planos antecedentes

Mi: Sumatoria de distancias a la parcela verificada según mensura

L.M.: Línea Municipal

NOTA: Los casos planteados son los que se consideran “típicos”, sin perjuicio que puedan concurrir distintas variantes simultáneamente, en todas las combinaciones posibles. Los porcentajes establecidos en los apartados Id y IIa son sugeridos y debieran adaptarse a cada realidad en particular.

4.- LA EMISION DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Si bien no es el objetivo del presente trabajo avanzar en aspectos relativos al procedimiento administrativo de la emisión del Certificado Catastral, régimen de excepciones, situaciones particulares, etc., creemos importante tener en cuenta, para su emisión y otorgamiento, al menos los siguientes aspectos:

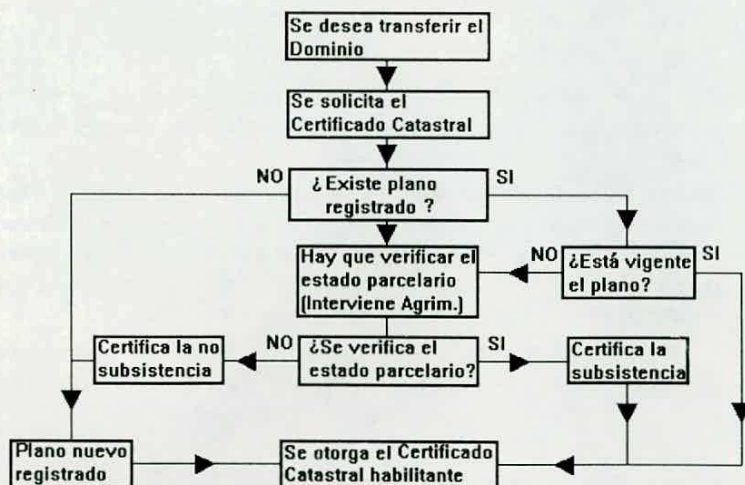
a) Requerido el otorgamiento del Certificado Catastral, Catastro procederá en forma preteritoria a verificar si el inmueble en cuestión posee estado parcelario constituido y si el mismo se encuentra en vigencia, de acuerdo a los plazos fijados por la legislación respectiva. En caso que el inmueble cumpla dichos requisitos se otorgará en forma automática el correspondiente Certificado Catastral habilitante. De lo contrario se informará al interesado sobre la necesidad de efectuar, previamente, la determinación o verificación de subsistencia del estado parcelario, según corresponda. El referido informe deberá ser emitido por el organismo catastral en un plazo que no podrá superar la mitad de los plazos correspondientes establecidos por el artículo 24 de la Ley Nac. 17801 y su correspondiente reglamentación provincial, para lo cual el solicitante deberá indicar el respectivo plazo en la solicitud de otorgamiento del Certificado Catastral.

b) El Certificado Catastral habilitante sólo deberá ser otorgado cuando el estado parcelario se encuentre constituido en la forma que determina la Ley, o se haya verificado su subsistencia, siempre que no hubiesen vencido los plazos fijados. El organismo catastral no otorgará Certificado Catastral habilitante sobre inmuebles que no cumplan con los mencionados requisitos.

c) El Certificado Catastral deberá tener fecha de caducidad respecto de su fecha de emisión o al momento de la modificación del estado parcelario si esta se produjera dentro de este período.

EJEMPLO DEL PROCEDIMIENTO DE EMISION DEL CERTIFICADO CATASTRAL

El presente Flujograma constituye un ejemplo del procedimiento de otorgamiento del Certificado Catastral para el caso de una transferencia de dominio.



5.- LA REGISTRACION DE LOS PLANOS DE MENSURA

En la primera parte del presente trabajo definimos que, de acuerdo a nuestro régimen jurídico, existen tres clases de "parcelas", como unidades de registración de los Catastros:

- Las parcelas dominiales
- Las parcelas posesorias
- Las "unidades tributarias"

Las dos primeras surgen de la registración en sede catastral de planos de mensura, en tanto las terceras surgen de descripciones de títulos y/o antecedentes catastrales ya que se trata de inmuebles que carecen de plano de mensura.

Las parcelas dominiales son aquellas que, salvo excepciones (p. ej. división condicionada a la realización de un acto jurídico posterior, como puede ser una anexión a un lindero) se registran definitivamente en catastro y automáticamente se produce el desglose de la parcela madre, originándose tantos folios parcelarios como lotes independientes surjan del plano de mensura, con su consiguiente revaluación.

Las parcelas posesorias, en cambio, deberán ser registradas provisoriamente hasta tanto exista sentencia ó resolución que otorgue título supletorio al poseedor y sea registrado en forma definitiva el correspondiente plano de mensura para prescripción adquisitiva que les dio origen.

Para el caso de la registración catastral de los inmuebles afectados al Régimen de la Propiedad Horizontal se considera al terreno donde se asienta el edificio como "inmueble por naturaleza", constituyendo así una "parcela dominial" en tanto que el edificio es el "inmueble por accesión". Las unidades resultantes de los planos de mensura y división podrán denominarse "subparcelas". Si bien este término no resulta óptimo desde el punto de vista semántico e inclusive agrimensural, permite diferenciar las dos clases de inmuebles que coexisten en el Régimen de la Propiedad Horizontal. Para el caso de que el plano de mensura se encuentre registrado y en tanto no se haya inscripto en el Registro el correspondiente Reglamento de Copropiedad y Administración las unidades resultantes se registran como "subparcelas tributarias", habilitándose a tal fin los respectivos folios catastrales, en virtud de que existe, con la registración del plano de mensura, la exteriorización de la voluntad del titular del inmueble de dividirlo en diferentes unidades que así ingresan al mercado inmobiliario. Se sigue aquí similar criterio que el adoptado en los artículos 11 y 50 de la Ley de Catastro N. 935/79 de la Provincia de La Pampa y en los art. 5 y 10 de la Ley de Catastro de Río Negro.

En definitiva, el Catastro Territorial se conforma por "parcelas dominiales", "parcelas posesorias", "unidades tributarias" y "subparcelas". De este modo se da solución registral integral a los inmuebles basados en títulos de propiedad con o sin plano de mensura, en las posesiones de hecho y en el Régimen de la Propiedad Horizontal, es decir, al conjunto del universo inmobiliario consagrado en nuestra legislación de fondo.

6.- CONSIDERACIONES ACERCA DEL PLANO DE MENSURA BAJO EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A.- Características principales del plano de mensura

Consideramos que siendo este documento cartográfico de gran trascendencia, ya que constituye el elemento esencial para el establecimiento del Reglamento de Copropiedad y Administración del inmueble que se somete a Propiedad Horizontal, las características principales debieran ser si no uniformes, al menos homogéneas en todo el territorio nacional, en virtud a que la Propiedad Horizontal es un derecho real regido por una ley nacional. Por tanto debe procurarse, en las legislaciones locales, que aquellos elementos que definen el contenido central del plano, queden clara e inequívocamente representados.

El tema fue exhaustivamente debatido en las *Jornadas Nacionales de Propiedad Horizontal de Entidades Adheridas a FADA*, celebradas en Rosario en 1996, siendo importante destacar las Recomendaciones aprobadas:

a) Carátula:

- 1.- Título del documento cartográfico: Plano de Mensura - Propiedad Horizontal.
- 2.- Ubicación geográfica ó relativa del inmueble.
- 3.- Nomenclatura catastral de la parcela.
- 4.- Referenciación del inmueble según título y/o plano de mensura antecedente.
- 5.- Titular de dominio y datos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 6.- Firma y habilitación del profesional.
- 7.- Conformidad del propietario.
- 8.- Fecha de realización de la mensura.

b) Consignar siempre la mensura del terreno en lugar destacado del plano.

c) Indicar los signos cartográficos y/o referencias.

d) Remarcar los límites de la mensura del terreno en cada planta.

e) Excluir en la representación de plantas los muros y tabiques divisorios de ambientes.

f) Eliminar los cortes, reemplazándolos por cotas de nivel indicadas en el interior de los polígonos.

g) Eliminar la representación de la fachada del edificio.

h) Consignar los lados y ángulos de los polígonos de mensura.

i) Reemplazar la designación "Croquis según Título" ó "Croquis del Título" por "Representación Gráfica del Título".

Desde luego que podemos estar total o parcialmente de acuerdo con estas recomendaciones, pero entendemos que constituyen un importante punto de partida para la homogeneización de los planos de mensura bajo el régimen de la P.H. en todo el país.

B.- De los Defectos de Emplazamiento

En general las normas vigentes en nuestro país que regulan la división de edificios que serán sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal no contemplan la posibilidad de resolver los casos -sumamente frecuentes- de edificaciones mal emplazadas respecto de los límites jurídicos del inmueble. En general, puede advertirse que sólo se toleran desviaciones de los muros que no impliquen separación de éste con el límite parcelario, o pequeñas invasiones a la vía pública, en tanto sean aceptadas por los Municipios.

Al respecto, señala con acierto Chesñevar (1990): *"El servicio a brindar a la comunidad no radica esencialmente en sustraer del mercado inmobiliario los bienes que adolecen de discordancias entre hechos y derechos, sino en garantizar el conocimiento pleno y minucioso de los elementos en juego por los interesadospara que éstos ajusten su accionar a las circunstancias."*

Tampoco compete a los agrimensores ni a la administración pública tutelar la propiedad inmobiliaria al punto de que solo el dueño ejerza sobre ellas algún acto posesorio. Es decisión privativa y exclusiva de él la custodia de su posesión -con el eventual auxilio de la justicia- o el abandono del bien. Sostener lo contrario es negarle a la usucapión si indiscutida legitimidad, y es promover la intromisión descomedida de profesionales y funcionarios públicos en cuestiones privadas que sólo incumben a las partes involucradas. Es en virtud de lo dispuesto en los artículos 2588 a 2590 del Código Civil (N. del A.: son aquellos que tratan sobre la "edificación en terreno ajeno"), y no de disposiciones administrativas, que los jueces evalúan y resuelven sobre los efectos de la edificación en suelo ajeno, la que rara vez tiene como corolario la demolición."

Asimismo, debe recordarse que la finalidad esencial del plano no es la de crear, modificar o extinguir derechos sino la de publicitar la situación de hecho, es decir, que la correcta representación de los defectos de emplazamiento de forma que resulten claramente discriminados los sectores que corresponden al justo título de aquellos en que hay mera ocupación, permitirá a las partes intervinientes ajustar las condiciones del negocio inmobiliario a las genuinas posibilidades de transferir derechos, de acuerdo con el artículo 3270 del Código Civil.

Es por ello que en los casos en que los límites materiales del edificio que se someterá a Propiedad Horizontal no coincidan con los límites jurídicos y se produzca una invasión al lindero de magnitud tal que la eventual demolición del área de construcción invasora no imposibilite el funcionamiento del edificio, en la representación del «Plano de mensura del terreno» se indicará claramente la invasión producida fuera de los límites parcelarios com-

plementada con nota aclaratoria, de acuerdo a las formas preestablecidas por Catastro y en la representación de «Mensura de las Plantas», los polígonos que se creen se ceñirán estrictamente a la superficie con título, indicándose separadamente los polígonos que representen las invasiones u ocupaciones por fuera del título, pudiéndose incluso contemplarse las correspondientes previsiones de superficies para muros comunes a lo largo de los límites parcelarios superados por la invasión.

El concepto expuesto sigue, en líneas generales -aunque de manera más simplificada- el criterio sustentado por Chesñevar.

7.- ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE LAS TOLERANCIAS TOPOGRAFICAS EN MENSURAS.

Escribe Mattar Novelli (Op. Cit.): *“En general, llámase tolerancia al porcentaje en más del valor superficial consignado en el título o justo título de un inmueble, a partir del cual la demasía de posesión es considerada excedente.*

Las tolerancias superficiales, a los fines de la determinación del excedente en nuestro país, tienen valores distintos para cada provincia.....Un gran número de ellas ha adoptado las tolerancias impuestas por la Reglamentación Nacional, la cual fija para predios urbanos que tengan todos sus deslindes materializados con muros medianeros o divisorios, el 5% como valor máximo en que puede discrepar la superficie resultante de la mensura con la que figura en el respectivo título de propiedad.

Para predios urbanos sin deslindar o predios suburbanos y rurales fija en el 1% el valor máximo de la diferencia antes mencionada.

Esta tolerancia del 5% dada por la Reglamentación Nacional de Mensuras, sin duda erróneamente fundada en el artículo N.1345 del Código Civil, el cual autoriza al comprador a dejar sin efecto la compra de un inmueble cuando este tenga un exceso o una diferencia entre el área real y la expresada en el contrato, mayor de un vigésimo (5%) del área total vendida.”

En general, hasta ahora las reglamentaciones catastrales de cada jurisdicción han evidenciado una gran disparidad de criterios, que van desde el 1 al 10% de tolerancia.”

Para la definición de expresiones matemáticas que permitan cuantificar las “tolerancias legales” a tener en cuenta en las Reglamentaciones de mensura debe tenerse en cuenta:

- Que las expresiones matemáticas vigentes en las distintas provincias son de larga data y desarrolladas por otro tipo de instrumental topográfico.
- Que el avance tecnológico ha ido incorporando, en forma creciente, instrumental de mayor precisión y la utilización cada vez más asidua de la tecnología GPS.
- Que el valor económico de los inmuebles, salvo excepciones, ha ido aumentando con la evolución socioeconómica y demográfica del país.
- Que la cada provincia cuenta con características geográficas y topográficas específicas, por tanto no es lo mismo realizar mensuras en provincias de áreas de llanura, que en áreas montañosas o boscosas.

En tal sentido, consideramos que debieran tenerse en cuenta, en primer lugar las Tolerancias para la vacilación planimétrica de los vértices del polígono de mensura a los efectos de su vinculación al Sistema de Referencia cartográfico que adopte cada provincial, diferenciadas por zonas, siendo más estricta en áreas urbanas y en segundo lugar, un

“error máximo de cierre” de los polígonos de límites que resulte como función directa del número de vértices del polígono y no de la longitud de sus lados, de modo tal de compatibilizar el concepto tradicional de “error de cierre” con la utilización de tecnología GPS. Asimismo, la Tolerancia debiera ser igual, como mínimo, a dos veces el error cuadrático medio, de modo tal de obtener un intervalo de confianza del 95%.

También debe tenerse especialmente en cuenta que nos encontramos en un período de transición donde los métodos e instrumentos clásicos están siendo reemplazados por el aporte de las nuevas tecnologías. O sea, que cuando las mediciones se realicen por medio de posicionadores u otros sistemas de medición, las precisiones deberán ser, como mínimo, equivalentes a las que se obtendrían por los métodos topográficos o geodésicos clásicos.

Otro concepto a tener en cuenta es el de “condiciones desfavorables”. Es decir, que deben considerarse «condiciones desfavorables» para la medición de polígonos cuando las dificultades que presente la zona de medición sean de carácter natural o se deban a modificaciones de la topografía del terreno originadas por la acción del hombre y que resulten perdurables en el tiempo. Esta definición resulta de importancia ya que en ninguna de las Reglamentaciones provinciales que hemos analizado se encuentra aclarado.

Asimismo, siempre debemos priorizarse que la aplicación de tolerancias topográficas para las mediciones garantice que no se desvirtúen los principios legales de la mensura, es decir, que se respeten el concepto de “aplicación territorial del derecho” en contraste con los derechos emanados de los títulos linderos.

8.- REFERENCIAS

Oddone, Héctor B. (1983), "La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura" en "Qué es Agrimensura" Tomo I Ed. A.P.A. Rosario.

Mascheroni Torrilla, Eduardo G. (1988), "La Publicidad Catastral", III Jornadas de Divulgación Catastral del Consejo Federal del Catastro, San Martín de los Andes.

Dromi, Roberto, "Federalismo y Policía Catastral y Registral" (1984), Revista Juris Argentina del 21/03/1984.

Kemelmajer de Carlucci, Afda (1989), "La función del registrador y la seguridad jurídica", Anales del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires.

Mattar Novelli, Julio (1985), "Excedentes superficiales en la Propiedad Inmueble", Univ. Nac. de San Juan.

Chesñear, Carlos J. (1990), "Defectos de emplazamiento en Propiedad Horizontal", Consejo Prof. de Agrimensura de la Prov. de Buenos Aires.

El presente trabajo ha sido presentado en el IX Congreso Nacional y V Latinoamericano de Agrimensura, y es el documento base de la disertación pronunciada por su autor en el Encuentro BUENOS AIRES de Agrimensores, realizado en la Ciudad de Buenos Aires el 29 de agosto de 1997.



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

Calle 11 N°690 (1900) LA PLATA

Comisión de Publicaciones
Prensa y Difusión