XXIII CNDR Congreso Nacional de Derecho Registral
VII FIDR Foro Internacional de Derecho Registral

Tema 2 **INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SE SUSCITAN.**

Tema: La división de inmuebles en el Catastro.

Concepto, requisitos, efectos del plano de mensura.

Agrim. Ana María de Aduriz*

[1] agrimensora por la Universidad Nacional del Sur. docente en la Facultad de Ingeniería de la UNS en las cátedras Agrimensura legal II (mensura) y Planeamiento y urbanismo, hasta 2025. Directora de Catastro municipal de la ciudad de Bahia Blanca hasta 2019. Ha cursado la Maestría en desarrollo territorial en la UNS, integrante de la Saplat, sociedad argentina de planificación territorial; miembro de la Academia nacional de agrimensura desde 2022. Ha participado en numerosos grupos de investigación, en la gestión universitaria, en la extensión y también en los órganos de gobierno del consejo profesional de la provincia de Buenos Aires.

amdeaduriz@yahoo.com.ar

INTRODUCCIÓN

La agrimensura tiene como sabemos, dentro de sus actividades reservadas, la administración y gestión del Catastro parcelario. El Catastro, ha sido históricamente responsabilidad de las provincias que conforman el territorio de nuestro país, ya que no fue contemplado por el codificador en 1870, y por suerte los gobiernos locales lo generaron y actualizaron.

Hoy contamos con dicha ley de fondo, la ley nacional 26209, a la cual van adhiriendo cada una de las provincias.

En ese marco, se pretende analizar la importancia del plano de mensura dentro del organismo catastral, los diferentes objetos de los planos y determinación de las "cosas" que crea en su aprobación y registración, cual es el efecto que el citado plano produce en el Catastro y en el Registro de la Propiedad Inmueble, y como es la comunicación y la operatividad del plano en ambos registros, catastral y registral, tomando como ejemplo la provincia de Buenos Aires.

DESARROLLO

El presente trabajo abordara los siguientes temas:

- Catastro, instrumentos internos y externos
- Cosa inmueble. Parcela. Objeto territorial legal
- Plano de mensura, determinación del OTL, división de cosa inmueble
- Rol del agrimensor
- Efectos de la aprobación del plano de división de inmuebles en el Catastro y en el Registro

Comentado [H1]:

Un poco de historia y marco legal de nuestro país

En sus orígenes, luego del virreinato del Rio de la Plata, nuestro país se conforma con 14 provincias que se constituyen como nación argentina, en 1816. El resto serian llamados territorios nacionales, Gran Chaco y Patagonia, pero cuya ocupación y colonización seria posterior a los primeros gobiernos patrios.

Como hito relacionado a la agrimensura destacamos en 1826, la Creación de la Comisión Topográfica, luego Dpto. Topográfico, antecedente de la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs. As., del IGN. Y del Catastro. Su objetivo principal era organizar el ordenamiento territorial del Estado y centralizar la cartografía oficial.

Desde esa época hasta nuestros días, ha sido incesante la evolución desde ese Dpto. Topográfico, encargado de registrar **las mensuras**, venta de tierras, creación de pueblos, y registro grafico general, similar en casi todas las provincias, a la instrumentación del organismo catastral provincial, por caso en provincia de Buenos aires, por ley 4331 del año 1935. Luego sus

modificatorias, hasta la ley 10707, actualmente vigente, y en concordancia con la ley nacional.

Ley nacional N°26209. (2006)

> **ARTICULO 1º** — *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.*
>
> *Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.*
>
> Su poder de policía, entre otros, establece que el Catastro deberá:
>
> - Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base **en la documentación que les da origen**, llevando los correspondientes registros;
> - Expedir certificaciones;
>
> *¿qué es el Estado parcelario?*
>
> **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.
>
> - Objeto territorial legal ⟺ Inmueble según CCyC

Dichos OTL, objetos territoriales legales, cuya registración es la función primordial del catastro territorial, se determinan por mensura.

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."*

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. *Ver Bibliografía FIG (José David Belaga - Benito Miguel Vicioso).*

Instrumentos del Catastro

Son documentos que el Catastro inscribe, registra, anota y ordena y que, además, generan información de las parcelas.

Para el Catastro, los instrumentos tendrán distinto valor y efectos en el denominado régimen catastral y es una de las funciones del Catastro, valorarlos y cuidarlos.

Los instrumentos se clasifican en internos y externos, según el origen y procedencia de dichos documentos,

Internos	**Externos**
Nomenclatura catastral	**Plano de mensura**
Registro grafico	Minutas de dominio
Legajo parcelario	Avalúos
Certificado catastral	VEP

Se destacan los dos más importantes en relación al efecto del plano de mensura y su publicidad a través de la certificación, uno interno (lo emite el Catastro), que es el certificado catastral y otro externo (lo registra y aprueba el agrimensor), que es el plano de mensura en sus distintas formas.

Definición de cosa inmueble: (según el C.C y C)

- Art. 225: Inmuebles por su naturaleza.

  Son el suelo, las cosas incorporadas a él de manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

- Art. 1945 Extensión del dominio

  El dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo en la medida que su aprovechamiento sea posible.



Concepto de parcela, según ley nacional de Catastro 26209, (plano x,y)

Concepto **de sub inmueble**: se denomina a la parte de un inmueble identificada física y relativamente, con el objeto de delimitar la extensión de un derecho real de dominio exclusivo o cualquier otro derecho real o personal a ejercer por terceros, compatible con la coexistencia de varios sub- inmuebles (x,y,z)

Dr. Agrim Chesñevar.

Divisibilidad de las cosas

- Art. 228: son cosas divisibles aquellas que pueden ser divididas en porciones reales, sin ser destruidas, cada una de las cuales forma un

todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma.

- **No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.**
- Art. 1970**:** las limitaciones impuestas al dominio privado en el interés público, están regidas por el derecho administrativo, origen de la normativa de ordenamiento territorial

La división de la tierra es una Potestad reservada- La Autoridad local, provincial o municipal establecerá las normas que se aplican para la generación de parcelas, según los distintos modos de división.

Con el objeto de poder identificar los distintos requisitos que se aplican en cada plano, qué efectos produce la aprobación de dicho plano de |mensura, según sus distintas finalidades, y las características de las "cosas" que crea, tanto en Catastro como en el Registro de la Propiedad Inmueble, se tomará como ejemplo la normativa vigente en la provincia de Buenos Aires.

División de la tierra en la Pcia de Buenos Aires	Régimen común	Urbano	Decreto-ley 8912 Ordenamiento territorial y Uso del suelo Ley de hábitat 14449	Códigos reglam. municipales
		Rural	Ley provincial 10081	Código rural Art.43 a 46- Disp.Nº1/17
	Derecho. real de PH	Art. 2037 del CC y C y siguientes	Reglamentación provincial	Disposición N. 2389/93 y 69/2015 ARBA
	D.R. de Conjunto inmobiliario	Art. 2073 del CC y C	PH E propiedad horizontal especial	Disposición N. 24/2018 ARBA

Distintos objetos de la mensura para dividir por régimen común:

- Mensura común
- Mensura y unificación
- Mensura y división, con cesión de calles y espacios públicos
- Mensura, división y anexión
- Mensura, integración y nueva división.
- Mensura para prescripción
- Mensura parcial.

Distintos objetos de la mensura para dividir por regímenes especiales:

- Mensura para afectar al derecho real de propiedad horizontal PH
- Mensura para afectar al derecho real de conjunto inmobiliario PHE
- Mensuras para regularización dominial ley 24374 y sus reglamentarias provinciales

Rol del agrimesor

- Mensura del inmueble a subdividir, cualquiera sea el régimen a aplicar.
- Confección del plano de mensura respectivo y su legajo parcelario, e informe de comunicación al Registro de la Propiedad Inmueble.
- Asesoramiento y factibilidad de aplicación de las distintas normas según requerimientos del comitente.
- Visado y/o aprobación del plano si trabaja en los organismos públicos con incumbencia en el tema: Catastro
- Actuación pericial, según el caso que corresponda.

Detallaremos cada uno de los planos de mensura, indicando razones o fines de los mismos, restricciones, requisitos, naturaleza de las “cosas” que crea,

y efectos catastrales y jurídicos de la aprobación administrativa de cada una de las mensuras y su objeto (finalidad), del apartado división por régimen común.

El apartado división por regímenes especiales, no lo trataremos en este trabajo, ya que merece un análisis especial y diferenciado por sus características.

Efectos catastrales y jurídicos de cada plano de mensura según su objeto

Objeto del plano: **Mensura**. Se realiza con la finalidad de ver la aplicabilidad del título sobre el terreno, la coincidencia o no con los hechos aparentes que delimitan la posesión ejercida por el comitente. De dicha confrontación se verifica la congruencia o no de los mismos, y pueden surgir demasías, faltantes u ocupaciones "del" o "al lindero". La aprobación crea una nueva parcela, que surge de la mensura. El efecto catastral es inmediato, modifica totalmente sus archivos o bases de datos, como instrumento externo principal, que afecta todos los aspectos jurídico, geométrico y valuatorio de cada inmueble; mientras que, en el Registro de la propiedad inmueble, se toma nota de la existencia del plano en la inscripción de dominio vigente, para dar publicidad del mismo, pero no se modifica dicha inscripción hasta tanto no ingrese un instrumento público de modificación del derecho real original en cabeza de terceros.

Objeto del plano: **Mensura y unificación**. La condición a cumplir para unificar parcelas, es que tengan igual titularidad dominial y que sean linderas. En este caso desaparecen las parcelas originales y se crea una nueva en los registros catastrales. En el Registro de la propiedad inmueble, se da la misma condición que en el anterior caso.

Objeto del plano: **Mensura, división e integración**. En este plano la condición que se da es justamente la contraria, las parcelas a integrar son de distinto titular de dominio. Los titulares contribuyen cada uno con su parcela, la que conformara nuevas parcelas de dominio exclusivo de cada uno de los titulares involucrados y una o más parcelas integradas, ya que se forman con partes de cada una de las parcelas originales. Así, generalmente se logra un mejor aprovechamiento parcelario, pero implica la restricción al dominio sobre la parcela integrada. Dicha restricción implica, que, si no es transferida previamente a un tercero, se deberá constituir el derecho real de

condominio sobre la parcela integrada, previa a cualquier otra transmisión o modificación de derechos reales sobre las parcelas propias de cada titular, que surgieron en base al plano de mensura aprobado. Es un caso especial, poco utilizado quizás, pero que resulta muy útil de aplicar si se conociera un poco más. Como siempre el efecto catastral es inmediato en cuanto a la creación de las nuevas parcelas, con sus restricciones o no, y también opera de la misma forma el efecto registral, solo se toma conocimiento del plano en las inscripciones dominiales afectadas.

Objeto: **Mensura, división y cesión de calles y espacios publicos**. Estos son los casos en general que se denominan de urbanización integral o proyectos integrales de loteos, en los cuales la condición a cumplir es cumplir con los indicadores urbanísticos según la zona en que se encuentre el inmueble, en un todo de acuerdo a las ordenanzas municipales reglamentarias del decreto ley 8912/77 de uso, división y equipamiento del suelo de la Pcia de Bs. As. El plano identifica o crea parcelas, calles, ochavas, espacios verdes y de equipamiento comunitario. En este caso, su aprobación y registración también impacta directamente en el Catastro, desaparece la parcela origen para crear las nuevas, incluyendo las parcelas de propiedad municipal (EV y EC). Si bien el efecto registral es el mismo como en todos los casos, en este en particular, las calles y ochavas, cuyo dominio pertenece al estado municipal con carácter de dominio público, en virtud del decreto ley 9533/80, con la sola aprobación del plano de mensura, se completa la cesión de dichas superficies, sin la necesidad de producir otro instrumento. Esto es así en virtud del artículo 1553 del C. C. y C. Donaciones al Estado. *Las donaciones al Estado pueden ser acreditadas con las actuaciones administrativas*. Ya lo establecía el artículo 1810 del antiguo CC. según la reforma del año 1968. Con anterioridad a la modificación del CC de dicho año, era necesario formalizar mediante escritura la donación de estos espacios, calles, plazas, etc. Por eso, hay casos de esa época, que, por error registral y catastral, no se ha completado la transmisión de dominio del particular al Estado, en ese tiempo provincial. En cambio, las parcelas con destino a espacio verde o espacio de equipamiento comunitario, necesitan de la ley (como forma instrumental del título) para su inscripción a favor del municipio, es decir la ordenanza que las declare incorporadas a su patrimonio.

Objeto: **Mensura, división y anexión.** Este plano se utiliza en aquellos casos en los cuales se pretende generar una parcela, de dimensiones menores a las previstas según los códigos de zonificación, y que además no pueden

subsistir por si solas, sino en conjunto con otra parcela. Tipificados en el artículo 54 del decreto ley 8912. Decreto reglamentario 1549/83 Art 54: *En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.*

La parcela de dimensiones menores, que se genera para ser anexada, tiene la restricción al dominio de cumplir dicha anexión previa a cualquier acto de disposición notarial de la parcela remanente de origen, generada en este mismo plano. Si no, deberán transferirse en conjunto ambas parcelas. Dicha situación, se publicita tanto en el catastro, como en el registro. Catastralmente se crean ambas parcelas, vinculadas con asientos recíprocos, pero no se concreta la anexión hasta tanto no se transmita por actos formales notariales. El plano de mensura, no siempre responde a acuerdos ya preexistentes tendientes a regularizar las ocupaciones por transacciones entre los linderos. Muchas veces, solo es preparar la "cosa", dejar publicitada la situación de "ocupación" encontrada por el profesional de la agrimensura, que a través del plano de mensura deja expuesto a terceros y propios de la situación parcelaria para futuras acciones: Acción de reivindicación, acción de prescripción, o transacción entre colindantes, mediante escritura pública. Mientras tanto pueden transferirse ambas parcelas a terceros que, por la publicidad del plano aprobado y registrado, conocerán la situación de hecho que se produce.

Conclusiones

En síntesis, cada plano de mensura refleja una intensión o necesidad del comitente, que será evaluada por el profesional de la agrimensura, y aplicará el "objeto" del plano que corresponda, según el caso.

Desde el punto de vista catastral, el efecto es inmediato, el plano aprobado actualiza totalmente el estado parcelario vigente, y los futuros certificados catastrales que se emitan. Mientras que, en el Registro de la propiedad, solo se toma conocimiento del plano de mensura, que modifica al inmueble cuya descripción consta en la inscripción de dominio vigente en ese momento, dándole publicidad a través del certificado dominial.

En ese sentido, podemos observar la importancia de la comunicación entre ambos organismos. No se concibe un buen registro de la propiedad inmueble sin el correlato de la certificación catastral del estado parcelario sobre el cual se pretende establecer nuevos derechos reales. Lo llamo el círculo virtuoso de la publicidad, determinación y seguridad en el tráfico inmobiliario.

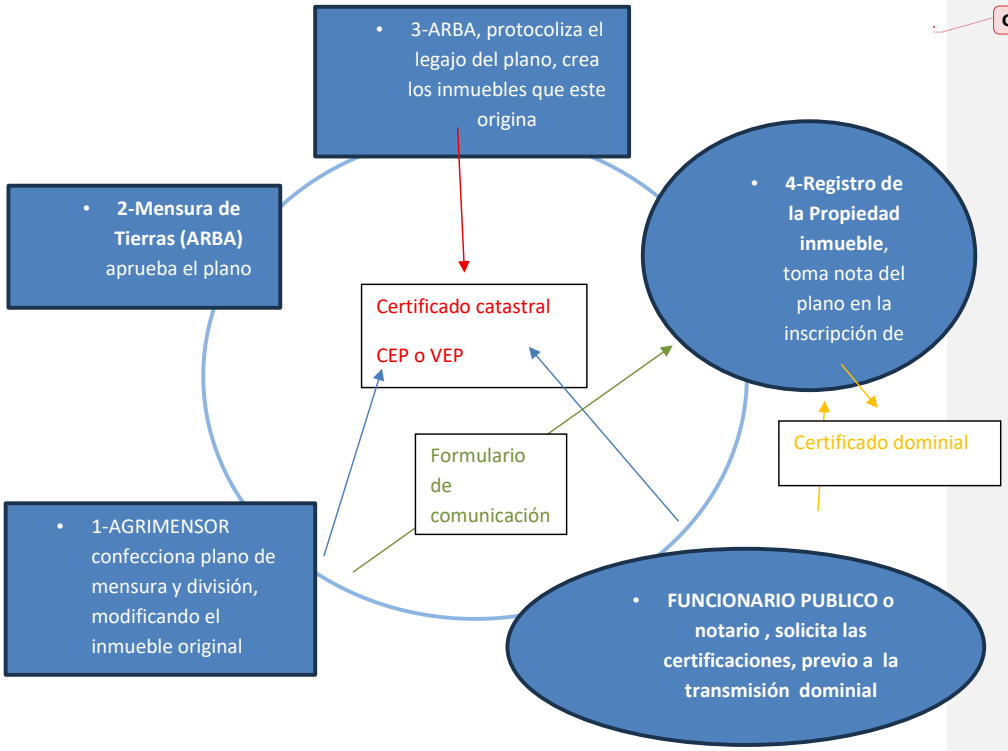
Hay alguna discusión en cuanto a la necesidad o no de la toma de conocimiento por parte del registro RPI, de los planos de mensura que modifican al inmueble de origen, puesto que se considera que ya le da publicidad suficiente el registro catastral, pero mientras no exista la debida actualización de todos los organismos, una comunicación efectiva y regular, un trabajo en equipo, se entiende que sigue siendo razonable la comunicación del plano aprobado, aunque pueda resultar redundante.

Se cumple con:

-el principio determinación del OTL, en conjunto con la identificación de todos sus elementos esenciales, que constan en el plano de mensura.

-y con el principio de publicidad, tanto en los registros catastrales como los registrales, a través de las certificaciones de ambos organismos-

Comentado [H2]:



Bahia Blanca, octubre 2026

Bibliografía

ANA. Academia nacional de Agrimensura. Varios autores. Recopilación y coordinación: Agrim. Mabel Álvarez. *Ley nacional de Catastro en Argentina.* (2025)

ADURIZ, Ana María, de. *Apuntes teórico prácticos de la materia Agrimensura legal II* Moodle UNS, 2009-2025

CHESÑEVAR Carlos J- *Mensuras y límites territoriales*, editorial Encestando. (2000*)*

CC y C. código civil y comercial Ley 26994. (2015)

F.I.G. *El Catastro en Argentina en los últimos 50 años y una visión del Catastro en Brasil*. Varios autores. (2004)

FRICKS, Norberto- *Ley nacional de catastro y el nuevo C. Cy C.* Corrientes. (2015)

HERRERA, Hilda Y BEVACQUA, Cristian, *Introducción a los objetos territoriales legales.* Universidad de Catamarca. (2013)

ORIGLIA, Rodolfo. *La función registral del catastro en argentina*. Editorial Babel (2019)

.