XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL
MAR DEL PLATA, 21 al 24 de octubre de 2026

TEMA II. INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SE SUSCITAN.

Coordinación: María Martha Cúneo
Subcoordinación: Martín Leandro Russo

Mesa Directiva
Presidente: María Martha Cúneo
Vicepresidente: Martín Leandro Russo
Secretario: Carlos Martín Pagni
Relatores: Maximiliano N. Zanettini y Martin L. Russo

Comisión Redactora
Mariana Armendáriz
Reinaldo Beain
Martin E. Curcio
Carlos G. Diez
Ernesto M. Errecar
Norberto Frickx
Valeria M. Ginestar
Regina M. V. Heit
Rosamarina Kraviez
Jorge L. Soria
María Laura Szymanski
Maximiliano N. Zanettini
German H. Zuloaga

Trabajos presentados
La comisión recibió diecisiete trabajos, de los cuales quince fueron expuestos por sus autores, agrupados en cuatro bloques temáticos.
“La anexión parcelaria frente a la identidad de titulares: análisis de las distintas interpretaciones del art. 54 del decreto-ley 8912/77”– Barreto Peltzer, Guadalupe
“Anexiones” – Armendáriz, Mariana y Basanta, Luis Felipe
“Excedentes fiscales. Interpretación de notas de plano. Limitaciones a la registración en matrícula individual. Anexión legal a inmueble lindero”. – Seoane, Carolina Verónica y Basanta, Luis Felipe

“Geometrías jurídicas del territorio. Articulaciones catastrales, registrales y urbanísticas en el ordenamiento territorial, la regularización dominial y la conducción del derecho a la ciudad”. – Arratibel, Juan José

“El inmueble en la escritura: error en su descripción y en el objeto transmitido” – Zanettini, Maximiliano Nicolás

“La división de inmuebles en el Catastro. Concepto, requisitos, efectos del plano de mensura” – De Aduriz, Ana María

“La variación, denunciada por la cédula catastral, del estado constructivo de la unidad funcional. Superficies semicubiertas y descubiertas transformadas en cubiertas sin modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal. Su incidencia en la transmisión y modificación de derechos reales”. – Mage, Diego Mariano y Núñez, María Laura

“Cuando el territorio interpela al Registro. Discordancias entre mensura, catastro y título y su incidencia en la registración inmobiliaria. Coordinación entre Agrimensura, Catastro, Función Notarial y Registro para su prevención y tratamiento”. – Rey, María Laura y Errecar, Ernesto Mariano

“Transmisión de dominio de remanentes generados por expropiaciones”. – Curcio, Martín Eugenio

“Conjuntos inmobiliarios: trazabilidad entre proyecto urbanístico, Catastro y Registro. El Reglamento Urbanístico y de Edificación como vínculo entre la configuración aprobada y la publicidad inmobiliaria”. – Zuloaga, Germán Hugo

“Conflictos por superposición de títulos en mensuras y su impacto registral”. – Ginestar, Valeria

“Cómo se resuelven en Santa Fe los temas de: 1. Planos de unificación de parcelas de distintos propietarios; 2. Adquisición de parcela lindera a una propiedad horizontal; 3. Anexión de fracciones linderas de distinto propietario”. – Frickx, Gabriel y Frickx, Norberto

“Unidades funcionales a construir a través del derecho de superficie”. – Szymanski, María Laura y O’Connor, Jorge Guillermo

“El tracto abreviado catastral existe. Unificación de parcelas como causa del contrato de constitución de condominio”– Carrascosa de Granata, Anahí

“El plano de mensura y la publicidad de los objetos de los derechos reales”. – De la Rúa, María Sol y Frickx, Norberto

“Diferencia de descripción del inmueble según título y según mensura”. – Frickx, Norberto

“La incertidumbre de límites de fuente registral. Superposición de títulos, mensura judicial y deslinde (art. 2266 CCyC): aportes del sistema español de concordancia entre Registro y Catastro” – Risso, Federico

DESPACHOS

El presente congreso desarrolló temas que tienen impacto en todo el territorio nacional.

La Ley Nacional de Catastro 26.209 establece en sus artículos 11, 12 y 13 la obligatoriedad de la constitución del estado parcelario, su determinación, y verificación y el certificado catastral como medio de publicidad.

En pos de la seguridad jurídica y el cumplimiento de los principios de especialidad y determinación, se recomienda que todas las jurisdicciones adecuen su normativa provincial al texto nacional.
Resulta imprescindible preservar la trazabilidad del dato vinculada al inmueble como objeto de los derechos reales a fin de lograr una publicidad eficiente. Agrimensura, catastro, notariado y registro concurren, desde funciones diferenciadas y complementarias, a la construcción de la seguridad jurídica territorial en beneficio de las partes, de los terceros y de la comunidad.

Bloque I. Plano de mensura, estado parcelario y publicidad

CONCLUSIONES
1.- El concepto de geometrías jurídicas del territorio, objetos territoriales legales de derecho público y privado (art. 1, Ley 26.209), permite comprender que la agrimensura interviene sobre un espacio donde las formas geométricas y las relaciones jurídicas están estrechamente vinculadas. Los límites, superficies y volúmenes no tienen significado territorial completo si se los separa de las causas que les dan origen y de los efectos que producen.
2.- En el ámbito urbano, las geometrías jurídicas permiten relacionar la estructura parcelaria con la zonificación, las afectaciones, la regularización dominial y la captación de suelo. Esta articulación resulta especialmente significativa para municipios, donde la disponibilidad de información confiable puede mejorar la capacidad de planificación y ejecución.
3.- La geometría jurídica no es solamente la forma que adquiere un derecho sobre el territorio, es también una herramienta para comprender cómo el territorio se organiza, se transforma y puede ponerse al servicio de nuevas posibilidades de desarrollo y arraigo.
4.- Es el certificado catastral el documento que publicita el estado parcelario del inmueble y resulta aconsejable que en el mismo se detalle la descripción literal de la parcela con las medidas lineales, angulares y de superficie, su ubicación, las ocupaciones de y/o sobre inmuebles linderos, sus restricciones y/o afectaciones.

5.- El certificado catastral debe acompañarse en el trámite de registración inmobiliaria, según lo establece el artículo 13 de la Ley 26.209.
6.- Por el principio de tracto sucesivo, el que también se aplica al registro catastral, cuando un inmueble con estado parcelario se modifica mediante división o unificación con otros inmuebles, pierde vigencia el estado parcelario anterior y nacen nuevos estados parcelarios, cada uno con su nomenclatura catastral distintiva. No puede el catastro emitir certificados catastrales sobre estados parcelarios que luego hayan sido modificados.
7.- En el caso de unificación o integración parcelaria el plano de mensura debe expresar la nueva nomenclatura catastral.

Unanimidad

RECOMENDACIONES
1.- El proyecto urbanístico y el plano de mensura cumplen funciones diferentes y complementarias, el proyecto urbanístico configura; mientras que el plano de mensura determina territorialmente. Resulta importante la trazabilidad del proceso para la posterior publicidad de los datos.
2.- En las jurisdicciones que tienen regulados los proyectos urbanísticos, se recomienda su análisis y publicidad a fin de que los interesados conozcan las eventuales limitaciones a sus derechos.

Unanimidad

Bloque II. Unificación, anexión y parcela lindera

CONCLUSIONES
1.- Si los titulares de las parcelas a unificar son cónyuges en régimen de ganancialidad, atento que el derecho real de condominio es posible entre los cónyuges, no se advierte razón jurídica que impida la unificación, por no ser un supuesto de inhabilidad para contratar (art. 1002 CCCN). En estos casos no resulta necesario constituir previamente el condominio.
2.- En el supuesto de anexión si la nota de restricción del plano de mensura no especifica que las parcelas involucradas se pueden transmitir en conjunto, ante la imposibilidad de lograr la anexión por identidad de titulares, debe necesariamente transmitirse en forma conjunta.

Unanimidad

RECOMENDACIONES

1.- Se recomienda establecer la interoperabilidad entre los registros de la propiedad y los catastros como herramienta indispensable para la coordinación de la publicidad inmobiliaria y el ordenamiento territorial.
2.- Se propone que los registros inmobiliarios no exijan copias certificadas en soporte papel ni la protocolización de planos de mensura como requisito de inscripción, resultando suficiente el plano original o el acceso al plano digitalizado por parte del registrador.
3.- Se sugiere el análisis del sistema de registración de planos de mensura previsto en la provincia de Santa Fe que distingue un estado preparatorio y otro definitivo, ya que constituye un sistema apto para la solución de diferentes actos que son independientes al catastro, por ejemplo, el dictado de la sentencia de prescripción adquisitiva en el juicio de usucapión.
4.- Se recomienda proyectar normativa registral que tenga por objeto el tratamiento de las anexiones y que procure establecer criterios uniformes para su registración, contemplando la variada casuística.
5.- En el supuesto de planos de mensura, división y anexión, debe considerarse el objeto sin calificar la identidad de sujetos. En consecuencia, la identidad entre los titulares de las parcelas a anexar y la receptora, no puede considerarse un impedimento para la registración de los planos de mensura mencionados.

Unanimidad

Bloque III. Mensura: discrepancias, excedentes, superposiciones y límites

CONCLUSIONES
1.- Tanto el registro inmobiliario, como el registro catastral, en el sistema argentino de publicidad, no son convalidantes según lo dispone el artículo 4 de la Ley 17.801 y el artículo 7 de la Ley 26.209. Por ello, resulta aconsejable que en aquellos casos donde existan diferencias en medidas del objeto inmueble, el escribano o funcionario público describa la ubicación y medidas según título y según plano de mensura.
2.- La prescripción adquisitiva y la expropiación, pese a su distinta naturaleza, coinciden en su aptitud para generar superposiciones, pues ambas operan, en mayor o menor grado, al margen de la inscripción registral previa.
El plano de mensura con notas de superposición, es el instrumento técnico que permite al Registro calificar con conocimiento de la situación. Su registración, sin embargo, “no subsana ni convalida los defectos de los documentos” (art. 7, Ley 26.209); la definición de las titularidades concurrentes corresponde a los interesados o a la justicia.
La existencia de una nota de superposición en el plano de mensura o en el certificado catastral es materia de calificación registral.

3.- La verificación del estado parcelario diagnostica el estado de hecho y de derecho de la parcela, pero no es suficiente para modificarlo. Para ello, es necesario un acto de mensura conforme al artículo 6 de la Ley 26.209.

Unanimidad

RECOMENDACIONES
1.- Resulta aconsejable, conforme a los preceptos del CCyCN y de la Ley 26.209, que se revise la legislación vigente en varias jurisdicciones respecto a sobrantes, demasías o excesos, ya que las mismas provienen de un contexto histórico normativo distinto al actual, excepto en aquellas situaciones en donde el propietario inmediato anterior sea el Estado o la parcela mensurada tenga como lindero a un inmueble del dominio privado del Estado.
2.- En materia registral, cuando la demasía, excedente o sobrante no constituye una parcela autónoma se sugiere la confección de una matrícula única que incluya la parcela lindera y el excedente.

Unanimidad

Bloque IV. Descripción del inmueble, transmisión y unidades funcionales

CONCLUSIONES
1.- En materia registral, la verificación del estado parcelario y/o el certificado catastral no son instrumentos aptos para modificar errores en la determinación del objeto, excepto la nomenclatura catastral. El plano de mensura es el instrumento idóneo para proceder a tales modificaciones.
2.- Existe un verdadero error en el objeto transmitido cuando, por efecto de la escritura y de la tradición, se transmite jurídicamente un inmueble distinto de aquel sobre el que recayó la voluntad negocial de las partes. En tal supuesto la escritura, aclaratoria resulta insuficiente y corresponde recurrir al distracto o, eventualmente, a la permuta, según las circunstancias del caso y la verdadera voluntad de los otorgantes.
3.- La transformación de una superficie semicubierta o descubierta ya integrante del polígono, en superficie cubierta, no altera la superficie total ni el objeto del derecho real, varía su composición interna, la superficie edificada y la valuación fiscal.
4.- El derecho real de superficie, en cualquiera de sus modalidades, constituye una alternativa a las variables de emprendimientos ya conocidas para ejecutar proyectos. Se recomienda, analizar nuevas posibilidades de instrumentaciones en las cuales el superficiario construye un edificio, pero la afectación al derecho real de

propiedad horizontal es otorgada por el titular de dominio una vez extinguido el derecho real de superficie.

Unanimidad