

XIX CONGRESO NACIONAL y V FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL “Dr. Luis Moisset de Espanés”

TEMA Nº 2: REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO
TERRITORIAL

“EL CERTIFICADO CATASTRAL Y LOS OBJETOS DE LOS
DERECHOS REALES”

Ing. Geógrafo NORBERTO FRICKX – Administrador de Catastro e
Información Territorial de Santa Fe

Introducción: BIENES, COSAS, OBJETOS

El derecho real es una relación donde sólo intervienen dos elementos: el sujeto y el objeto.¹ Es una relación de poder con la particularidad que todos, salvo la hipoteca y la servidumbre activa, se ejercen por la posesión.

Resulta muy interesante advertir que en cuanto al objeto, especialmente de los que se ejercen mediante la posesión, el Código Civil y Comercial modifica la definición clásica que se desprendía de la anterior normativa de fondo.

Esto es así porque el Artículo 1883 el cual define al objeto de los derechos reales, establece que *el derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa. El objeto también puede consistir en un bien taxativamente señalado por la ley.*

Esta última oración nos aparta de tener únicamente una apreciación material respecto al objeto del derecho real, ya que ese objeto puede nacer como un bien generado por la ley.

Ahora bien, si un derecho real se ejerce por la posesión, necesariamente debe haber “algo” material que permita poseerse.² Y sí, esto es así pero tengamos presente que ese algo no sólo debe circunscribirse al mundo de las cosas sólidas o líquidas: puede ser una porción del espacio donde el hombre y demás sujetos tienen vida de relación.

Expresa el artículo 16 del Código en el Título Preliminar a manera de definición que *“los bienes materiales se llaman cosas”,* y que *“las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía...”*

¿Y de qué puede estar constituido un bien material si no es de materia? Para buscar una respuesta a este interrogante cuya solución parecería como obvia, nos debemos introducir en el reino de la física.

Según esta rama de la ciencia materia es cualquier entidad que ocupa un espacio y tiene masa. Y que dependiendo de la presión y de la temperatura, puede existir en estado sólido, líquido y gaseoso. Le son aplicables las leyes de la física, entre ellas que la masa de toda la materia del universo permanece constante, que no se puede aumentar ni disminuir, solo se transforma una en otra: lo sólido en líquido en procesos de fusión, lo líquido en gaseoso por vaporización, lo sólido en gaseoso por sublimación, lo gaseoso en líquido por condensación y lo líquido en sólido por solidificación.

Y es por este análisis del mundo real, que debemos entender las “cosas” definidas en el artículo 16 como materia sólida, líquida y/o gaseosa. Y que también la energía es una cosa dado que según la teoría de la relatividad propuesta por Einstein y aceptada universalmente, la energía no es más que otra forma de materia.

¹ Comentario al título 4 Libro III Código de Vélez Sarsfield citando a Demolombe: “ derecho real es el que crea entre las personas y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es sujeto activo del derecho y la cosa que es el objeto.

² ARTÍCULO 1909.- Posesión. Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.

De la lectura de los artículos 15 y 16 del Código Civil y Comercial, podríamos ensayar la explicación de que la materia susceptible de tener un valor económico e integrar el patrimonio de una persona es un bien llamado cosa.

Cuando analizamos la constitución física de cualquier espacio de nuestra vida de relación humana, nunca nos vamos a encontrar con el vacío absoluto: siempre va a existir materia en sus tres estados: sólidos, líquidos y gaseosos en diferentes proporciones. Así por ejemplo el suelo, como promedio, está compuesto por un cincuenta por ciento de materia sólida, un veinticinco por ciento de materia líquida y el otro veinticinco por aire. En el agua, encontramos líquido en mayor parte, pero también hay sólidos al igual que gases. Y en el aire, también vemos la existencia de sólidos en suspensión y agua que lo humidifica.

Por ello, más que analizar la composición material de los objetos, debemos advertir y considerar la espacialidad de los mismos. Sucede que muchas veces se nos dificulta comprender el objeto del derecho real porque lo único que encontramos es un lugar, un espacio. Pero atención: en ese y no en otro lugar es donde el titular del derecho real puede ejercer el poder básico según la definición del 1882. Los objetos de derechos reales que se ejercen por la posesión se encuentran en la realidad, y esa realidad es espacial.

En el campo estrictamente inmobiliario de los derechos reales, los objetos de los mismos deben ser registrados en los organismos catastrales. Esto se desprende de la ley nacional de catastro 26209 ratificada como ley complementaria al Código Civil y Comercial por ley 26994. Precisamente el artículo 1° de la ley 26209 expresa: *Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción....*

Hay terminología relacionada entre los artículos 1883 del Código Civil y Comercial con el artículo primero de la ley complementaria: el objeto del derecho real es un objeto territorial legal de derecho privado, y como tal debe registrarse en el Catastro local.

EL OBJETO DEL DERECHO REAL DE DOMINIO

Analicemos cuál es el objeto real de dominio de un inmueble.

Qué es inmueble? El término inmueble proviene del latín immobilis, que no se mueve. Pero todo es relativo, un lote de terreno se mueve a 1.400 km por hora acompañando la rotación de la tierra y se va trasladando a 30 km por segundo alrededor del sol... Incluso a velocidad muy pequeña un lote en América se mueve respecto a otro en Europa debido al movimiento de placas tectónicas... Todo es relativo, y de allí toma importancia lo que en geodesia y agrimensura se denomina "marco de referencia" y que el Catastro en el ejercicio del poder de policía inmobiliario establece en la función de georreferenciación por mandato de la ley 26209 en su artículo tercero. Pero vayamos al sentido jurídico que el Código le da al término inmueble.

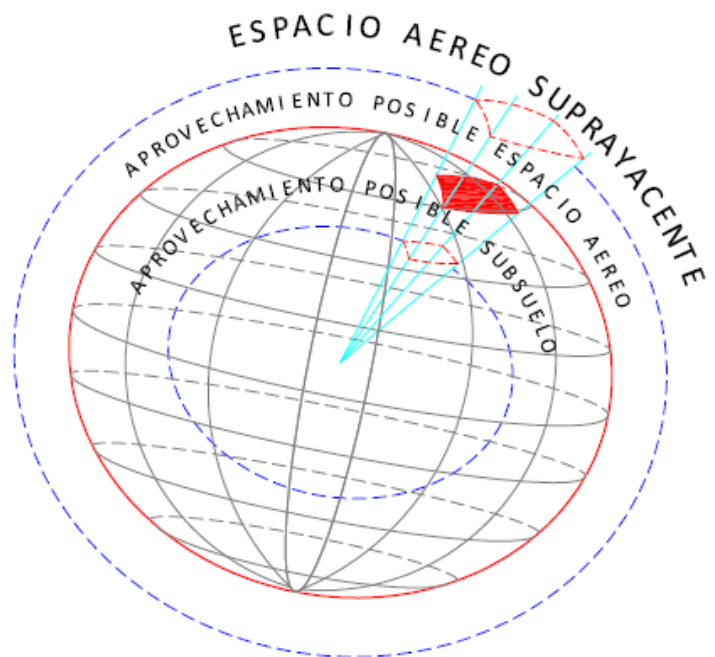
El artículo 225 define a los bienes inmuebles por su naturaleza al suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.³ ¿Es una cosa incorporada al suelo el aire que está sobre él? Si realizo una excavación y saco unas camionadas de tierra, el inmueble en el concepto jurídico es otro? La respuesta es que no, que sigue siendo el mismo, que lo que varió en ese inmueble es la proporción de sólidos, líquidos y gaseosos que lo componían, nada más.

“El inmueble, a decir de Roca Sastre, constituye la base física o soporte material del dominio y demás derechos reales inscriptos; en tanto que el correspondiente derecho real registrado sobre aquél forma su base jurídica”

En los ciento de veces que el Código usa el término “inmueble” en general lo relaciona al derecho real de dominio, muy especialmente cuando en el artículo 1945 explicita la extensión donde se ejerce este derecho: ...” *El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible, excepto lo dispuesto por normas especiales...*”

Esta descripción espacial del inmueble ya la había tenido en cuenta Vélez Sarsfield en el Art. 2.518 del Código Civil: *“La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio.”*

La concepción es similar, salvo que en la nueva norma aparece un límite superior y otro inferior: la utilidad, el posible aprovechamiento. Es un término vago, ya que el espacio que hoy puede ser útil, mañana puede ser diferente. No obstante debe tenerse presente que la nueva codificación ha incorporado en el artículo 235 un ítem que no existía en la anterior norma respecto a los bienes públicos: *“ARTÍCULO 235.- Bienes pertenecientes al dominio público. Son bienes pertenecientes al dominio público, excepto lo dispuesto por leyes especiales: e. el espacio aéreo suprayacente al territorio y a las aguas*

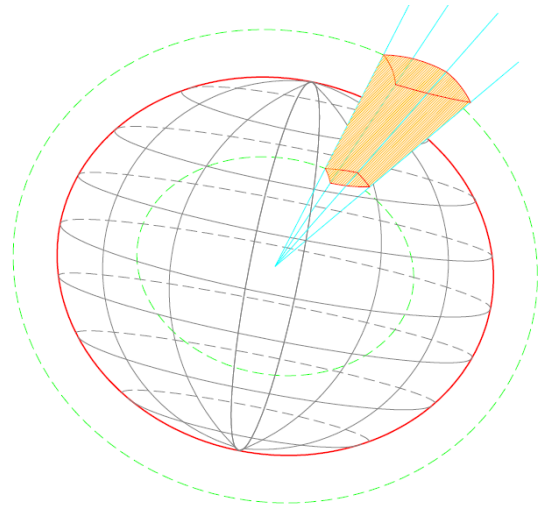


³ ARTÍCULO 225.- Inmuebles por su naturaleza. Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

jurisdiccionales de la Nación Argentina, de conformidad con los tratados internacionales y la legislación especial;...”

La conjunción de ambos artículos nos está expresando que al momento en que el estado defina la altura a la cual se debe considerar que comienza el dominio público, este límite quedará fijo independientemente de la utilidad que el titular del derecho pueda darle.

Entonces el inmueble, como lugar donde se puede ejercer el derecho real de dominio (o condominio) es espacial y se lo puede representar esquemáticamente según gráfico de la derecha.



El inmueble es espacial, tridimensional, pero cómo se lo representa?

La respuesta la encontramos en el artículo cuarto de la ley complementaria al código:

ARTICULO 4º — A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Si la representación del inmueble que la ley llama “parcela” se realiza sobre un documento cartográfico, podemos afirmar que la parcela es bidimensional, porque se representa en un plano, el cual necesariamente debe estar inscripto en el organismo catastral y en él deben constar los elementos esenciales.

Y cuáles son los elementos esenciales? Lo dispone el siguiente artículo de la ley 26209:

ARTICULO 5º — Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;*
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;*
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.*

II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal;*
- b) Sus linderos.*

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

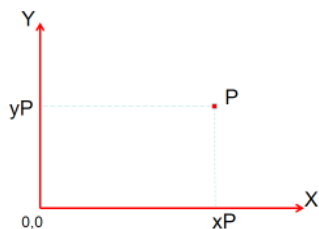
De la lectura de los dos artículos concluimos que un inmueble posee estado parcelario si el mismo está representado en un plano inscripto en el Catastro local y ese plano contiene al menos los datos que reflejan los tres elementos esenciales de la parcela.

Veamos en forma resumida al menos estos elementos esenciales.

- a) Ubicación georreferenciada

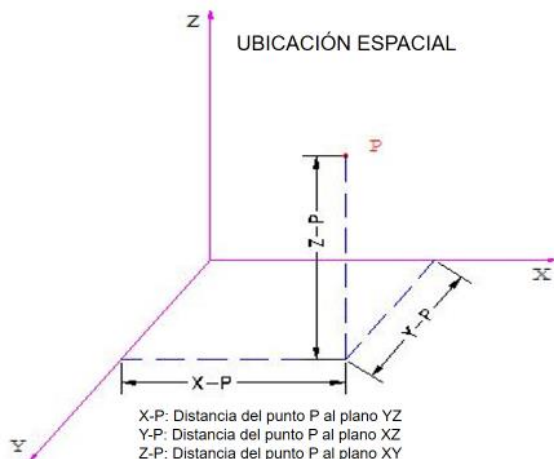
Para ubicar puntos en el plano, generalmente se usa un sistema de coordenadas ortogonales de dos ejes, mientras que en el espacio se necesita un tercer eje también perpendicular a los dos anteriores:

UBICACIÓN EN EL PLANO



yP= distancia desde eje X hasta el punto P
 xP= distancia desde eje Y hasta el punto P

UBICACIÓN ESPACIAL

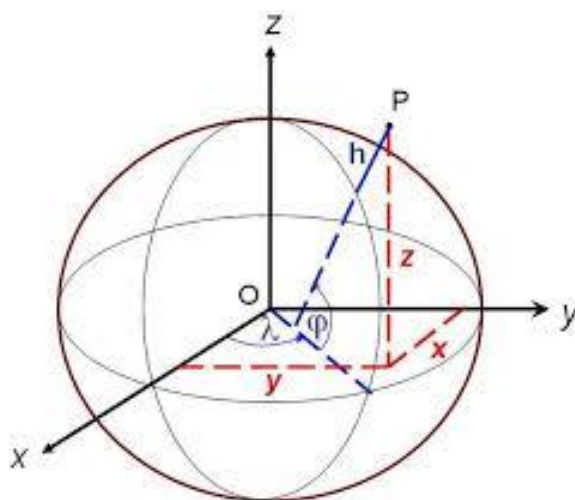


X-P: Distancia del punto P al plano YZ
 Y-P: Distancia del punto P al plano XZ
 Z-P: Distancia del punto P al plano XY

En los gráficos representados, la elección de esos ejes tanto en el plano como en el espacio, son arbitrarios y deben ser convenidos si la información va a ser compartida. Así pasó con los inmuebles, donde históricamente la posición se la realizó dando una ubicación geográfica política departamento o partido, distrito y por un sistema de coordenadas con las calles: inmueble ubicado sobre calle ... a los tantos metros de calle ... en dirección al (punto cardinal).

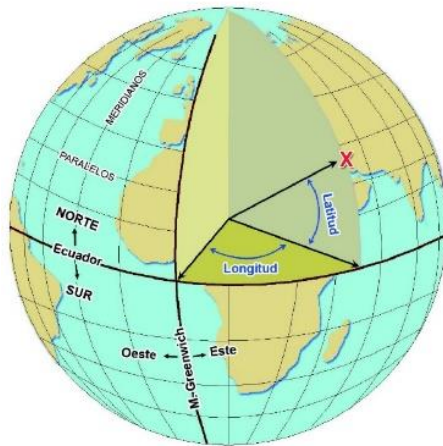
Es un sistema convencional pero de relativa precisión: pueden cambiar los nombres de calles, los anchos oficiales y con ello la distancia a las esquinas, etc.

Lo ideal es encontrar un sistema de ubicación global, que cubra todo el planeta tierra de tal manera que dos puntos no puedan tener la misma coordenada. Y dado que los inmuebles, tal lo concluido ut supra están en la realidad y esa realidad es espacial, la ubicación de los mismos debe darse en un sistema de coordenadas espacial.



El sistema global toma como plano XY a un plano coincidente con el plano del ecuador terrestre, mientras que el eje Z es un eje que coincide con el eje de rotación de la tierra.

No obstante, si bien la elección es correcta ya que un punto P en ese sistema solo tendrá un único valor de XP, YP y ZP y no existirá otro punto de iguales coordenadas, la distancia al ecuador y al eje de rotación de la tierra nos obligaría a manejar números extremadamente grandes proclives por lo tanto a cometer errores de transcripción.



Pero esto lo ha resuelto la geodesia, ya que las distancias métricas pueden ser reemplazadas por ángulos a dos planos: al ecuador y a un plano que contenga un meridiano arbitrario elegido: el meridiano de Greenwich.⁴

Por el crecimiento del conocimiento esos ángulos resultan familiares en la actualidad: son la latitud y la longitud. La tecnología primero GPS, como las posteriores y similares de otros países (Glonass en Rusia, Galileo en Europa, etc) han acercado la geodesia al común de las personas, y la recepción y procesamiento de las señales que provienen de

decenas de satélites que orbitan el planeta, permiten obtener posicionamientos relativos con precisiones de un centímetro.

Esta tecnología ha facilitado que la ley nacional de catastro proponga una georreferenciación en el sistema global, más preciso y seguro que cualquiera otro acordado.

b) Límites del inmueble en relación a las causas jurídicas que les dan origen.

Personalmente creo que este segundo elemento es el más importante, ya que una vez determinada la poligonal cerrada de límites, las medidas lineales, angulares y de superficie, como asimismo la ubicación georreferenciada son tareas matemáticas.

El límite a determinar es aquel que nace de una causa jurídica. Si nace de una causa jurídica resulta inevitable que el límite es inmaterial, ya que proviene del derecho. Luego puede estar bien o mal materializado.

Tal como expresa Fernando López de Zabalía *“Si en un terreno encontramos ciertos signos separativos (alambrados, zanjas, muros) podremos entrar a sospechar que ellos sea separativos de inmuebles, pero sin que ello sea decisivo, ... Lo que hace que queden separados dos inmuebles son líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes, que pueden coincidir con signos exteriores en el terreno, y con accidentes naturales, pero que pueden también discrepar 6t.”*⁵

Resulta similar la expresión que el prestigioso jurista indica sobre “líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes” con la que surge del artículo quinto de la ley 26209: “límites en relación a la causa jurídica que les dan origen”.

Reafirmando entonces que si el límite proviene de una causa jurídica, va de suyo que el límite es inmaterial, proviene del derecho. Luego se lo puede materializar con un alambrado, una pirca o un tapial, pero su esencia es inmaterial.

¿Y qué es el límite? Desde pequeños hemos escuchado una frase básica a la convivencia social: mi derecho termina donde empieza el derecho del otro. Esta propiedad se aplica al conjunto de

⁴ Meridiano es un semicírculo idealmente dibujado sobre la superficie terrestre y que une los polos.

⁵ Fernando López de Zabalía “Derechos Reales” Tomo I Ed. Zabalía

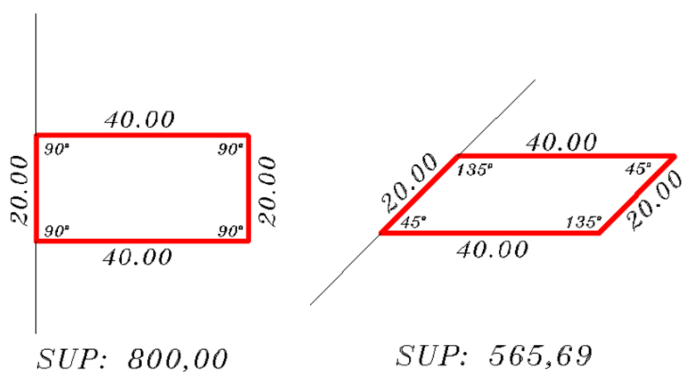
todos los derechos por lo que a un subconjunto de ellos, como son los derechos inmobiliarios también. El límite de un inmueble termina donde comienza el del vecino. Más, el límite es único y es el lugar de encuentro de los derechos de los colindantes.

El Agrimensor, en su tarea de determinar los límites tal lo mandado por la ley nacional, debe estudiar las causas jurídicas que lo originaran y relacionarlos con los hechos físicos existentes. Tiene la tarea, una vez determinados, de publicitar su ubicación por un lado con la expresión cartográfica del plano, y por otro lado colocando marcas físicas en el terreno: los mojones.

c) Medidas lineales, angulares y de superficie

Es el tercer elemento esencial. Un polígono de límites, que necesariamente debe ser cerrado si se trata de una parcela, posee tres tipos de medidas íntimamente relacionadas entre sí. Medida lineal de los lados, los que por ley de medidas deben expresarse en metros con redondeo al centímetro. Los ángulos que abren el espacio entre dos lados consecutivos con expresión del sistema sexagesimal: grados, minutos y segundos. Y la superficie que se debe dar en metros cuadrados con redondeo al decímetro cuadrado.

En la descripción que los títulos hacen de los inmuebles, la mayoría de las veces en el pasado no se prestaba atención a los ángulos, se los soslayaba. Un lote de veinte metros de frente por cuarenta metros de fondo solamente tiene una superficie de ochocientos metros cuadrados si sus todos sus ángulos son rectos, es decir miden noventa grados. Si no, la variación de superficie puede ser importante y llevar a errores no queridos. Si el lote de veinte por cuarenta fuera un paralelogramo de ángulo agudo de cuarenta y cinco grados y obtuso de ciento treinta y cinco, la superficie de ese inmueble sería de algo más de quinientos sesenta y cinco metros cuadrados. Ese ejemplo geométrico por sí solo nos dice sobre la importancia de las medidas angulares.



Reiterando que un inmueble posee estado parcelario si existe plano inscripto cuyo contenido tenga al menos los tres elementos esenciales descritos, esa parcela representa al objeto del derecho real de dominio, o de condominio.

La ley nacional de catastro expresa que la determinación de estados parcelarios se realizará con actos de mensura a cargo de profesionales con incumbencia en agrimensura.⁶

⁶ LEY 26209, ARTICULO 6º.- La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.

De la misma manera, otros objetos territoriales legales que representen objetos de derecho público o privado, como es el caso de los derechos reales, por artículo diez de la misma ley se determinan por actos de mensura.

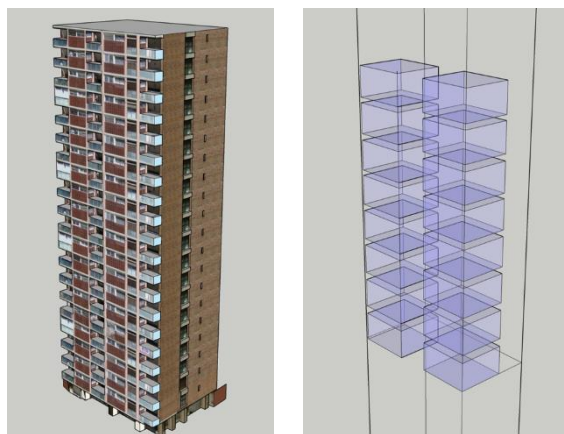
REPRESENTACION DEL OBJETO DEL DERECHO REAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Un inmueble afectado a propiedad horizontal contendrá espacios de propiedad exclusiva y de propiedad común, siendo inescindibles unos de otros. El derecho real de propiedad horizontal se ejerce sobre la Unidad Funcional⁷, la cual estará formada por el espacio de propiedad exclusiva y el de las cosas o partes de uso común, comprendiendo también la parte indivisa del terreno.

¿Qué es el terreno?

Evidentemente el terreno no sólo puede ser el piso de planta baja. La propiedad común del espacio aéreo que se extiende por sobre el edificio, como el subsuelo más debajo de los cimientos, también es común. Por ello, uno puede concluir que el concepto de terreno del artículo 2039 del derecho de propiedad horizontal, es equivalente al concepto de la cosa inmueble donde se extiende el dominio según el artículo 1945.

Es que no puede existir un objeto de derecho real de propiedad horizontal si previamente no existe un inmueble cuyo titular de derecho real de dominio, o condominio, lo afecta a este régimen. Y lo que afecta es ese inmueble que se extiende en profundidad hasta donde sea útil y hacia arriba hasta el espacio aéreo suprayacente definido como bien público.



Y por ello podríamos ensayar una definición ajustada a la realidad espacial del objeto del derecho real de Propiedad Horizontal, diciendo que se trata de un conjunto de pequeños volúmenes de propiedad exclusiva distribuidos dentro de un volumen mayor de propiedad común que el código llama “terreno”.

Lo expresado se encuentra reafirmado por el artículo 2040 cuando expresa que todo lo que no es exclusivo, es común.

REPRESENTACION DEL OBJETO DEL DERECHO REAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

El Código Civil y Comercial unificado agrupa, en el Título VI del Libro Cuarto, bajo la denominación de “Conjuntos Inmobiliarios”, a los Conjuntos Inmobiliarios en el capítulo uno, al

⁷ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL, ARTÍCULO 2039.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

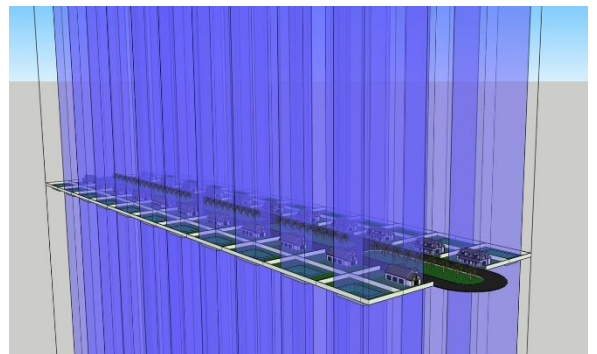
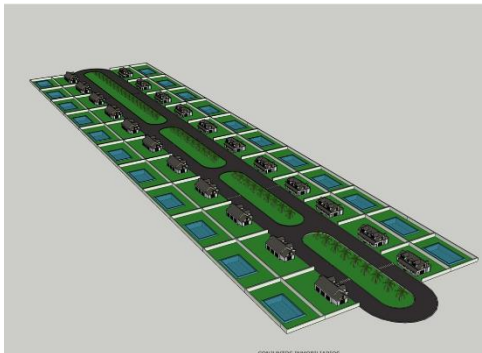
La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

Tiempo Compartido en el capítulo dos y a los Cementerios Privados en el capítulo tres. De allí que Marina Mariani de Vidal llame “Conjuntos Inmobiliarios propiamente dichos” a todos aquellos que no se definan como Tiempo Compartido ni Cementerios Privados.⁸

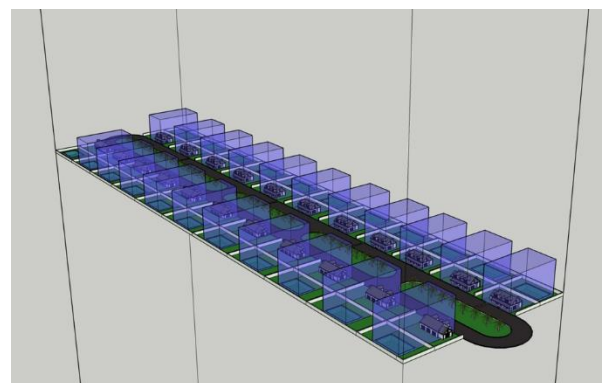
El marco legal establecido por el Código para todos los Conjuntos Inmobiliarios, incluso los existentes, obliga al sometimiento a la normativa de la propiedad horizontal, que para estos casos conformarán un derecho de propiedad horizontal especial.⁹

Si bien para las relaciones de convivencia existen mayores diferencias entre la propiedad horizontal y la propiedad horizontal especial, en relación al objeto son muy escasas. La más importante se refiere a los bienes comunes, en donde establece que *“son necesariamente comunes o de uso común las partes y lugares del terreno destinadas a vías de circulación, acceso y comunicación, áreas específicas destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes...”*¹⁰

Préstese especial atención que el Código expresa que “partes del terreno” deben ser necesariamente comunes, lo cual nos lleva a concluir que otras partes “pueden” ser privativas. Y por ello no debemos pensar que las partes privativas se transforman en lotes independientes. El terreno total es único, y partes de él deben estar en propiedad común y partes pueden ser privativas. Sigue, al igual que en la propiedad horizontal, siendo un inmueble objeto de dominio que se somete al régimen de propiedad horizontal especial para Barrio Cerrado u otra figura similar.



Nada impediría, no lo hace el Código, a que la parte privativa sea limitada en altura. De esta manera el emprendimiento se aseguraría de que las alturas máximas de las edificaciones no supere el valor del proyecto del emprendimiento: quien edifique más allá de la altura fijada como fin de la parte privativa estaría edificando en la parte común.



⁸ Marina Mariani de Vidal, Adriana Abella “Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes” La Ley 08/04/2015

⁹ Artículo 2075 Código Civil y Comercial

¹⁰ Artículo 2076 Código Civil y Comercial

La otra diferencia catastral respecto al objeto del derecho real es que la parte privativa puede estar edificada o en proceso de edificación. Se interpreta que la dotación de servicios al emprendimiento y el amojonamiento que separa partes privativas de comunes, marca el comienzo del proceso de edificación.

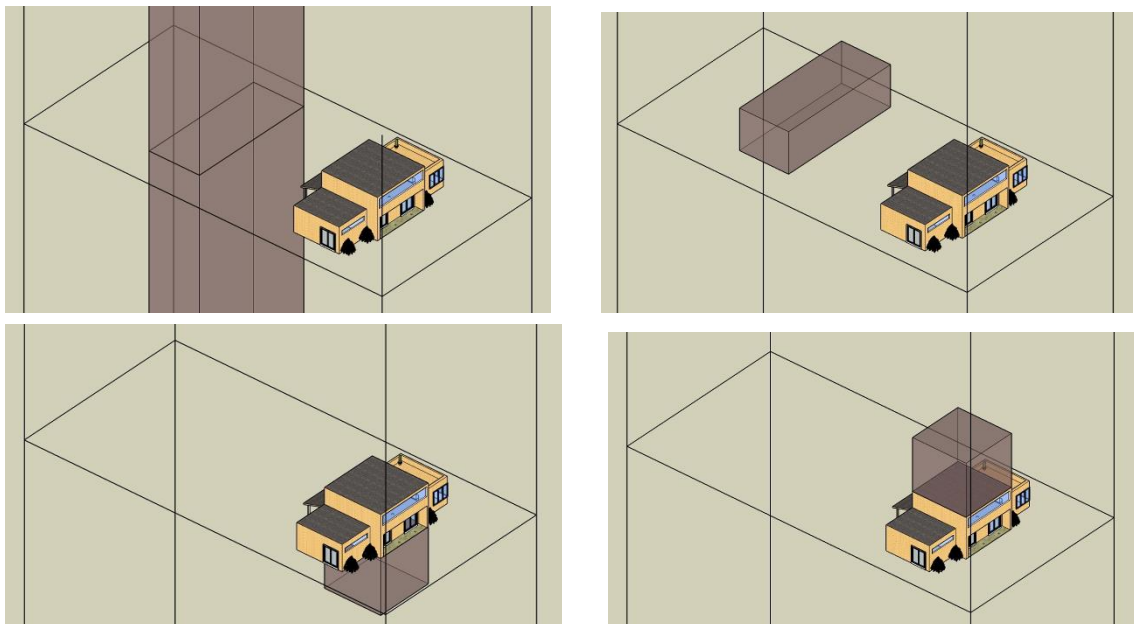
REPRESENTACION DEL OBJETO DEL DERECHO REAL DE SUPERFICIE

La interpretación del objeto del derecho real de superficie nos ayuda notablemente a encontrar solidez en el concepto de espacialidad y de materia, desarrollados al comienzo del presente trabajo. Este derecho se establece sobre inmueble ajeno para edificar, plantar o forestar y hacer suyo lo edificado, forestado o plantado, aunque durante un tiempo y no a perpetuidad. También se permite establecerlo sobre la edificación, forestación o plantación existente.

Es decir que para el primer caso, al constituirse el derecho no existe ni la edificación, ni la plantación ni la forestación. Y puede emplazarse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada.

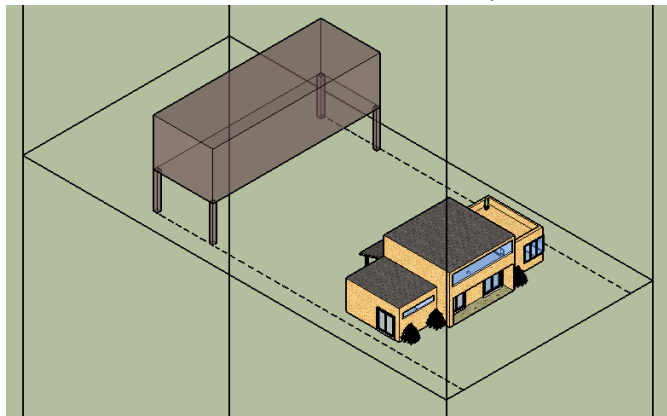
Analicemos los casos de emplazamiento sobre parte del inmueble. Qué inmueble? Y es ese inmueble donde se puede ejercer el derecho real de dominio, o de condominio, incluyendo cuando el mismo está afectado al régimen de la propiedad horizontal. Es decir que será parte de ese objeto que hacia arriba se extiende hasta el espacio suprayacente, y hacia abajo hasta donde el aprovechamiento sea posible.

En el caso de que el derecho se constituya para forestar o plantar, no parece lógico que haya limitación espacial en altura ni en profundidad. La parte será como una parte del lote original. Pero en el caso de la edificación, la ubicación y dimensionamiento espacial de esa parte sugiere múltiples opciones. En parte del subsuelo para un emprendimiento de cocheras..., en el fondo



de una casa..., o arriba de un edificio existente... En estos últimos casos se puede fijar una altura máxima.

Pensemos incluso que se podría establecer que el objeto del derecho nazca a cierta altura del terreno natural, permitiendo que el contacto con el terreno necesario para fijar la estructura del edificio a construir se establezca por servidumbre de uso... En este caso el espacio donde se constituye el derecho de superficie está formado por materia gaseosa de hidrógeno, nitrógeno, oxígeno y carbono. Y se puede poseer, no es la nada, es un objeto real cuya materia gaseosa al momento de constitución será reemplazada por ladrillos y hormigón sólidos del edificio.



Este objeto de la superficie, que admite la posesión a efectos de que ese conjunto de nitrógeno, oxígeno, carbono mas otros gases que conforman la materia de dicho objeto, el titular lo deba cambiar por materia pétreo u otra sólida que sea parte de la edificación, en algunas provincias como en Santa Fe por ley impositiva es gravado desde el origen, es decir desde la constitución por título. El criterio es que ese espacio posee valor patrimonial e incluso afectarlo a la garantía hipotecaria.

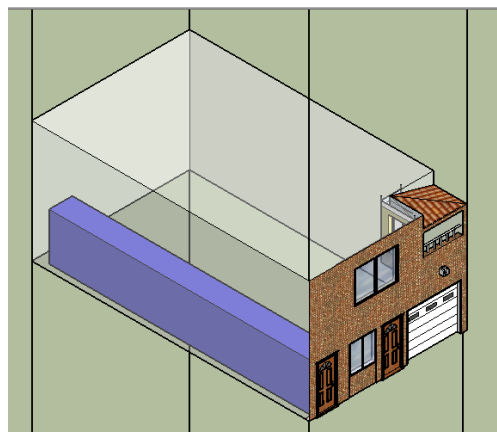
Es en la Superficie donde mejor queda demostrado que lo importante del objeto es el espacio que abarca, independientemente de su constitución material.

Y la ubicación respecto a los límites del inmueble dominial es fundamental para la seguridad jurídica en esta particularidad del negocio inmobiliario. Más las consecuencias catastrales que, como se da en Santa Fe con consecuencias impositivas, e independientemente que la ley 26209 complementaria al Código lo obligue, la registración del plano que determine este objeto territorial legal para ser incorporada al título suficiente es imprescindible.

REPRESENTACION DEL OBJETO DEL DERECHO REAL DE SERVIDUMBRE

Tanto para la servidumbre, como para el usufructo, no resulta necesario contar con un plano registrado en sede catastral si el objeto abarca el total del inmueble. Lógicamente que tanto la servidumbre como el usufructo no nacen con la registración catastral del plano de mensura. Pero es una necesidad básica para que el título suficiente describa al polígono que encierra a este objeto que se transformará en un objeto territorial legal, cuando tenga una extensión menor a la del inmueble que afectará.

A manera de ejemplo supongamos que existe un lote de terreno comunicado con la vía pública mediante un lote pasillo. La utilidad máxima se logrará si este lote pasillo pasa a formar parte del dominio del lote frentista, manteniendo el acceso a la calle mediante una servidumbre de paso perpetua sobre el volumen del pasillo. De esta manera el lote frentista mantendrá el uso y goce que da el dominio a partir de cierto nivel donde termina ese pasillo.



CONCLUSIONES

El sistema de publicidad de los derechos reales en el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina y en la forma que los establecen sus leyes complementarias 17801 y 26209, se distribuyen según los dos elementos que conforman por definición este tipo de derecho: el Registro de la Propiedad publica los títulos, y el Registro Catastral los objetos. Ambos con efectos declarativos no convalidantes respecto al contenido de los documentos.

En el Catastro se representan los distintos objetos mediante planos de mensura confeccionados por profesional de la Agrimensura en la forma y condiciones que establecen las normas locales.

Los objetos de los derechos reales son espaciales, porque la realidad física donde se ejerce el derecho es la realidad, y esta realidad es tridimensional. Es por ello que la representación de estos objetos, que la ley nacional de catastro denomina objetos territoriales legales, debe contener datos representativos no solo de la superficie sino de las alturas de estos objetos. Salvo que, como en el caso del objeto del dominio los límites superior e inferior lleguen al máximo que el Código establece: el aprovechamiento posible hacia abajo y el espacio aéreo suprayacente del dominio público hacia arriba. Sumo cuidado en estos aspectos debe tenerse en la vinculación que un objeto de un derecho que afecte un dominio, esté perfectamente relacionado a los límites del inmueble dominial. La Reglamentación sobre la confección de planos de mensuras que deben dictar las autoridades locales deben tener en claro esta concepción espacial de los objetos y la representación de plantas y cortes proyectados ser las necesarias y convenientes.

El Certificado Catastral es el elemento básico de la publicidad de los objetos territoriales registrados en el Catastro a partir de la inscripción de los planos de mensura.

Tanto el Código Civil y Comercial como la Ley Nacional de Catastro complementaria al mismo establecen un digno respeto sobre las potestades locales, y muchos aspectos reglamentarios son derivados a lo que dispongan las autoridades jurisdiccionales. No obstante es importante que todas las provincias pongan en vigencia plena la ley nacional de catastro porque de no hacerlo se está privando de un mecanismo que ayuda a dar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, como fuera expresado por distintos legisladores en oportunidad del tratamiento en el Congreso de la Nación.