

Encuentro La Plata octubre 2009.

**El inmueble. Dimensión jurídica y catastral.**

**Adriana N. Abella**

Los distinguidos panelistas han desarrollado con brillantez el tema y de sus exposiciones, como reflexión final, advertimos que el inmueble en su aspecto formal es una creación del Derecho. Su dimensión y linderos, en tanto éste se considere en su entidad un polígono de la superficie terrestre presupone la existencia del derecho real de dominio, y es el título de propiedad el que determina el inmueble, objeto de derecho.<sup>1</sup> Nuestro Codificador establece la necesidad de la instrumentación por escritura pública de las titulaciones que hagan a la constitución, transmisión, modificación o pérdida de los derechos reales sobre inmuebles, como lo dice en el artículo 1184 inc.1 del Código Civil. En la escritura pública ocurren distintas legitimaciones, entre ellas, la subjetiva de los sujetos instrumentales, la sustantiva o de títulos, la registral, la impositiva, de personería; y también consta la descripción de la parcela catastral y las observaciones y restricciones que surgen del certificado que expide catastro en la forma y condiciones que establecen las legislaciones locales. Es en la escritura pública que existe control de legalidad y de legitimación ya que el notario está en relación directa con los hechos y el derecho.<sup>2</sup>

Resulta relevante en el tema considerar situaciones comunes, y entre ellas, puede ocurrir que el título indique una medida mayor o menor de la superficie poseída. En estos casos el escribano debe consignar en la escritura la descripción del inmueble según título y en caso de existir plano de mensura registrado, según éste, y relacionar los datos que surgen de la certificación catastral. En el plano de mensura el agrimensor deberá referenciar la ubicación geo- referenciada del inmueble, los límites, sus linderos, medidas lineales, angulares y superficie y la causa que le da origen.

La mensura es la operación técnica que consiste en medir y ubicar en el terreno las dimensiones que constan en el título de propiedad del inmueble y si existe diferencia de

---

<sup>1</sup> El art. 2411 del Código Civil dice: “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”.

<sup>2</sup> Abella Adriana, Derecho Notarial Derecho Documental, Responsabilidad notarial, Editorial Víctor P. de Zavalia, Buenos Aires, 2005

superficie entre el título y el plano de mensura que excede la demasía deberá analizarse la cuestión y resolver según cada caso. El plano de mensura determina la realidad física, pero el plano no quita ni agrega superficie al título. Los excesos de la demasía, faltantes o reducciones de superficie - excedentes y sobrantes-, se resuelven en cada caso según el procedimiento legal.<sup>3</sup> El dominio se adquiere por los modos de adquisición legales y según el artículo 3270 del Código Civil no se trasmite a otro sobre un objeto un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, razón por la cual para ajustar la realidad jurídica a la física es necesaria la intervención notarial o judicial.

El propietario tiene la facultad de modificar la conformación del inmueble de su propiedad, alterando sus límites y dimensión por vía de subdivisión o de englobamiento, o división para anexión, ajustándose a las normas de derecho público, en el marco de las restricciones y límites a su dominio. En ese caso es necesario que el titular de dominio confeccione un plano cumpliendo con las normas administrativas. El plano es válido una vez registrado en Catastro, o Geodesia - en la Provincia de Buenos Aires- empero sus efectos jurídicos funcionan desde el momento en que el titular de dominio protocoliza el plano, ya que si bien Catastro informa a Registro, sólo su protocolización a pedido del titular dominial modifica el objeto del título y su inscripción la del asiento registral. El titular de dominio puede resolver desistir del plano registrado y disponer por título, previo pedido de su anulación en la oficina catastral.

También se producen modificaciones en la dimensión del inmueble por el ejercicio de actos posesorios que generan la adquisición del dominio por usucapión. En ese caso el poseedor confecciona un plano para usucapir, y la sentencia de usucapión contendrá la determinación del objeto ocurriendo el cambio en la dimensión jurídica del inmueble. Otra situación común ocurre por la expropiación del inmueble.

Se advierte claramente las incumbencias de los distintos funcionarios y profesionales que intervienen en la determinación jurídica y catastral del inmueble. La competencia, aptitud funcional atribuida a un sujeto u órgano para entender con plena eficacia en un asunto dado, adquiere mayor relevancia al designar la ley técnicamente la medida en que participan en el ejercicio de las funciones, y en ese orden la actividad notarial, registral y catastral esta perfectamente determinada y justificada en los respectivos ordenamientos.

El notario de tipo latino desempeña un papel eminentemente social como hacedor de la escritura pública; es el profesional en quien el Estado delega la fe pública, función

---

<sup>3</sup> Abella Adriana, Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Víctor P. de Zavalia, Buenos Aires, 2008, p-113

inherente a su soberanía, para que determinados hechos y actos que interesan al derecho sean ciertos y revistan "*per se*" *autenticidad* y *eficacia*.

El registro inmobiliario argentino es declarativo, no convalidante, real, de inscripción, y de títulos. Los títulos, o documentos, que acceden al registro son títulos en sentido formal. La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciera según las leyes (Art. 4 ley 17801). El carácter de especialidad o determinación se proyecta a los titulares, las situaciones jurídicas registradas, y al inmueble, elemento menos cambiante, con el propósito de publicidad. El asiento de matriculación se redactará indicando la ubicación y descripción del inmueble y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización (arts. 12, 14 y cc de la ley 17801). La inscripción del título no significa tener por acreditada la titularidad del derecho ni la buena fe.

El catastro es un organismo administrador de datos correspondientes a objetos territoriales, y registro público de los datos relativos a ellos. La ley nacional 26.209 entiende por relevamiento "el acto de determinación o mensura del estado parcelario de un inmueble ejecutado y autorizado por un profesional con incumbencia en agrimensura", quien asumirá la responsabilidad profesional de la documentación suscripta. Advertimos por relevante, en función de la distribución federal de competencias, las diferencias de la normativa y el desarrollo de los catastros en las provincias que integran nuestro país.

El catastro territorial está destinado a llevar un censo de la propiedad territorial, y entre sus actos conocer, determinar y medir el espacio de cada región y sus características, con el fin principal de trasladarlos en forma figurada a documentos cartográficos que los representen con identidad y semejanza, dándoles existencia virtual registrable. Dentro de este marco de análisis, el objetivo principal de un Catastro moderno estriba en contar con la información gráfica y digital básica, para: a) la fiscalización apropiada del suelo; b) la planificación del uso del suelo; c) la administración del suelo; d) la coordinación de la inversión pública en el suelo. En razón de ello se dice que los catastros tienen carácter *plurifinalista*.

Existe coordinación entre el Registro Inmobiliario y el Catastro, empero el objeto y competencia de éstos organismos son específicos, sin perjuicios en la intervencionalidad y apoyo recíproco que deben prestarse para la adecuada coordinación y así : 1) el Catastro aporta al Registro los datos descriptivos y gráficos de los inmuebles, especialmente medidas lineales, superficiales y de linderos, como también los demás

datos que los individualicen; 2) a su vez, el Registro Inmobiliario aporta al Catastro las modificaciones de las titularidades de los inmuebles registradas. Si bien el desarrollo del catastro es importante para el perfeccionamiento del registro no puede cambiar la estructura jurídica de éstos organismos, consagrada en la legislación de fondo.

Concluimos que la seguridad jurídica en materia inmobiliaria se logra por el acatamiento irrestricto al marco normativo, respetando el principio general del derecho de propiedad que tiene protección constitucional en el derecho argentino.

**MUCHAS GRACIAS**