

**José D. Belaga - Benito M. Vicioso**  
**Agrimensores**

# **LA MENSURA**



**BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR**  
**MAYO -1996**

## **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. Luparìa

Agrim. Pedro N. Gaska

**José D. Belaga - Benito M. Vicioso**  
**Agrimensores**

# LA MENSURA

100  
748



**BIBLIOTECA DEL AGRIMENSOR**  
**MAYO -1996**

La Federación Argentina de Agrimensores organizó la 63ª Reunión del Comité Permanente de la F.I.G. (Fédération Internationale des Géomètres) que se realizó en la ciudad de Buenos Aires, entre el 15 y el 19 de abril de 1996.

Conjuntamente se organizó un Simposio Internacional que permitió a los profesionales concurrentes conocer los avances habidos dentro del amplio espectro que abarca la Agrimensura.

De las monografías presentadas, publicamos el trabajo de los Agrimensores Belaga y Vicioso titulado "La Mensura", por considerar que los conceptos en él volcados constituyen la base de la profesión.

#### Benito Miguel VICIOSO

Agente de Ingeniería Civil, egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán, Argentina. Profesor Titular de la cátedra de Topografía y Agrimensura de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán. Autor de los libros "Lecciones de Topografía" y "Lecciones de Agrimensura".

Agente de Ingeniería Civil, egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán, Argentina. Profesor Titular de la cátedra de Topografía y Agrimensura de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán.

Agente de Ingeniería Civil, egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán, Argentina. Profesor Titular de la cátedra de Topografía y Agrimensura de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán.

Agente de Ingeniería Civil, egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán, Argentina. Profesor Titular de la cátedra de Topografía y Agrimensura de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán.

Agente de Ingeniería Civil, egresado de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán, Argentina. Profesor Titular de la cátedra de Topografía y Agrimensura de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional de Tucumán.

---

## CURRICULUM

---

### **José David BELAGA**

Nacido en la ciudad de Rosario, Argentina, el 3 de diciembre de 1956.

Agrimensor, egresado de la Universidad Nacional de Rosario (Argentina) en 1983. Profesor Titular Ordinario de la cátedra de Catastro y Profesor Responsable de las cátedras de Agrimensura Legal I y Cartografía en la carrera de Agrimensura de la Facultad de Cs. Es. Ingeniería y Agrimensura (FCEIA) perteneciente a la citada Universidad.

Autor de numerosos trabajos y publicaciones sobre Agrimensura Legal y Catastro en nuestro país y el extranjero. Consultor de empresas, instituciones y organismos públicos y privados en temas de agrimensura legal y catastrales.

Actualmente es Director del Departamento de Ordenamiento Territorial de la Escuela de Agrimensura de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura (UNR), Coordinador General del Proyecto de Investigación en Aplicaciones Multifinalitarias de Sistemas de Información Geográfica desarrollado en la citada facultad desde el año 1992 y Presidente de la Asociación de Profesionales de Agrimensura de la Provincia de Santa Fe con sede en la ciudad de Rosario.

Delegado de la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) ante la Comisión 7 de la FIG (Catastro y Ordenamiento Territorial)

### **Benito Miguel VICIOSO**

Agrimensor, egresado de la Universidad Nacional de Rosario (Argentina) en 1984.

Profesor Titular de la cátedra de Introducción a la Agrimensura y Profesor Responsable de las cátedras de Valuaciones y Ordenamiento Territorial en la carrera de Agrimensura de la citada Universidad.

Autor de publicaciones sobre Catastro, Valuaciones y enseñanza universitaria de la Agrimensura en el país y el extranjero. Consultor de empresas y organismos públicos y privados en temas de ordenamiento y planeamiento territorial y valuatorios.

Coordinador del Proyecto de Investigación "Sistema de Información de Tasaciones Inmobiliarias" desarrollado desde 1990 por la Facultad de Cs. Es. Ingeniería y Agrimensura de la UNR.

Ex Director de la Escuela de Agrimensura de la Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura (UNR). Presidente del Instituto de Tasaciones del Sur Santafecino (ITASSA).

Delegado de la Federación Argentina de Agrimensores (FADA) ante la Comisión 8 de la FIG (Planeamiento y Desarrollo Territorial).

---

## 1.- LA AGRIMENSURA ANTES Y DESPUÉS DE LA SANCIÓN DEL CÓDIGO CIVIL

El Derecho Inmobiliario Argentino consagrado en el Código Civil de 1869 es fiel heredero del Derecho Romano, si bien éste no había formulado científicamente la clasificación de los Derechos Reales y de los Derechos Personales, por lo que la división se aplicaba sólo a las acciones. En tal sentido, el codificador, Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, siguiendo a Demolombe definió con claridad cada uno de los Derechos Reales incorporados al Código Civil distinguiéndolos objetivamente de los Derechos Personales. La entrada en vigencia del Código Civil en el año 1871 dejó fuera de nuestro Derecho Positivo los derechos reales de enfiteusis (conocido en España como "censo enfiteútico") y de superficie, ambos vigentes en el Derecho Español contemporáneo, siguiendo la tendencia de la mayoría de los Códigos modernos. Sin embargo, la enfiteusis estuvo vigente en el período de nuestro Derecho Patrio (1810-1871) y, en cierto modo, contribuyó al desarrollo y crecimiento de la agrimensura durante la primera mitad del siglo XIX, fundamentalmente a partir de la aplicación de la Ley de Enfiteusis para las tierras públicas promovida por Bernardino Rivadavia a partir del año 1822.

Es en esta época que nace en la Provincia de Buenos Aires, a través de los Decretos del 25 de setiembre de 1824 y del 26 de junio de 1826, el Departamento Topográfico, uno de las primeras organizaciones catastrales con fines y efectos de Derecho Civil después del célebre Censu romano, que al decir de Castagnino (1967,a) "son las más alta expresión del Derecho Patrio". A través de las referidas normas se instituyó el "juicio de mensura" que se iniciaba como acto de jurisdicción voluntaria, o sea, sin demandado en el que eran parte fundamental la actuación del agrimensor y el informe ó aprobación de la mensura por parte del Departamento Topográfico.

En la legislación española contemporánea existía el concepto de "Deslinde, Apeo y Amojonamiento" que solamente se aplicaba para hacer cesar la confusión de límites entre dos ó más propiedades. El vocablo español "apeo" significaba operación de medición topográfica de los deslindes acordados una vez que éstos estuvieran definidos. En nuestro país el concepto de "mensura" se originó como un concepto mucho más amplio en sus fines que la mera medición topográfica porque intrínsecamente significaba el conjunto de operaciones destinadas a investigar, deslindar y medir, en forma conjunta, un determinado inmueble. La operación de mensura asoció en la agrimensura rioplatense, desde sus comienzos, la idea de la topografía a la de derecho inmobiliario, es decir, a la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles.

El juicio de mensura tenía lugar en nuestra tierra a pedido de un titular de dominio, aunque no hubiese confusión de límites, la determinación de los deslindes y su posterior amojonamiento eran el proceso de la actuación del agrimensor. Señala con acierto Castagnino (Op. Cit.,b) que "frecuentemente el propietario no tenía noticia cierta de donde debía ubicar

su parcela en la pampa uniforme e inmensa, de donde establecer la aplicabilidad al suelo de su título donde constaba su oscuro derecho de poseer, su derecho real de dominio y sin una investigación y determinación de los deslindes hubiese ejercido con incertidumbre su posesión de hecho fundada en ese título”.

En honor al procedimiento seguido en la Madre Patria cabe destacar que aún a principios del presente siglo, era infinitamente mayor el número de casos en que el deslinde debía ser resuelto atendiendo a las ocupaciones y hechos físicos existentes y “no a cómo debiera ser y existir, según las vagas y equívocas indicaciones del título” (Torres Muñoz, 1902). En España los catastros tenían fines y efectos de Derecho Tributario exclusivamente, siendo los títulos sumamente imperfectos o ambiguos en cuanto a la descripción detallada del inmueble, debido en parte a la influencia catastral francesa. Asimismo, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, en sus artículos 1323 y subsiguientes, no determinaba la presencia obligatoria del agrimensor para resolver los conflictos de confusión de límites, como sí ocurría en nuestro país al impulso de la creación de Departamentos Topográficos provinciales, siguiendo el ejemplo de la provincia de Buenos Aires y sólo exigía la presencia del Juez o del Juez de Paz de la localidad y del notario para la autorización y certificación del acto de deslinde.

Las opiniones de los especialistas argentinos contemporáneos a esa época son totalmente opuestas al pensamiento exteriorizado en la Ley de Enjuiciamiento Civil española. Así, Juan S. Fernández (1864,a) durante su discurso de apertura de las sesiones de la Academia de Jurisprudencia decía: “Si examinamos ahora el acto en sí mismo, la operación en su conjunto por la que una propiedad es separada de las demás por medio de señales visibles, notaremos fácilmente que el derecho y la agrimensura se estrechan en una relación tan íntima que vienen a formar un todo complejo. La operación de deslinde y amojonamiento es la traducción material de un título de propiedad por medio de la Geometría: son las matemáticas aplicadas al derecho, es un problema mixto geométrico-legal, cuya resolución está confiada únicamente al agrimensor. La base matemática está en el título, cuya interpretación, formalidades y fuerza salen evidentemente del dominio de las matemáticas pero hacen parte forzosamente de la tarea del agrimensor.....En todas las cuestiones que se levantan sobre los límites en que debe encerrarse una propiedad territorial, la agrimensura se presenta como un medio de prueba concluyente y de averiguación indispensable, como encargada de hacer la representación gráfica de la dificultad, poniendo ante los ojos del juez el estado de cosas existente, con los demás detalles que es necesario percibir en su conjunto para compararlos y deducir una consecuencia.....”.

El Dr. José Domínguez redactó en 1868 su “Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil”, por encargo del Gobierno de la provincia de Buenos Aires, sin embargo en lo referido a “juicio de Mensura, Deslinde y Amojonamiento” ignoró el modelo español y se mantuvo fiel al Derecho Patrio en la materia, pues sus normas para el deslinde de inmuebles eran las más adecuadas a las exigencias que imponía la vastedad de la pampa semidespoblada.

Por aquellos años el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield se encontraba abocado a la redacción del Código Civil y si bien ignoró a los Catastros como elementos esenciales de la publicidad inmobiliaria conjuntamente con los Registros de Títulos y no estableció el modo en que se determinan las cosas inmuebles objeto de los derechos reales -lo cual constituye aún en la actualidad uno de los más graves vacíos en nuestra legislación nacional inmobiliaria- jerarquizó al agrimensor en el capítulo "Del condominio por confusión de límites" (artículos 2746 a 2755), estableciendo que el deslinde debe ser efectuado por agrimensor de acuerdo a lo que prescriban las leyes de procedimiento.

Los Departamentos Topográficos creados en distintas provincias a semejanza del originado en Buenos Aires en 1824-1826, como es el caso de Córdoba, Entre Ríos y Santa Fe en los comienzos de la década de 1860 eran auténticos Catastros con fines y efectos de Derecho Civil, ya que no tenían entre sus funciones el dar el contenido económico de los inmuebles. Posteriormente y antes de 1890 todas las provincias contaban con organismos similares. Al respecto comenta Oddone (1989): "En la época a que nos referimos, ..... tanto la constitución de derechos inmobiliarios como su publicidad se regían por las normas de las Leyes de Indias, o sea que el derecho se constituía por el título como modo mediato y la entrega de la posesión -tradicón- como modo inmediato y se publicitaba mediante la posesión, con los problemas que esto importaba, pues como se sabe ésta es equívoca, lo que unido a la falta de registros de títulos privados originaba problemas a los particulares y al Estado que no conocía las tierras que aún permanecían en su patrimonio (N. del A: situación agravada en las provincias pampeanas por la aplicación de la Ley de Enfiteusis arriba mencionada). Para obviar la situación, la Legislatura de la Provincia de Córdoba dictó una ley el 3 de octubre de 1862, mediante la cual se organizó un Registro de Tierras Particulares al que ingresaban tomando como base de imputación al inmueble, ubicado y deslindado por mensura ejecutada contradictoriamente, preceptuando que los títulos que no estuviesen registrados, no serían oponibles a terceros.....Lo ejecutado constituyó un catastro geométrico de efectos civiles, que no era íntegro, pues la valuación residía en comisiones valuadoras que dependían de la Dirección de Rentas."

De modo que los catastros llevados por los Departamentos Topográficos provinciales constitúan un registro que daba seguridad a los derechos sobre inmuebles. Sin embargo la Capital Federal no miraba al interior sino a España y a Francia que habían instituido Registros de Títulos sin sustento real, en los cuales se publicitaban los derechos pero no los inmuebles a los que se aplicaban, que al decir de García Arango (1949) era "lo mismo que publicitar el alma sin publicitar el cuerpo, sin tener en cuenta que son inescindibles". Estos registros europeos, a diferencia de los que sucedía en el Derecho Germánico, no estaban sustentados en el deslinde previo del inmueble, a fin de relacionar unívocamente el derecho con los hechos.

En 1880, y a sólo 9 años de la puesta en vigencia del Código Civil, la Capital Federal creó un Registro de Títulos y varias provincias siguieron su ejemplo, instituyendo registros sin coordinación con los catastros ni tampoco con la realidad. Al no resultar obligatoria la mensura previa a la constitución y transmisión de los derechos reales, de acuerdo al régimen instituido por el Código Civil, los catastros provinciales fueron perdiendo paula-

tinamente su importante influencia en el tráfico inmobiliario y así, por ejemplo, en Córdoba por ley del 15 de setiembre de 1882 se quitó al sistema publicitario que llevaba el Departamento Topográfico el carácter de oponibilidad a terceros que le daba la ley anterior, además se creó un registro de Hipotecas llevado por un escribano, adecuándose a las disposiciones del artículo 3129 del Código Civil. El sistema, similar en la mayoría de las provincias, padecía graves problemas fácticos pues al estar descoordinado del catastro y no existir la exigencia de mensura permitió el ingreso de títulos que se superponían con otros y aún la concreción de dobles o triples transferencias del mismo inmueble, problemas que han sido reiteradamente expuestos por diferentes autores, pero en especial por el notable jurista Dr. Juan Antonio Bibiloni en el "Anteproyecto de Reforma al Código Civil" que confeccionó por comisión del Congreso de la Nación.

A partir de la década de 1880 comienza la decadencia de los catastros provinciales y por tanto de la agrimensura en su conjunto ante la indiferencia de los gobernantes, situación que sólo se comenzó a revertir parcialmente en la segunda mitad de este siglo mediante la iniciativa de algunas provincias que dictaron leyes que exigen la mensura como requisito para las transferencias de dominio, como es el caso de San Juan, Mendoza o Entre Ríos y más recientemente Buenos Aires y con la sanción en el año 1973 de la actualmente suspendida Ley Nacional de Catastro N° 20440.

Al quedar los Catastros desvinculados del tráfico y la publicidad inmobiliaria, por imperio del vacío generado por el Código Civil, quedaron principalmente reducidos a una función tributaria, lo cual quedó reflejado en la concepción imprimida a las legislaciones catastrales en la primera mitad del presente siglo. Asimismo, la decadencia de la agrimensura se extendió también al ámbito universitario, donde en numerosas Universidades la carrera quedó subsumida dentro de los planes de estudio de Ingeniería Civil. Las asignaturas relacionadas al Derecho Inmobiliario, como Agrimensura Legal y Catastro, quedaron sumamente reducidas y en algunos casos excluidas de los planes de estudio, lo cual originó una concepción meramente topográfica de la mensura, donde el objetivo esencial era el relevamiento de los hechos físicos que materializan las ocupaciones o posesiones existentes, con prescindencia del estudio de los títulos y de la aplicación territorial de los derechos reales.

Recién con la creación de la Federación Argentina de Agrimensores en el año 1958 comienza un lento y paulatino resurgimiento de la profesión y ya en la década de 1960 se observa un mejoramiento de los planes de estudio en las universidades volviendo a constituir la agrimensura una carrera terminal e independiente de la ingeniería. Sin embargo y pese a que en la actualidad la profesión ha adquirido un nítido y diferenciado perfil, subsisten aún conceptos erróneos y deformados en relación al acto de mensura, sus fines, alcances y contenido jurídico.

## 2.- LA MENSURA. CONCEPTO, PRINCIPIOS Y CLASIFICACIÓN

A lo largo del tiempo se elaboraron diferentes definiciones de "mensura". Citando sólo algunas de ellas, ya en el siglo pasado, el prestigioso Agrimensor y Abogado Juan Segundo Fernández (Op. Cit..b) definía la mensura como: "la inteligencia del título aplicada al terreno", explicando que ello planteaba dos problemas fundamentales: uno jurídico (la aplicación del título y su relación con los hechos existentes) y otro geodésico (el procedimiento práctico para aplicar el derecho sobre el terreno).

El destacado tratadista Hugo Alsina, citado por Castagnino (Op. cit.) la define como: "La operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica sobre un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas."

El Documento Final de la Reunión Nacional de Especialistas en Agrimensura de Universidades Nacionales y Privadas celebrada en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en 1987 definió la "mensura" como: "La operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que los originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión."

En nuestro caso, a los efectos de esbozar una definición doctrinaria de la mensura, nos hemos basado en esta última definición, pero hemos relacionado directamente el concepto de "mensura" al de "estado parcelario" de tal manera que la determinación, demarcación y representación de los límites jurídicos emanados de las causas jurídicas aplicadas o de la extensión territorial del "animus posesorio" y su vinculación a los hechos físicos existentes sólo puede hacerse a través de un acto de mensura autorizado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.

Al respecto señala autorizadamente Bianco (1976): "...la actividad del agrimensor en la determinación del estado de hecho de un inmueble debe partir de una causa jurídica, que podrá estar contenida en el título dominial y en la posesión a que él da derecho, o en la simple posesión de hecho emergente del art. 2363 del C.C.."

Asimismo, en nuestra definición de "mensura" hemos incluido "ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial" a fin de dar cabida a las mensuras destinadas a definir la ubicación y extensión territorial de servidumbres civiles o administrativas o derechos reales de uso o usufructo ejercidos sobre parte de un inmueble cuyos límites jurídicos estén ya determinados por una mensura anterior.

Así, definimos la Mensura (Belaga, 1995,a) como “el conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial”.

Los principios fundamentales de la mensura son: de identidad, de delimitación, de ubicuidad, de publicidad, de legitimidad y de autenticidad. Estos principios pueden definirse, sintéticamente del siguiente modo:

**Identidad:** exige que la mensura identifique inequívocamente las causas jurídicas que se aplican al territorio, diferenciando dominio de posesión o mera ocupación.

**Delimitación:** exige que el límite entre dos parcelas contiguas sea incidente en forma simultánea a ambas parcelas conforme a elementales principios topológicos expresados en la teoría de grafos.

**Ubicuidad:** establece que la ubicación de la parcela debe ser única. El plano de mensura debe contener todos los elementos necesarios, para ubicar indubitadamente la o las parcelas que representa.

**Publicidad:** establece la presunción que la documentación que identifica, delimita y representa cada inmueble, una vez inscrita en sede catastral es conocida por terceros a través de la publicidad de los estados parcelarios que brindan los registros catastrales.

**Legitimidad:** establece la presunción de que la aplicación territorial del derecho realizada a través de la mensura inscrita en el organismo catastral es correcta. Quien ponga en duda la correcta aplicación territorial del derecho debe demostrar lo contrario.

**Autenticidad:** exige que el plano de mensura esté certificado por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura. Debe distinguirse aquí claramente quienes pueden o saben medir (entre los que se incluyen profesionales de otras disciplinas) de quienes pueden y saber ejecutar mensuras. Sólo los agrimensores tienen la suficiente formación académica en Agrimensura Legal, Derechos Reales, Catastro, Derecho Registral, topografía, Geodesia y Cartografía, para llevar a cabo la delicada tarea que con notable claridad define: hace ya más de cien años el maestro Juan S. Fernández.

La clasificación más aceptada de mensura, es la que divide los actos en particulares, administrativos y judiciales. De este modo clasifican las mensuras la mayoría de las actuales Instrucciones para Agrimensores provinciales y el Reglamento Nacional de Mensuras. En tal sentido, definimos (Belaga, 1995,b):

“Mensuras Particulares a las que se ejecuten de conformidad a títulos de propiedad o aquellas destinadas a determinar la extensión territorial del «animus domine» de un poseedor para la adquisición, judicial o administrativa, de dominio. Las Mensuras Particulares pueden ser ordenadas por particulares, reparticiones públicas o autoridad judicial.

Mensuras Judiciales a las ordenadas por Juez y cuyo objeto sea: juicio de mensura, juicio de deslinde por confusión de límites o juicio por reposición de mojones.

Mensuras Administrativas a las destinadas a deslindar bienes inmuebles del Dominio Público del Estado (Artículos 2.340 y 2.750 del Código Civil)”.

En estas definiciones hemos incluido las mensuras destinadas a la adquisición de dominio -ya sea por aluvión, usucapión judicial o administrativa (Ley N.º 21477)- como “particulares”, ya que surgen del interés de un poseedor en probar y documentar la extensión territorial de su “animus domine” a los efectos de obtener título supletorio. El hecho que el plano de mensura constituya una prueba en juicio (art. 24 de la Ley N.º 14159 modificado por el Decreto Ley N.º 5756 /58) no significa de modo alguno que se trate de una “mensura judicial”, ya que no es un plano ordenado por el Juez, sino un requisito establecido por la legislación de fondo.

Las “mensuras judiciales” son las que establece el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y que traen también los Códigos procesales provinciales. Al respecto, define con claridad Mercol (1973): “a) Procederá el Juicio de Mensura cuando estando el terreno deslindado, cercado o amojonado, se pretendiera conocer su forma geométrica y su superficie. Será un acto de jurisdicción voluntaria y se sustanciará mediante la operación geométrico-legal de MENSURA presidida por un agrimensor..... y b) Procederá el Juicio de Deslinde cuando los límites de un inmueble estuvieran confundidos con los de un terreno colindante. El juicio será contradictorio y se sustanciará mediante la operación geométrico-legal de MENSURA.....” (N. del A.: artículos 2746 y s.s. del Código Civil)

Y finalmente agrega: “Se trata pues de un proceso voluntario el primero y un verdadero juicio contencioso el segundo, en los que las causas que pueden originarlos son distintas y diferentes son también los efectos de la resolución judicial; pero se sustancian mediante un acto que es común a ambos procesos: LA MENSURA”

En relación a la definición de “mensuras administrativas”, resulta gravitante la opinión del maestro Oddone (1988): “La operación que se ejecuta para delimitar el dominio público, se denomina **mensura administrativa** y es a la única a la que le cabe esa designación. Efectuamos esta aclaración pues suele denominarse con este nombre a las que, por mandato administrativo, se realizan de inmuebles del dominio privado declarados de utilidad pública, las cuales son sólo de derecho privado, no administrativas.

.....En esas mensuras administrativas, que deben ser realizadas por la Administración ya sea por sí o por contratación con terceros (N. del A.: Art. 2750, 2a. parte del C.C.), a pesar de que se rigen por el Derecho Administrativo y por ende el régimen es de subordinación del administrado, deben utilizarse para delinear las reglas de la Agrimensura Legal, ciencia que estudia la determinación y ubicación de los límites pues, como todo acto administrativo, debe ser racional y fundado lógicamente, técnica y legalmente.”

Asimismo, para producir efectos de oponibilidad a terceros y cumplir los fines de la publicidad catastral, el plano de mensura -cualquiera sea su naturaleza- debe estar registrado definitiva o provisoriamente en el organismo catastral.

### 3.- EL ACTO DE MENSURA. VERDADES Y MITOS

---

El acto de mensura es el único medio que permite la ubicación territorial precisa y unívoca del título de propiedad, definiendo los límites jurídicos que surgen de él y relacionándolos con los hechos y signos que materializan las ocupaciones efectivas. De este modo definimos (Belaga, 1995,c) que: “La aplicación territorial del título es la operación de mensura mediante la cual se procede a ubicar y determinar en el terreno los límites jurídicos en relación al título de propiedad, en contraste con los derechos expresados en los títulos de los colindantes y relacionándolos con los límites que materializan las posesiones u ocupaciones existentes”.

Para ubicar territorialmente un título, previamente debe efectuarse la identificación de su titular y del derecho que contiene, luego se debe partir de los elementos que da el título, es decir, de la descripción material que éste hace del respectivo inmueble.

Por medio de estos elementos tenemos parcialmente ubicado el título en el terreno (siempre y cuando la descripción del título incluya los elementos necesarios o esté basado en un plano de mensura anterior), pero ello no implica que el problema se encuentre completamente resuelto, ya que no puede responderse a ciertos interrogantes, tales como:

- ¿Dónde están ubicados en el terreno los límites jurídicos emanados del título?
- ¿Coinciden estos límites con la posesión u ocupación aparente que efectivamente se ejerce?
- ¿Cuál es la posesión debida al título que señala el artículo 2411 del Código Civil?
- ¿Existen posesiones de hecho, no amparadas por el título, o sea, la posesión señalada en el artículo 2363 del Código Civil?
- ¿Se trata de un título putativo de acuerdo al artículo 4011 del Código Civil?
- ¿Existirán superposiciones de títulos?

En consecuencia, nada puede afirmarse a priori, ello ocurrirá sólo después del acto de mensura que determine unívoca e indubitadamente “in situ” la ubicación absoluta del título en el terreno.

Esto es así porque el problema de la ubicación absoluta del título se resuelve sólo en el terreno y no en sede notarial o registral, al ser imposible determinar en esos lugares el “animus” y el “corpus”, los dos elementos esenciales de la posesión inmobiliaria.

El codificador fue categórico al respecto, pues el artículo 2469 del Código Civil establece:

“Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa, debe demandarla por vías legales.”

La única forma de resolver los interrogantes planteados, con sus múltiples y trascendentes consecuencias jurídicas es a través del acto de mensura, es decir, que la “ubicación absoluta de un título” surge de su replanteo en el terreno para determinar sus límites jurídicos en función de su descripción material y su relacionamiento con las ocupaciones o posesiones de hecho, en contraste con los derechos de los linderos.

De la confrontación por parte del agrimensor, en el acto de mensura, del “estado de derecho” (descripción ideal del inmueble según el título) con las posesiones u ocupaciones de hecho y los derechos de los linderos, surgirá la determinación del “estado de hecho” del inmueble, que sí resuelve definitivamente el problema de la ubicación absoluta de un título de propiedad.

Este es el concepto de “Mensura Contradictoria” de la moderna doctrina agrimensural, que no necesariamente debe estar asociado al mítico concepto de “citación de colindantes”, que se encuentra incorporado en varias legislaciones catastrales provinciales e inclusive así lo preveía el artículo 12 de la Ley Nacional N° 20440. En tal sentido consideramos que para poder sostener la necesidad imprescindible de efectuar la mensura con citaciones a linderos debiera generarse un amplio debate y discusión en nuestro campo, que excede el marco del presente trabajo, en relación a los efectos directos e indirectos que desde el punto de vista jurídico origina la citación y eventualmente la presencia de los colindantes en el acto de mensura. En este aspecto, nos permitimos plantear sólo algunos de los interrogantes que surgen casi espontáneamente en relación a sus discutibles alcances jurídicos:

¿Queda cercenado o enervado algún derecho subjetivo o acción real que pudiera corresponderle al colindante en caso de no asistir al acto de mensura?

¿Las declaraciones u objeciones relativas a los límites determinados en el acto de mensura efectuados por los linderos concurrentes al acto y volcadas por el agrimensor en el acto de mensura son transmisibles o exigibles a sus sucesores, ya sea singulares o universales, en la titularidad del inmueble?

¿El documento cartográfico de un acto de mensura efectuado con citación previa de linderos e inscripto en el organismo catastral, produce efectos “erga omnes”?

¿El acto de mensura efectuado sin citación de colindantes puede juzgarse como “clandestino”, de acuerdo al alcance que el Derecho le otorga a este término?

En nuestra opinión estos mínimos interrogantes justifican el análisis profundo del tema a los efectos de aclarar jurídicamente los alcances que la citación y comparecencia de

colindantes pudiera poseer, a fin de exigir este requisito con sólida base de sus fines, alcances y limitaciones.

En los casos de mensuras destinadas a prescripción adquisitiva de dominio, ya sea por vía judicial a través de la aplicación del artículo 4015 del Código Civil o bien por vía administrativa por imperio de la Ley Nacional N° 21477 y sus reglamentaciones provinciales se determinará la ubicación y extensión territorial del “animus domine” del poseedor, independientemente que esté materializado o no por hechos físicos y siempre en relación a los límites jurídicos de los inmuebles afectados. Es importante destacar que dicha extensión territorial no la define el agrimensor, sino que corresponde al poseedor, ya que sólo él sabe cual es su “animus posesorio” y, en consecuencia, a él corresponderá probarlo en sede judicial. El plano de mensura debe reflejar esa extensión territorial, que puede o no estar materializada por hechos físicos (aunque habitualmente lo esté), ya que ello no es requisito indispensable para el ejercicio de los “actos posesorios” establecidos por el artículo 2384 del C.C.

Otro aspecto extremadamente importante del acto de mensura que no pocas discusiones y estudios ha originado es el concepto de “invasiones de y a linderos”, es decir, aquellos casos donde se comprueba una ocupación en más respecto a los límites jurídicos emanados del título que afecta derechos de terceros.

En estos casos se trata de superficies en posesión u ocupación no comprendidas en los respectivos títulos (ya sea del titular de la mensura o de los colindantes), es decir, que corresponde la aplicación del artículo 2411 del C.C.: “La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor.”

De manera tal que en concordancia con el referido precepto de nuestra legislación de fondo esas “agregaciones”, cuando el agrimensor y el titular del dominio consideren que deben ser representadas en el plano de mensura como tales, deben tratarse como polígonos independientes y no incorporarse erróneamente al polígono de título como frecuentemente se observa en distintos lugares del país por parte de profesionales que siguen considerando a la mensura como la medición de los hechos existentes con prescindencia del derecho, como concepto heredado de la agrimensura decadente que imperó en la primera mitad de este siglo. Estas superficies así deslindadas no quedarán inscriptas definitivamente en los registros catastrales hasta su resolución por la vía legal correspondiente, sin perjuicio de otorgar publicidad catastral formal a través de la técnica de asientos de referencia recíprocos mediante la figura del Certificado Catastral.

Como bien señala Mattar Novelli (1985,a): “En los casos definidos como excedentes de fondo o sustanciales solo son admisibles vías de saneamiento, que representen una adquisición del dominio de la porción de territorio no amparada por el derecho de propiedad correspondiente (compraventa, prescripción adquisitiva).”

Agreguemos que, en los casos que se produce una invasión aparente de un lindero sobre el inmueble objeto de nuestra mensura, cabe al titular del mismo, si no resulta de aplicación el artículo 4015 del C. C., la acción real de reivindicación contra el invasor sin título.

Cabe aclarar que debe diferenciarse correctamente el concepto de "invasión de y a linderos" con el concepto de "excedente superficial, sobrante o faltante" como se denomina en numerosas legislaciones catastrales provinciales a los casos en que se detecta una diferencia en relación al contenido del título (ya sea que este se base o no en plano de mensura anterior) sin que ella afecte derechos de terceros.

Siguiendo a Mattar Novelli deben diferenciarse los conceptos "sustancial y formal de los excedentes". Para el tratamiento del excedente sustancial nos remitimos a lo señalado *ut supra* por el citado autor y a la aplicación correcta de los conceptos de "invasiones de y a linderos". Ahora, en caso de "excedentes formales", es decir, cuando la posesión territorial no está amparada íntegramente por el título pero no se afectan derechos de terceros, señala Mattar Novelli (Op. Cit.b.): "...se hace referencia al aspecto pragmático de la forma en que los instrumentos han receptado las descripciones de los derechos de propiedad sobre la tierra, sus posibles disidencias con las realidades posesorio-territoriales originalmente transmitidas, (especialmente en los casos en que no existió mensura previa), que constituyen la causa de origen más común de aparentes casos de excedentes." Y completa el concepto: "Aquellos excedentes que por el contrario caigan bajo el concepto formal, pueden y deben solucionarse a través de vías más expeditivas que faciliten la total correspondencia entre la descripción lineal y superficial del Instrumento (título) y la realidad posesoria que es uno de los aspectos representados por la mensura."

Las legislaciones catastrales provinciales tratan de manera diferente estos excedentes formales. Un gran número de provincias los considera "sobrantes fiscales", es decir pertenecientes al Estado. En esta línea se engloba un gran número de Provincias, especialmente aquellas que han seguido la postura de Provincia de Buenos Aires que desde sus primeras leyes adoptó la concepción de propiedad privada del Estado de los sobrantes. Entre otras, siguen este principio: Neuquen, Río Negro, Formosa, Catamarca, Chaco y Capital Federal. Otras provincias, entre ellas Corrientes, Córdoba y Entre Ríos, sostienen la propiedad de los particulares respecto a estos excedentes formales.

Para identificar claramente si existe o no invasiones de y a linderos, o bien si se está ante un caso que pueda ser tipificado como de real sobrante, es necesario aplicar correctamente el Principio de Homogeneidad de las Causas Jurídicas (Bianco, 1976,b) que establece que "toda aplicación territorial de una causa jurídica homogénea conduce a la determinación de un límite y a la inversa toda determinación de límites responde a la aplicación de una causa jurídica homogénea". O sea que las causas jurídicas homogéneas siempre deben estar contenidas en un polígono cerrado de límites. Para ello deben seguirse los siguientes pasos:

I) Clasificación de las parcelas resultantes del acto de mensura, las que de acuerdo al principio de homogeneidad de las causas jurídicas, pueden originarse:

1.- Por título y posesión. (N. del A.: concordancia plena entre los límites jurídicos y los límites físicos ó de ocupación aparente)

2.- Por título pero sin posesión. (N. del A.: existe "invasión del lindero")

3.- Por la simple posesión de hecho (El posee por que posee). (N. del A.: existe "invasión al lindero")

II) Comparación de las superficies del título con las de las parcelas que responden a las causas jurídicas homogéneas a los efectos de una correcta discriminación en el balance o cotejo de superficies.

Creemos conveniente, a los efectos de completar este importante concepto que sucintamente hemos desarrollado, considerar cuales deben ser a nuestro juicio, las previsiones que, desde el punto de vista jurídico, el agrimensor debe tener en cuenta ante la posibilidad de que se detecten novedades en el acto de mensura, en relación a las prescripciones del título o de los planos de mensura o antecedentes consultados:

a) Derechos

Además del título, el agrimensor debe determinar cual es la posesión u ocupación fundada en ese título, en virtud de los siguientes artículos del Código Civil:

Art. 2363: "El poseedor no tiene obligación de producir su título a la posesión, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a la posesión. El posee porque posee."

Art. 2411: "La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor."

Al respecto comentan Llambías y Alterini (1988) que: "...la presunción implícita en el art. 2411 tiene el carácter de *juris tantum*, pues es innegable que quien ejercita en todo o en parte una posesión que a estar por las constancias del título ejercería un tercero, puede controvertir lo que surge de este título (por ejemplo poseedor sin título, total o parcialmente desposeído por otro) y agregan: "...el párrafo final del art. 2411 deja a salvo las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor. Es lógico que si además de la extensión de la posesión que indica el título, ella se prolonga en una superficie mayor, el poseedor pueda acreditar por las vías normales (por ejemplo la usucapión) ya sin la facilidad del título, cuál es el verdadero alcance de la posesión, que en lo que exceda su título no será posesión legítima (artículo 2355 C.C.), sino ilegítima (artículo citado "in fine").

Cabe aclarar aquí otro aspecto relativo a la mensura que frecuentemente es motivo de debate y mistificación: ¿Es la mensura un medio de adquirir o probar la posesión ejercida?

La jurisprudencia ha establecido claramente que: “La mensura no es un medio de adquirir la posesión, sino la expresión de la posesión preexistente” (Boletín Judicial de Córdoba, Cámara Civil, Año I N°5, pág. 1001). “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” (Jurisprudencia Argentina, tomo 33, pág. 11).

b) Obligaciones:

Las posesiones indicadas en a), derivadas del ejercicio del dominio fundado en títulos, que pueden darse, como decíamos más arriba, en uno o en otro sentido (aumentando o disminuyendo la superficie que se mensura, si se trata de posesión en favor de quien se mensura o posesión del lindero a expensas del inmueble en cuestión), deben ser ejercidas en forma pública, continua y pacífica. Caso contrario, cualquier modificación en los límites físicos anteriormente determinados estarían condicionados por los siguientes artículos:

Art. 2751: “La posesión de buena fe de mayor parte de terrenos que la que expresan los títulos, no aprovecha al que la ha tenido.”

Art. 2473: “El poseedor de la cosa no puede entablar acciones posesorias si su posesión no tuviere, por lo menos, el tiempo de un año sin los vicios de ser precaria, violenta o clandestina. La buena fe no es requerida para las acciones posesorias.”

#### **4.- MENSURA Y CATASTRO. INFLUENCIA EN LA PUBLICIDAD INMOBILIARIA**

En un sentido amplio, puede definirse la Publicidad Inmobiliaria como el conjunto de actos por medio de los cuales se pone en conocimiento del público, es decir, de los terceros que no son parte de tales actos, con la intervención -en mayor o menor grado del Estado- de los aspectos dominiales (y por extensión de los demás derechos reales y personales registrables) y parcelarios de los inmuebles de la jurisdicción correspondiente. De tal modo, la Publicidad Inmobiliaria, está constituida por la publicidad de los derechos que otorgan los Registros de Títulos y por la publicidad de los estados parcelarios que dan los Catastros Territoriales.

Históricamente se ha considerado a la Publicidad Inmobiliaria solo en los aspectos relacionados a los derechos reales, pero como éstos se aplican a las cosas inmuebles, es decir, que tienen expresión y extensión territorial, para realizar un análisis completo y no parcializado se debe tener en cuenta también la publicidad de los Registros Catastrales, sus fines y características.

De manera tal que podemos definir los Objetivos y Fines de la Publicidad Inmobiliaria, en sentido amplio, en la forma siguiente (Belaga, 1992):

“Registrar la Propiedad Inmueble en sus aspectos:

- Jurídico (Registro de la Propiedad)
- Parcelario y Económico (Catastro)

A los fines de:

- Satisfacer el interés público en conocer el estado jurídico, parcelario y económico de los inmuebles.
- Satisfacer el interés particular y general de disponer de la máxima seguridad en el tráfico inmobiliario.
- Promover el saneamiento del tráfico inmobiliario y de los títulos de propiedad.
- Regular el desarrollo parcelario y establecer las limitaciones administrativas al dominio.
- Servir de base a la acción ó política tributaria del Estado.
- Propender al Ordenamiento Territorial de la jurisdicción.”

De manera tal que sólo con una armónica complementación y colaboración recíproca entre la actividad registral del Catastro y del Registro de la Propiedad podrán alcanzarse, progresivamente, los Objetivos arriba enunciados. Ahora bien, se ha puntualizado repetida-

mente que el Catastro constituye un registro como lo son, entre otros, el de automotores, el de las personas y los Registros de la Propiedad. Y se trata de un Registro debido a que por su propia actividad debe "clasificar, calificar, registrar, compilar, ordenar y publicitar" la documentación territorial a él presentada.

Se destaca en el Despacho N.6 de la VIII Reunión Nacional de Directores de Registros de la Propiedad del año 1972: "Que....., el catastro territorial es esencialmente una actividad registral, cual fundamento inseparable de su mismo ser, para producir la publicidad del estado parcelario y de los avalúos territoriales con fines tributarios."

Acota Del Río, citando al reconocido registralista Dr. López de Zavallá (1987): " El Catastro es también un Registro, distinto de este otro Registro Inmobiliario (N. del A.: se está refiriendo al Registro de la Propiedad, también llamado Registro de Títulos), porque mientras al Registro Inmobiliario lo que llegan son los negocios jurídicos, al Registro Catastral lo que llegan son los actos de levantamiento catastral. ....Así que, en teoría debieran ser dos Registros que funcionen sí, muy conectados, todo lo que quieran para intercambiar información, pero dos Registros; dos Registros eran en Egipto, con dos directores distintos....."

El Derecho Registral reconoce un conjunto de reglas o principios que son aplicables a todo Registro, incluso al Catastro. Estos Principios Registrales son reglas fundamentales que sirven de base al sistema adoptado y definen su estructura jurídico-técnica. De hecho los Sistemas Registrales se caracterizan y diferencian unos de otros según como se apliquen y adopten estos principios registrales. En general, los especialistas en Derecho Registral coinciden en aceptar los siguientes principios: Especialidad o Determinación, Rogación, Legalidad, Tracto Sucesivo, Prioridad, Legitimación, Fe Pública y Publicidad.

Cabe destacar que de acuerdo a algunos autores, existen además de los enumerados, otros principios registrales, por ejemplo el de Inscripción ó Registración. Nosotros no lo analizamos autónomamente debido a que consideramos que se trata de un acto intrínseco a la esencia de todo Registro.

Estos principios fueron consagrados en la Ley Nacional N. 17801 del año 1968 y en las leyes reglamentarias provinciales de los Registros de la Propiedad Inmueble.

El Principio de la Especialidad establece la determinación por mensura del estado parcelario del inmueble previo a la apertura del Folio Real en el Registro. La Parcela determinada por mensura es la base insustituible para la descripción del inmueble en los respectivos instrumentos públicos. En tal sentido, el V Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en la ciudad de La Rioja en 1984, aprobó, entre otras, 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."

Es a través de la mensura que se logra la precisa e inequívoca determinación de la "parcela" como unidad de registración de los Catastros Argentinos. En nuestro país la parcela es una figura de Derecho Público con efectos de Derecho Civil.

Señala Castagnino (Op. Cit.,c): "Considero que las definiciones conceptuales de parcela, plano de mensura y Catastro Territorial son piedras angulares para la Agrimensura."

Y continúa diciendo: " Las distintas leyes de Catastro Territorial en la Nación Argentina, definen la parcela....sin evidenciar el concepto jurídico que le da origen y basándose en caracteres puramente externos, topográficos y casuísticos, que son en último término la expresión visible, gráfica, de un proceso técnico-jurídico, pero que nunca son su causa...."

Define con acierto Bianco (Op. Cit.,c): "El inmueble por naturaleza definido por el artículo 2314 del Código Civil es una porción determinada y delimitada del espacio territorial...."

Dado que no existe límite territorial sin que exista causa jurídica creadora, es decir, que los límites nacen, se modifican y extinguen de acuerdo al nacimiento, modificación ó extinción de su causa jurídica (generalmente esa causa es el título de propiedad, aunque existen otras causas como los actos posesorios, la división política del territorio determinada por la Administración Pública o consagrada en una Ley, los límites internacionales consagrados por acuerdos de Derecho Público Internacional, etc.), existe una relación directa e indivisible entre la delimitación de un inmueble y la causa jurídica que da origen y fundamento legal a sus límites. El acto de delimitación y amojonamiento se realiza en el propio terreno, por mensura, mediante la determinación de la ubicación y extensión territorial del derecho amparado en el título materializando así sus límites jurídicos y relacionando éstos a los hechos físicos que exteriorizan la posesión u ocupación efectivamente ejercida. Sin embargo, el proceso jurídico no termina en el terreno sino que este estado de hecho debe ser registrado para su publicidad y oponibilidad a terceros en el Registro Público del Catastro Territorial. Es por ello que resulta necesaria la existencia de un documento de carácter registrable portador del estado de hecho del inmueble, este documento es el "plano de mensura". Este plano, con sus singulares características, es la representación cartográfica en un instante de tiempo determinado del estado de hecho del inmueble que existe en el territorio, es por tanto "el espejo del inmueble". Los polígonos cerrados de límites que en él se representan son las "parcelas", que en definitiva constituyen imágenes virtuales de los inmuebles.

Considera Chesñeviar (1980) que existen dos clases de parcelas diferentes en relación a las clases ó categorías de límites que les dan origen. Así tenemos "parcelas dominiales" y "parcelas posesorias". En las primeras, sus límites se originan en el replanteo del polígono que individualiza el título de propiedad que puede o no coincidir con los límites físicos que materializan la real ocupación (muros, cercos, alambrados, etc.) y las segundas se originan en la extensión territorial del "animus domine" invocado por el poseedor, cuya poligonal de límites puede ó no estar materializada por hechos físicos. Existirían también las "parcelas potenciales" definidas por la ocupación aparente que surge, por ejemplo, de un levantamiento aerofotogramétrico, sin comprobación del correspondiente "animus domine". Este grupo

incluye también las descripciones de inmuebles basadas solamente en títulos no apoyados en mensura. A los efectos catastrales este grupo suele denominarse “unidades tributarias”.

Los principios de la Especialidad y de la Publicidad constituyen la clave de la vinculación y coordinación entre los Registros de Títulos y el Catastro. En este aspecto debemos ser absolutamente claros: sin determinación del inmueble por mensura, el Folio Real del Registro es ficticio, se reduce, como bien lo ha expresado el Ing. Haar, a un folio “supuesto”, ya que el derecho puede estar inscripto y el inmueble no existir, o bien existir parcialmente, o haber superposiciones de títulos, o posesiones u ocupaciones de hecho generadas por invasiones de linderos, es decir, un conjunto de situaciones fácticas de gran importancia jurídica y también económica imposibles de determinar y publicitar sin la correspondiente mensura.

En esta línea de pensamiento, Mercol (1984) cita al autorizado notario español Nuñez Lagos: “La Ley puede crear un derecho y darlo por existente. Pero esto no lo puede hacer con un pedazo de la corteza terrestre. Es posible la existencia en el Registro de una finca fantasma. La Ley, sin embargo, no puede proteger aquí al tercero creando una finca para él. El Registro, repetimos, no puede garantizar los hechos de la realidad jurídica, y si ..... las cosas a veces suceden de otra manera, son efectos del Catastro más que del Registro. Hay que conseguir la exactitud y la integridad del hecho para dotarlas de eficacia jurídica.”

Siguiendo con Haar (1971): “No existe ningún sistema de publicidad de derechos reales perfecto desde el punto de vista de su estructuración jurídica. Como en todos los registros hay errores.....Lo esencial de un registro es que se apoye en un buen catastro con el que debe guardar constante relación. A esta conclusión también han llegado los reconocidos autores ingleses Dawson y Shepard que han estudiado 65 sistemas distintos de registración de derechos sobre inmuebles.”

Señala Krichmar (1974) refiriéndose concretamente a los principios registrales: “El principio registral de especialidad requiere la precisa determinación del inmueble sobre el cual se asentarán los derechos y ello sólo es posible mediante la existencia de un correcto catastro, apoyado en la fundamental tarea de la agrimensura y de acuerdo a los principios más actualizados de su ciencia aprobados en los Congresos de la especialidad.”

Y agrega a continuación Mercol (1984): “¿ Y en qué otra forma, que no sea la mensura, se puede indicar la ubicación, límites y extensión en forma precisa de un inmueble? ¿ Acaso los automotores no se identifican con la marca, el modelo y los números del motor y del chasis? Las telas se venden por metro, el azúcar por kilogramos, la nafta por litros, pero los inmuebles que cuestan millones de veces más se han de seguir vendiendo “por lo que resulte en más o en menos dentro de tales o cuales linderos.”

Y finalmente, completa el concepto el Escribano Sarubo (1987): “El máximo de la determinación física de los inmuebles surge del plano de mensura confeccionado por el profesional de su incumbencia y aprobado por el respectivo ente de la administración....”

## 5.- LA MENSURA Y LA PRUEBA DE LA TRADICIÓN

El elemento formal esencial de la publicidad territorial es el Certificado Catastral previo a la constitución, adquisición y transmisión de derechos reales inmobiliarios ejercibles por la posesión (creemos excesiva su imposición para los derechos reales de garantía) emitido por Catastro sobre la base de un acto de constitución o verificación del estado parcelario efectuado por mensura.

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.

Obsérvese la notable importancia del citado artículo, ya que el único medio idóneo e irrefutable para determinar la extensión territorial del derecho y definir si existen posesiones u ocupaciones de hecho por parte de terceros, invasiones de y a linderos, ó superposiciones de títulos es LA MENSURA. Y al respecto, cabe aclarar, una vez más, que la mensura publicita, exterioriza, muestra, el estado de hecho del inmueble y constituye prueba pericial en juicio, pero no es elemento de adquisición de derechos, ni pretendemos que lo sea. Es decir, que la mensura, exteriorizada ya sea a través de un plano de mensura o de un certificado de verificación del estado parcelario, resulta el elemento esencial para poder determinar, a priori, si la tradición material podrá hacerse sobre la totalidad del inmueble ó sólo sobre una parte debido a que el resto está poseído u ocupado por un tercero, o bien, en el peor de los casos, que no podrá efectuarse por estar el inmueble totalmente poseído por un tercero.

Y en cuanto a la importancia de la tradición en el proceso de adquisición de los derechos reales nos parece importante citar al destacado registralista Dr. Agustín W. Rodríguez

(1986): "En tanto no inscriban cadenas de tradiciones -debidamente constatadas- y sí sólo de títulos, los Registros Inmobiliarios Argentinos NO registran derechos reales."

Y en este sentido, se han pronunciado las Primeras Jornadas de Derecho Civil celebradas en Mendoza y las Séptimas Jornadas de La Plata en 1981, al dar preferencia a los derechos posesorios, de quien posee a título de dueño o de un adquirente por boleto de compraventa, siempre que fueren primeros en el tiempo y de buena fe, aún sobre adquirentes por escritura pública pero sin tradición.

Y al respecto, comenta Mascheroni T.(1989): "Esta situación posesoria en nuestro Derecho encuentra adecuada publicidad (la mayor falencia que se le imputa por cuanto no tendría cognoscibilidad general como la que surge del Registro) en el Registro Catastral, que adquiere una importancia probatoria decisiva del estado de hecho del inmueble para, lo reiteramos, su relación con el estado jurídico ó de derecho del mismo."

Hinz, M. H., 1971, "Módulo del Apogeo", *Informe No. 1 de la Univ. Nat. de Córdoba*, Córdoba, pag. 63

Kochner, F., 1974, "El nuevo ordenamiento legal del espacio", *Revista Argentina de Derecho*, Tomo 1, Año 1, Buenos Aires.

Llanos, J. - Alarcón, J., 1982, "Cadenas de tradición", *Tratado de Derecho Privado*, Buenos Aires, pag. 152.

Mascheroni, T. B. G., 1989, "Faltas de publicidad del derecho posesorio en el Derecho Argentino", *Tratado de Derecho Privado*, Tomo 1, Año 1, Buenos Aires, pag. 11.

## **6.- CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN**

Por lo expuesto resulta indispensable la incorporación, ya sea a través del Proyecto de Unificación de los Códigos Civil y Comercial de la Nación o a través de una Ley Nacional de Catastro, el requisito de la mensura previa a la constitución, adquisición ó transmisión de derechos reales de expresión territorial (debiere exceptuarse a la hipoteca ya que no se ejerce por la posesión) sobre inmuebles sin estado parcelario determinado y registrado, es decir aquellos cuya descripción no se apoye en un plano registrado en el Catastro, cualquiera fuera su fecha de ejecución, a los efectos de zanjar el vacío legislativo en la materia originado por el Código Civil y posteriormente por la suspensión de la Ley Nacional N° 20440.

Coherentemente debe adecuarse la redacción del artículo 2518 (referido a la extensión territorial del dominio) y concordantes del Código Civil.

Que, además, se establezca de modo homogéneo en las legislaciones catastrales, previo al otorgamiento del Certificado Catastral habilitante para las transferencias de dominio, el requisito de la verificación por mensura del estado parcelario del inmueble mediante el procedimiento de la actualización de los planos registrados, estableciendo fechas de caducidad gradual para los mismos, de modo semejante a como lo establece el artículo 15 de la Ley de Catastro N° 10707 (T.O.) de la Provincia de Buenos Aires.

Pretende esta propuesta, que no es nueva sino que ha sido formulada sin éxito en incontables oportunidades, alcanzar el perfeccionamiento paulatino de las descripciones de los inmuebles objeto de los derechos reales, a fin de coadyuvar al otorgamiento de seguridad en el tráfico inmobiliario, de manera que en el futuro todos los títulos estén basados, en lo que respecta a su contenido material, en planos de mensura, tendiendo de este modo a un mejor ordenamiento del territorio nacional.

## 7.- REFERENCIAS

- Belaga, J., 1992, "Aspectos Jurídicos del Catastro", Anales del VIII Congreso Nacional y II Latinoamericano de Agrimensura, Córdoba, Argentina, pág. 30.
- Belaga, J., 1995, "Proyecto de Ley Provincial de Catastro y Normas Complementarias para la Provincia del Neuquen. Proyecto de Instrucciones para mensuras y Trabajos Geotopocartográficos", Dirección de Catastro de la Provincia del Neuquen, Argentina, a y b) pág. .
- Bianco, C. A., 1976, "Los Tres Momentos Esenciales del Acto de Mensura y Deslinde", Aportes del Instituto de Derecho Registral de la Univ. Notarial Argentina, Tomo VI, a) pág. 103, b) pág. 110, c) pág. 93.
- Castagnino, J. M., 1967, Boletín Especial N.11 de la Federación Argentina de Agrimensores dedicado al estudio del Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad Inmueble, a) pág. 67, b) pág. 70, c) pág. 48.
- Chesñevar, C. J., 1980, "La Verificación del Estado Parcelario", separata del Colegio de Agrimensores de la Prov. de Bs. As., pág. 1
- Del Río, E., 1987, "Los Registros - La coordinación con el Catastro Territorial para cumplir con la registración de acuerdo a la Ley N° 17801", Anales del 1er. Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Mar del Plata, pág. 5.
- Fernández, J. S., 1864, "Relaciones del Derecho con la Agrimensura", Biblioteca del Agrimensor Vol. 1, Federación Argentina de Agrimensores, La Rioja, 1973, a) pág.98, b) pág. 98 y s.s..
- García Arango, L., 1949, "Elementos de Hecho" en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid, pág. 774.
- Haar, V. H., 1971, "Misión del Agrimensor", Informe N.4 de la Univ. Nac. de Córdoba, Córdoba, pág. 63.
- Krichmar, F., 1974, "El nuevo ordenamiento legal del Catastro", Instituto Argentino de Catastro Territorial, Año I Núm. 1, Rosario, pág. 17.
- Llambías, J. y Alterini J., 1988, "Código Civil Anotado", Editorial Abeledo Perrot, Buenos Aires, pág. 152.
- Mascheroni T., E. G., 1989, "Enfoque Jurídico del Catastro. Distintos aspectos regulados por el Derecho Argentino y Tendencias en el Derecho Europeo", Anales del 2do. Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Montevideo (ROU), Tomo 2, pág. 47.

Mattar Novelli, J., 1985, "Excedentes superficiales en la Propiedad Inmueble", Univ. Nac. de San Juan, San Juan..., pág. 6 y 7

Mercol, I. A., 1973, "Mensura y Deslinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Boletín Informativo N° 18 de la Federación Argentina de Agrimensores, La Rioja, Argentina, pág. 40.

Mercol, I. A., 1984, "La Otra Campana", Publicación Técnica N° 4 del Colegio de Agrimensores de La Rioja, Argentina.

Oddone, H. B., 1988, "El Deslinde del Dominio Público", Facultad. de Cs. Es. y Tecnológicas, Universidad. Nac. Catamarca, Argentina, pág. 17.

Oddone, H. B., 1989, "El Primer Catastro Parcelario Integro del País", Ed. del A., Córdoba, pág. 14.

Rodríguez, A. W., 1986, "Los Derechos Reales y la Inscripción Registral", Librería Editora Platense SRL, La Plata, pág. 99.

Sarubo, O. E., 1987, "La Publicidad y su relación con algunos principios catastrales", Anales del 1er. Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial, Mar del Plata, pág. 10.

Torres Muñoz, I., 1902, "Catastro General Parcelario", Ed. Hijos de M.G. Hernández, Madrid, España, pág. 151.

---

## LA MENSURA EN EL SISTEMA INMOBILIARIO ARGENTINO

José David BELAGA

Benito Miguel VICIOSO

Argentina

La Agrimensura Argentina es, desde comienzos del siglo XIX, fiel heredera de la Agrimensura Romana, en igual forma que el Derecho Romano es la fuente principal del Derecho Español y del actual Derecho Argentino, especialmente en materia de derechos reales inmobiliarios.

Sin embargo, a diferencia de otros países latinos, el procedimiento para la delimitación de la propiedad territorial por "mensura" originado en nuestro Derecho Patrio (1810-1871) no existía contemporáneamente en Europa y constituye una originalidad del sistema inmobiliario argentino, infinitamente más amplia en sus fines que el concepto español de "deslinde, apeo y amojonamiento" porque significaba las operaciones de investigación, delimitación, medición, amojonamiento y representación cartográfica de los inmuebles a través de un conjunto de sucesivos actos de agrimensura íntimamente relacionados con el Derecho.

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.

El presente trabajo tiene por objeto definir 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.

The Argentine surveying is a faithful heir of the Roman surveying since the beginnings of the XIX century as well as the Roman Law is the fundamental source of both the Spanish and the present Argentine Law, mainly in regard to real rights of property.

Nevertheless, unlike other latin countries, the procedure for the demarcation of the territorial property by means of «survey», which arised from our Land Law (1810-1871), did not coetaneously in Europe. The concept of this procedure, novelty from the Argentine property estate system, is widely larger than the «delimitation, shoring up and marking» spanish concept, since it involves research, delimitation, measuring, marking

and cartographic representation of the property through succeeding survey acts, closely entailed to the Law.

The Law and the Surveying are indissolubly allied in the surveyor, the measuring and the cadastre from establishing the boundaries of properties based on its own arising juridic causes and finishing with the registration of the cartographic document by the State, through cadastral organisms.

The purpose of this work is to define some essential rules to build up a surveying doctrinary pattern, framed in the in force real estate juridic system. Furthermore, it is important to distinguish truth from myths which, in many cases, are deeplyrooted in some professions linked to the real estate activity.

Se terminó de imprimir en el mes de mayo de 1996  
en los Talleres Gráficos SERVICOP de Editorial Universitaria de La Plata  
Calle 50 N° 742, La Plata, Tel./Fax (021) 25-8830



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

Calle 11 N°690 (1900) LA PLATA

Comisión de Publicaciones  
Prensa y Difusión