XXIII Congreso Nacional de Derecho Registral

VII Foro Internacional de Derecho Registral

Comisión 2: Incidencia del catastro territorial en las registraciones inmobiliarias. Problemáticas que se suscitan.

Geometrías jurídicas del territorio

Articulaciones catastrales, registrales y urbanísticas en el ordenamiento territorial, la regularización dominial y la construcción del derecho a la ciudad

Autor: Agrim. Juan José Arratibel

Resumen

El territorio no constituye únicamente una realidad física susceptible de medición y representación, es también un espacio organizado mediante derechos, restricciones, obligaciones y decisiones públicas que adquieren expresión geométrica. La parcela, los límites del dominio, las servidumbres, los espacios comunes, las afectaciones administrativas y las distintas modalidades de aprovechamiento del suelo conforman un conjunto de configuraciones que pueden ser comprendidas como geometrías jurídicas.

El presente trabajo propone esta categoría como **herramienta conceptual para analizar la intervención de los catastros, los registros y el ordenamiento territorial en la determinación, representación y transformación de los objetos territoriales legales**. A partir del marco normativo argentino, con especial referencia a la provincia de Buenos Aires, se examina la relación entre mensura, catastro, registros, derechos reales y ordenamiento territorial. Asimismo, se plantea la necesidad de ampliar los modelos tradicionales de representación para incorporar dimensiones tridimensionales, temporales, funcionales y de gestión urbana.

1. Introducción

La Agrimensura ha construido históricamente una parte sustancial de su identidad profesional alrededor de la determinación de límites, la medición del territorio y la representación de los inmuebles. Sin embargo, el alcance de su intervención excede la producción de figuras geométricas, cada límite determinado, cada superficie individualizada y cada objeto territorial representado se encuentra vinculado con una causa jurídica que explica su existencia y le otorga significado.

Una línea dibujada sobre un plano puede expresar el límite de una propiedad, la separación entre dos parcelas, el alcance de una servidumbre o la delimitación de una afectación administrativa; aunque su apariencia gráfica resulte semejante, sus consecuencias jurídicas son diferentes. **La geometría, por lo tanto, no puede interpretarse de manera aislada del derecho que representa.**

Esta relación adquiere especial relevancia en un contexto de transformación territorial como: la expansión urbana, la densificación, la regularización de asentamientos, la incorporación de nuevas infraestructuras y las modalidades contemporáneas de aprovechamiento del suelo generan situaciones que no siempre pueden explicarse mediante una concepción exclusivamente bidimensional y parcelaria.

La Ley Nacional de Catastro 26.209 reconoce expresamente la existencia de objetos territoriales legales y establece que los catastros administran y publicitan información relativa a ellos. Asimismo, contempla la determinación de objetos que no constituyen parcelas, lo que ofrece un fundamento normativo para estudiar configuraciones jurídicas que exceden el inmueble tradicional.

En este escenario, el concepto de geometrías jurídicas permite formular una pregunta central: ¿Cómo se articulan las geometrías jurídicas con nuestros catastros, registros y el ordenamiento territorial? ¿Cómo se integran las mismas a los procesos de regularización dominial, gestión y producción de ciudad y el derecho a la ciudad?

La respuesta exige revisar el papel del plano de mensura, la relación entre catastro y registro, las posibilidades de los derechos reales y la incidencia del ordenamiento territorial. También requiere considerar que la producción de ciudad no depende únicamente de la existencia de suelo, sino de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y administrativas que permiten su utilización.

Los modelos tradicionales de representación territorial se han estructurado principalmente alrededor de la parcela como unidad de referencia. Este enfoque resulta indispensable para la seguridad jurídica inmobiliaria, pero puede presentar limitaciones cuando deben representarse derechos superpuestos, aprovechamientos diferenciados del vuelo y del subsuelo, afectaciones temporales o instrumentos de gestión que operan sobre múltiples inmuebles.

El problema no consiste en sustituir la parcela, sino en determinar cómo integrarla dentro de un sistema más amplio de objetos territoriales legales que permita comprender la complejidad del espacio contemporáneo.

Objetivo general: Desarrollar el concepto de geometrías jurídicas del territorio como marco teórico y metodológico para analizar y fortalecer la intervención de los catastros, registros y el ordenamiento territorial en la determinación, representación y gestión de derechos territoriales.

Objetivos específicos

- Identificar la relación entre geometría, causa jurídica y objeto territorial.
- Analizar el papel de la mensura y el catastro en la configuración de los derechos.
- Examinar aplicaciones en derechos reales, regularización dominial y ordenamiento urbano.
- Vincular estas geometrías con procesos territoriales más complejos como la regularización dominial y el derecho a la ciudad.

2. La construcción conceptual de las geometrías jurídicas

La geometría permite describir relaciones espaciales mediante puntos, líneas, superficies y volúmenes. El derecho, por su parte, establece relaciones entre sujetos, bienes, facultades y obligaciones. Cuando una norma, un título o una decisión administrativa atribuye consecuencias jurídicas a una porción determinada del territorio, ambas dimensiones se encuentran. Puede definirse una geometría jurídica como:

La configuración espacial, determinada o determinable, mediante la cual se individualiza el ámbito de aplicación de un derecho, una restricción, una obligación o una situación jurídica territorial, en relación con la causa que le da origen.

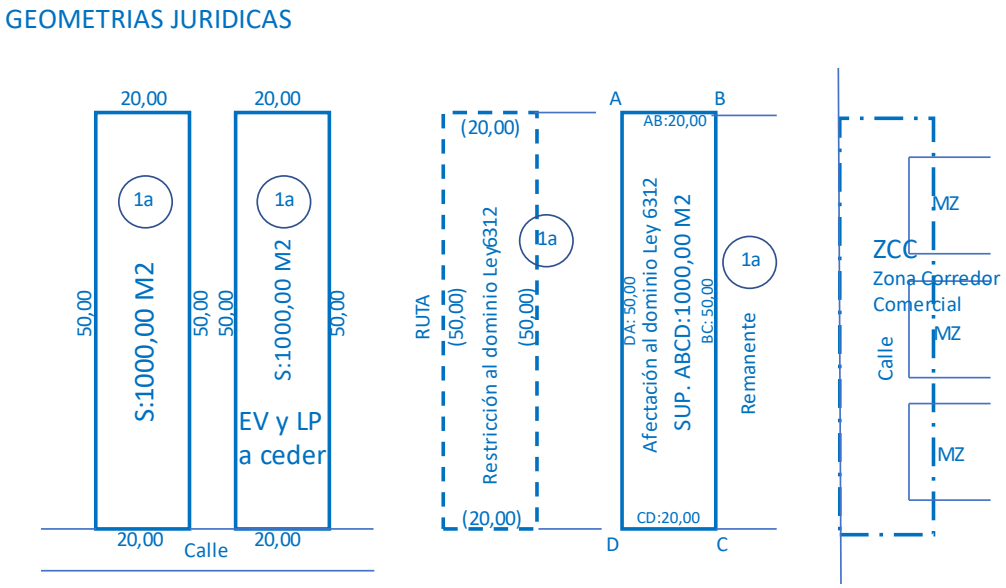
Esta definición contiene cuatro elementos fundamentales: una configuración espacial, una causa jurídica, un contenido jurídico y un procedimiento de determinación o representación.

No toda figura geométrica constituye una geometría jurídica por ejemplo un polígono utilizado para un análisis estadístico puede carecer de efectos jurídicos, del mismo modo, no toda relación jurídica necesita una delimitación espacial particular. El concepto se

aplica cuando existe una vinculación relevante entre una situación jurídica y un ámbito territorial identificable.

Dos polígonos idénticos pueden representar situaciones completamente distintas, una superficie de mil metros cuadrados puede corresponder a una parcela de dominio privado, una zona de servidumbre, una reserva para equipamiento o un sector sometido a restricciones ambientales. **La diferencia no reside en la forma, sino en la causa jurídica y en los efectos que esta produce**. Por ello, la representación territorial debe permitir responder no solamente dónde se encuentra un objeto, sino también por qué existe, qué derecho o restricción expresa y cuál es su alcance.

La Ley de Catastro Nacional n° 26.209 incorpora esta relación al establecer que los límites de la parcela deben considerarse en relación con las causas jurídicas que les dan origen. También dispone que la determinación del estado parcelario se realiza mediante actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en Agrimensura.



Una estructura conceptual de cuatro componentes:

Causa jurídica: Título, norma, acto administrativo, sentencia u otra fuente jurídicamente relevante.

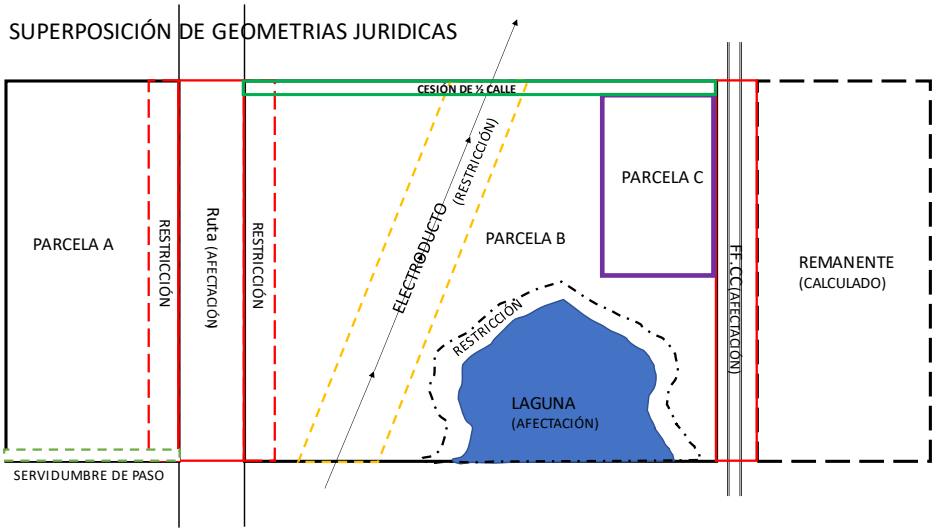
Configuración espacial: Ubicación, límites, dimensiones, superficie, volumen o ámbito de aplicación.

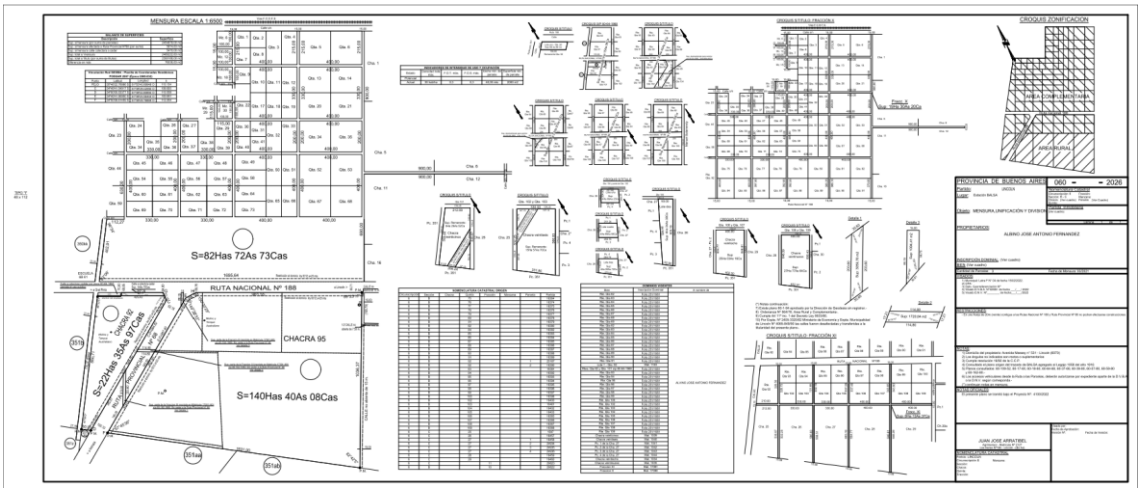
Contenido y efectos: Facultades, restricciones, obligaciones, sujetos y condiciones de ejercicio.

Determinación y publicidad: Mensura, documentación, registración y sistemas de información, según corresponda.

La secuencia no implica que el plano cree por sí mismo el derecho. La constitución, modificación o extinción de cada situación depende de los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico. La representación técnica contribuye a individualizar su ámbito espacial y a facilitar su conocimiento y gestión.

El territorio puede ser comprendido mediante tres planos analíticos. El primero es el **espacio físico**, compuesto por características naturales, construcciones e infraestructuras. El segundo es el **espacio jurídico**, integrado por derechos, restricciones y competencias. El tercero es el **espacio de gestión**, donde se materializan decisiones públicas y privadas sobre el uso y la transformación del suelo. La Agrimensura actúa en la intersección de estas dimensiones. Su intervención permite relacionar las condiciones materiales con los antecedentes jurídicos y producir información espacial apta para decisiones administrativas, registrales, judiciales y urbanísticas.





Ejemplo Proyecto de Mensura con Superposición de Geometrías

3. La parcela como geometría jurídica fundamental

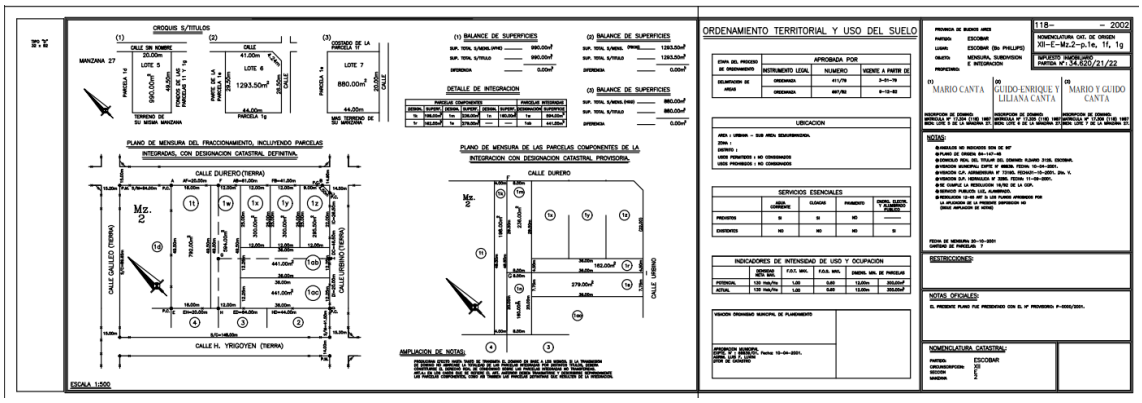
La parcela constituye una de las expresiones más consolidadas de la relación entre geometría y derecho. Su individualización permite identificar territorialmente el inmueble y relacionarlo con los antecedentes jurídicos correspondientes.

El artículo 4 de la Ley 26.209 define **a la parcela como representación de una cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuyos elementos esenciales constan en documentación cartográfica registrada. El artículo 5 identifica como elementos esenciales la ubicación georreferenciada, los límites vinculados con sus causas jurídicas y las medidas lineales, angulares y de superficie**.

Esta definición evidencia que la parcela no es simplemente una figura dibujada, es una representación jurídicamente referenciada, cuya determinación exige interpretar antecedentes dominiales, catastrales y planimétricos, relacionarlos con el terreno y expresar técnicamente los resultados.

Esta parcela también puede tener una temporalidad, es decir su existencia perdurara hasta tanto se transmita su escritura traslativa de dominio, esto ocurre con muchas de las parcelas generadas por los planos de integración, donde existen parcelas integradas con

nomenclatura provisoria hasta tanto su transmisión sea definitiva. A manera de ejemplo su muestra un plano con parcelas con nomenclatura catastral provisoria producto de una integración de varios de los títulos puestos en consideración por el plano de integración. Cabe aclarar que los títulos puestos “en juego· pertenecen a diferentes titulares de dominio.



Ejemplo de temporalidad parcelaria// Plano de Integración

Relacionado con esto el acto de mensura no se agota en la medición de distancias y ángulos; comprende también el estudio de antecedentes, la identificación de elementos materiales, el análisis de las relaciones jurídicas pertinentes y la determinación técnica de límites conforme a la normativa aplicable.

En consecuencia, **la mensura puede entenderse como un proceso de traducción entre fuentes jurídicas y realidad territorial**. Esta traducción no es automática: requiere juicio profesional, interpretación de documentación y evaluación de las circunstancias del inmueble.

La registración del plano constituye el estado parcelario conforme al régimen de la Ley 26.209 y en Provincia de Buenos Aires la Ley 10707, pero la propia norma aclara que la registración no subsana ni convalida defectos documentales. Esta distinción resulta esencial para evitar atribuir al plano efectos jurídicos que no le corresponden.

Según la Academia Nacional de Agrimensura “entiéndase por “mensura” a la operación de Agrimensura compuesta por un conjunto de actos realizados por agrimensor tendientes

a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar y georreferenciar, representar, documentar y publicitar límites de inmuebles y otros objetos territoriales legales de derecho público y privado conforme a las causas jurídicas que los originan".

El plano de mensura como documento de síntesis reúne información que permite comprender una situación territorial determinada su valor no depende exclusivamente de la precisión gráfica, sino también de la coherencia entre los antecedentes, las operaciones realizadas y el objeto representado. Desde la perspectiva de las geometrías jurídicas, el plano puede analizarse como una interfaz entre el lenguaje del derecho y el lenguaje del espacio. Expresa límites y dimensiones, pero también incorpora referencias a títulos, restricciones, afectaciones y otros elementos que condicionan la interpretación del inmueble.

La Ley Nacional de Catastro reconoce expresamente que existen objetos territoriales legales que no constituyen parcelas (Ej: una calle, una servidumbre, una restricción, una afectación etc) y prevé su determinación y registración conforme a las legislaciones locales. Este reconocimiento permite superar una visión exclusivamente parcelaria sin debilitar la importancia de la parcela como unidad fundamental del sistema inmobiliario.

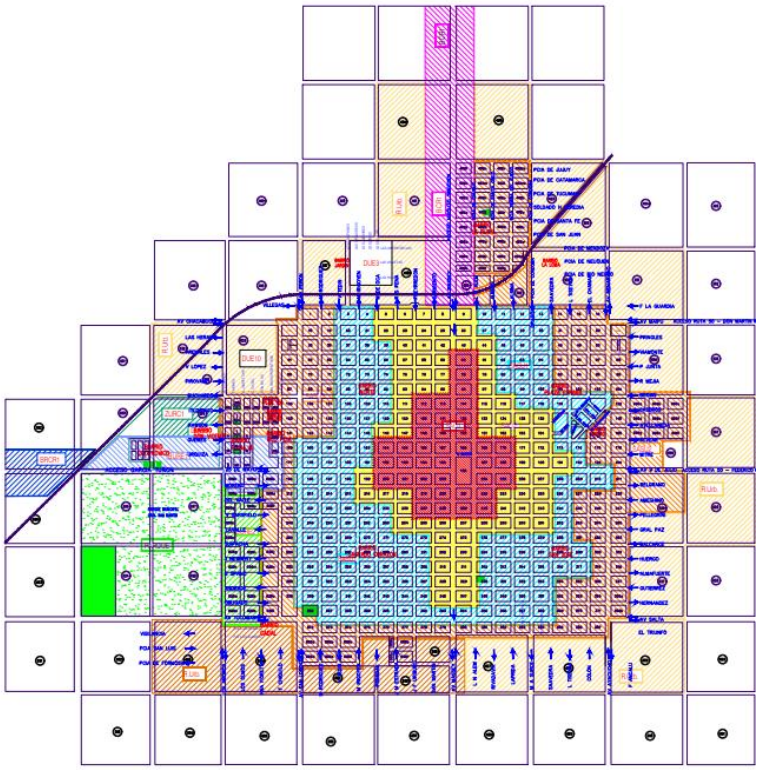
4. Geometrías jurídicas y el ordenamiento territorial

El ordenamiento territorial constituye un campo donde la relación entre derecho y geometría adquiere una dimensión colectiva. A diferencia de los derechos que se proyectan sobre un inmueble individualizado, las normas urbanísticas organizan ámbitos más amplios y establecen condiciones de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo. En la provincia de Buenos Aires, el Decreto-Ley 8912/77 regula el ordenamiento territorial y el uso del suelo. Su artículo 1 establece ese ámbito de aplicación y sus objetivos comprenden, entre otros, la preservación ambiental y la organización de condiciones físico-espaciales para satisfacer necesidades de la comunidad.

Las zonificaciones son establecidas por los Códigos de Ordenamiento Territorial locales o en su defecto por las Ordenanzas de Delimitación de Áreas y de Zonificación de Usos; que los Municipios aprueban a través de sus Ordenanzas locales y convalidan en

Provincia de Bs As a través del Poder Ejecutivo conforme lo establece el Decreto-Ley 8912/77.

La zonificación puede interpretarse como una geometría jurídica de carácter normativa o regulatorio. Delimita sectores territoriales dentro de los cuales se aplican determinadas condiciones urbanísticas, sin embargo, la existencia de una zona no modifica por sí misma los límites de las parcelas que comprende. Esta distinción permite reconocer dos niveles superpuestos: la geometría parcelaria, que individualiza inmuebles, y la geometría normativa, que establece condiciones para su utilización. **Una misma parcela puede encontrarse alcanzada por diferentes restricciones o, en determinadas circunstancias, por más de un ámbito regulatorio.**



Ejemplo Plano de Zonificación // Ciudad de Lincoln

La superposición exige procedimientos claros de interpretación y representación. La información urbanística debe ser suficientemente precisa para que propietarios,

profesionales y administraciones puedan identificar qué disposiciones resultan aplicables a cada inmueble.

La existencia física de un terreno no implica que se encuentre jurídicamente habilitado para cualquier destino, su aprovechamiento depende de condiciones de dominio, restricciones, accesibilidad, infraestructura, aptitud ambiental y normativa urbanística.

Los códigos de ordenamiento territorial organizan reglas que deben aplicarse sobre ámbitos concretos, cuando sus delimitaciones son ambiguas, sus cartografías se encuentran desactualizadas o sus disposiciones no se relacionan adecuadamente con la estructura parcelaria, pueden surgir dificultades de interpretación y ejecución.

La perspectiva de las geometrías jurídicas permite analizar los códigos no solamente como conjuntos de artículos, sino como sistemas de relaciones espaciales. Cada zona, corredor, área especial o restricción debe poseer una correspondencia identificable con el territorio. Este enfoque resulta particularmente relevante para municipios de pequeña y mediana escala, donde la capacidad técnica y administrativa puede ser limitada. La revisión de un código debería incluir la consistencia entre texto normativo, cartografía, información catastral y condiciones reales de crecimiento.

Una norma urbanística puede permanecer vigente durante años mientras el territorio experimenta transformaciones significativas. La actualización de la información espacial permite detectar cambios en la ocupación, la infraestructura, la estructura parcelaria y las demandas de suelo.

5. Geometrías jurídicas, regularización dominial y arraigo

La regularización dominial constituye un proceso especialmente adecuado para comprender la diferencia entre ocupación material, configuración catastral y situación jurídica. En muchos casos, la forma en que el territorio se encuentra ocupado no coincide plenamente con los antecedentes dominiales o con las condiciones urbanísticas vigentes. La Agrimensura contribuye a identificar esas diferencias, determinar los ámbitos territoriales involucrados y producir información necesaria para

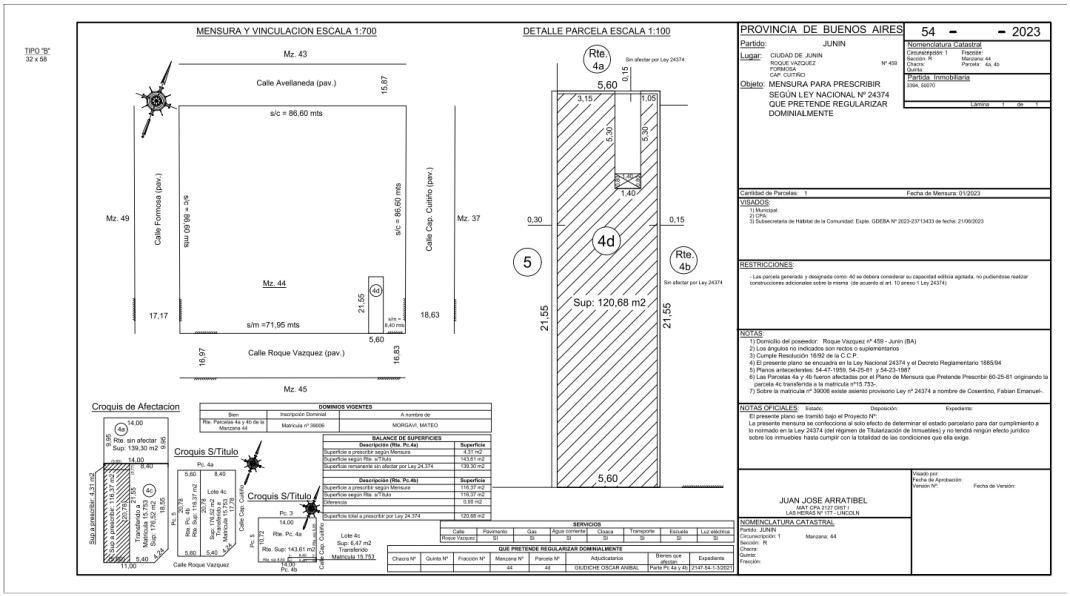
evaluar alternativas de regularización. En un proceso de regularización pueden distinguirse tres geometrías analíticas:

La geometría dominial, vinculada con los antecedentes jurídicos del inmueble; **la geometría de ocupación,** que expresa la distribución material de viviendas, accesos y espacios utilizados; y **la geometría urbanística**, que representa las condiciones de subdivisión, circulación, infraestructura y equipamiento requeridas por el ordenamiento.

Estas configuraciones pueden coincidir parcialmente, superponerse o presentar contradicciones. El objetivo técnico no consiste en imponer automáticamente una sobre otra, sino en identificar sus relaciones y contribuir a la construcción de una solución jurídicamente viable y territorialmente adecuada.

La regularización dominial no debe reducirse a la producción de un plano o a la entrega de un instrumento jurídico. Puede comprender diagnóstico, determinación territorial, evaluación de antecedentes, adecuación urbanística, intervención administrativa y formalización de derechos, según el régimen aplicable. La geometría jurídica permite ordenar ese proceso mediante la identificación de los objetos existentes, los objetos proyectados y las transformaciones necesarias para pasar de una situación a otra.

Ejemplo: Proyecto de Plano por Ley 23474: Situación inicial///Configuración proyectada



El arraigo puede comprenderse como la relación estable que las personas y comunidades construyen con un lugar a través de la residencia, el trabajo, los vínculos sociales y el uso cotidiano del espacio. La regularización dominial puede contribuir a fortalecer esa relación al proporcionar mayor certeza sobre las condiciones de permanencia y aprovechamiento.

Sin embargo, el arraigo no se produce exclusivamente mediante la formalización jurídica, también depende de la accesibilidad, los servicios, el equipamiento, las oportunidades y la integración urbana. Por ello, una geometría jurídicamente correcta debe ser evaluada junto con su capacidad para sostener condiciones adecuadas de habitabilidad.

La Ley 14.449 de la provincia de Buenos Aires establece un marco de políticas orientadas al acceso justo al hábitat e incorpora instrumentos vinculados con la integración socio-urbana y la gestión del suelo. Su relación con el ordenamiento territorial permite analizar la regularización y la producción de suelo desde una perspectiva que integra dimensiones jurídicas, urbanísticas y sociales.

Desde el enfoque propuesto, estos instrumentos requieren geometrías que permitan identificar ámbitos de intervención, inmuebles involucrados, situaciones existentes y configuraciones resultantes. La información territorial se convierte así en un soporte para la implementación de políticas públicas.

6.Captación de suelo urbano, geometrías de gestión y derecho a la ciudad.

La captación de suelo urbano comprende el conjunto de estrategias e instrumentos mediante los cuales el Estado puede incorporar, disponer o movilizar suelo para objetivos de interés público, de acuerdo con las competencias y procedimientos previstos por la legislación. Su análisis requiere distinguir la adquisición o incorporación patrimonial del suelo, la obtención de disponibilidad para determinados usos y la movilización de terrenos mediante instrumentos de gestión. No todas estas situaciones implican transferencia de dominio.

Una política pública de captación de suelo necesita identificar con precisión los inmuebles involucrados, sus condiciones jurídicas, las restricciones existentes y las posibilidades de transformación. La delimitación espacial permite calcular superficies, evaluar accesibilidad y relacionar el proyecto con la estructura urbana. **En este sentido, la geometría jurídica cumple una función previa a la ejecución: permite conocer qué suelo puede ser objeto de intervención, bajo qué condiciones y mediante qué instrumentos.**

Las reservas destinadas a espacios verdes, equipamientos, circulación o infraestructura constituyen ejemplos de ámbitos cuya función pública debe ser territorialmente identificable. Su representación adecuada permite evitar incertidumbres sobre su localización y facilitar la planificación de futuras intervenciones.

El Dto. Ley 8912/77 (ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo) y la Ley 14.449 (Ley de Hábitat) proporcionan el marco provincial para analizar instrumentos de ordenamiento y gestión del suelo, cuya aplicación concreta requiere considerar la normativa vigente y las competencias de cada organismo.

La relación entre Agrimensura y derecho a la ciudad permite ampliar el alcance del trabajo hacia una reflexión sobre la producción colectiva del espacio urbano.

Henri Lefebvre desarrolló la idea de que el espacio es producido socialmente y no constituye un simple soporte neutral de las actividades humanas. David Harvey, por su parte, plantea el derecho a la ciudad como una facultad colectiva vinculada con la posibilidad de transformar los procesos de urbanización. Estas perspectivas ofrecen un marco teórico para analizar cómo las decisiones sobre el suelo inciden en la organización de la vida urbana.

El acceso a la ciudad requiere condiciones materiales y jurídicas. La disponibilidad de suelo, la conectividad, la localización de equipamientos y la posibilidad de formalizar situaciones de tenencia o dominio dependen, en parte, de configuraciones territoriales concretas.

Una subdivisión puede facilitar la incorporación de suelo al mercado formal, pero también puede generar fragmentación o dificultades de infraestructura si no se encuentra adecuadamente planificada. Del mismo modo, una restricción puede limitar ciertos aprovechamientos y, al mismo tiempo, proteger valores ambientales o intereses colectivos. Por ello, las geometrías jurídicas deben analizarse en relación con sus efectos territoriales y sociales, no únicamente por su corrección formal. **La información catastral contribuye a conocer la distribución y configuración del territorio** y su utilización en políticas públicas permite identificar necesidades, evaluar alternativas y realizar seguimiento de transformaciones.

La Ley 26.209 reconoce finalidades vinculadas con el planeamiento, la administración territorial y el desarrollo sustentable, lo que permite comprender al catastro como una infraestructura de información con relevancia pública más allá de su función fiscal.

Los problemas territoriales contemporáneos requieren la articulación de distintas disciplinas. En proyectos urbanos, su intervención temprana permite identificar condicionantes que podrían afectar la viabilidad de las propuestas. La coordinación con urbanistas, arquitectos, ingenieros, profesionales del derecho, especialistas ambientales y equipos sociales resulta fundamental.

7. Conclusiones

El concepto de geometrías jurídicas del territorio permite comprender que la Agrimensura interviene sobre un espacio donde las formas geométricas y las relaciones jurídicas se encuentran estrechamente vinculadas. Los límites, superficies y volúmenes no poseen significado territorial completo si se los separa de las causas que les dan origen y de los efectos que producen.

La parcela constituye la geometría jurídica fundamental del sistema inmobiliario, pero no agota la diversidad de objetos territoriales. Las servidumbres, los ámbitos de aprovechamiento, las restricciones administrativas, las configuraciones colectivas y los instrumentos de gestión muestran la necesidad de considerar relaciones espaciales más complejas. Su utilización requiere evitar algunas confusiones:

En primer lugar, no debe considerarse una nueva categoría legal autónoma. **Se trata de una herramienta conceptual propuesta para estudiar la expresión espacial de situaciones jurídicas existentes.**

En segundo lugar, **no toda geometría representada en un sistema de información posee efectos jurídicos. La existencia de un polígono digital no acredita por sí misma la validez de un derecho, una restricción o una afectación.**

En tercer lugar, **la precisión geométrica no resuelve automáticamente los conflictos jurídicos. Una delimitación técnicamente correcta puede coexistir con controversias sobre títulos, posesión, competencias o interpretación normativa.**

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 de pequeña y mediana escala, donde la disponibilidad de información confiable puede mejorar la capacidad de planificación y ejecución.

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.

Bibliografía

Argentina. Ley 26.209. Ley Nacional de Catastro. Boletín Oficial, 18 de enero de 2007. Texto oficial disponible en Argentina.gob.ar .

Argentina. Ley 26.994. Código Civil y Comercial de la Nación. Texto actualizado. Texto oficial del Código Civil y Comercial.

Provincia de Buenos Aires. Decreto-Ley 8912/77. Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Texto actualizado. Sistema de Información Normativa de la Provincia.

Provincia de Buenos Aires. Ley 14.449. Ley de Acceso Justo al Hábitat. Texto oficial de la Ley 14.449.

Harvey, David. (2008). “The Right to the City”. New Left Review, 53, septiembre-octubre. Artículo original .

Lefebvre, Henri. (1974). La production de l'espace. París: Éditions Anthropos.

Federación Internacional de Geómetras (FIG). The Land Administration Domain Model (LADM): An Overview. FIG Publication No. 84. Publicación de FIG .

Temas de Catastro Territorial de la Pcia. de Buenos Aires, Agrim. José Maria Tonelli 2026 CPA

Origen y Futuro del Ordenamiento Territorial. Aportes para la seguridad jurídica. 2026, 200 Congreso Catastral del Bicentenario.

Las implicancias de los planos en la actividad notarial, catastral y registral. Not. Cesar Luis Marinelli. FEN