XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Universidad Notarial Argentina — Instituto de Derecho Registral

Mar del Plata, 22 al 24 de octubre de 2026

TEMA 2

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

Subtema 10: Matrículas de mayor extensión. Relación con la planimetría. Medidas y linderos en conjunto

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

Federico Walter Risso

Escribano (Registro Notarial 635, CABA). Abogado y Escribano (UNLP).

Magíster en Derecho Notarial, Registral e Inmobiliario (UNA).

fwrisso@gmail.com

Resumen

A partir de un caso real, el trabajo identifica una situación sin cauce propio en el derecho argentino: límites materiales ciertos entre parcelas colindantes y, a la vez, títulos y folios reales que se superponen. La denominamos incertidumbre de límites de fuente registral. Se examina por qué ni la acción de deslinde de los arts. 2266 a 2268 del CCyC ni la mensura judicial resuelven satisfactoriamente esa situación, y cómo el derecho español, a partir de la Ley 13/2015, distingue el deslinde de la rectificación descriptiva y de la coordinación gráfica con citación de colindantes (arts. 199 a 201 de la Ley Hipotecaria). Se proponen soluciones de interpretación y de reforma compatibles con el sistema federal argentino.

Palabras clave: deslinde; superposición de dominios; mensura judicial; especialidad; matrícula de mayor extensión; coordinación Registro-Catastro; derecho comparado español.

I. Planteo del problema

1. Un caso de la práctica

El trabajo parte de un caso real en el que el autor intervino profesionalmente. Los datos de las partes se omiten y no se anticipa resultado alguno, porque el proceso se encuentra en trámite.[1]

En 2018 una persona adquirió por escritura pública un lote urbano en la ciudad de La Plata, con entrega de la posesión y pago íntegro del precio. La escritura se otorgó sobre la base de una cédula catastral confeccionada por agrimensor pocos días antes, que arrojó una superficie inferior a la del título en algo más de nueve metros cuadrados (2,6 %), diferencia que el adquirente consintió. El certificado de dominio no informó ninguna restricción. Sin embargo, al ingresar la escritura al Registro se advirtió que la matrícula portaba, desde 1993, una nota según la cual, para operar con el bien, debía obtenerse «pronunciamiento judicial sobre la vigencia del dominio por superposición» con la matrícula del inmueble lindero, de origen judicial. La nota se había colocado en un expediente registral tramitado bajo la entonces vigente Disposición Técnico Registral 11/67.[2] La inscripción quedó en carácter provisional.

[1] Los hechos se toman del escrito de inicio de un proceso de mensura judicial promovido ante la justicia civil y comercial del Departamento Judicial La Plata (art. 655 inc. 2, CPCC PBA). Se omiten nombres, documentos y números de matrícula por tratarse de un expediente en curso. Ninguna afirmación de este trabajo presupone el contenido de la sentencia.

[2] Según la doctrina registral bonaerense, la DTR 11/67 se encuentra derogada y el régimen vigente de las inscripciones coexistentes es la DTR 13/2004, cuyo art. 6 impone la nota: «Previo a toda disposición del dominio deberá determinarse judicialmente cuál de las titularidades subsiste». FERNÁNDEZ, Valeria S., «Doble dominio y su procedimiento registral», *Revista Registral*, 4ª etapa, n° 5, 2023-2024, pp. 46-48.

El plano de mensura del inmueble vecino, aprobado en 1966, ya había dejado constancia de una superposición «según títulos». No obstante, el estudio técnico de la manzana no detectó invasión física alguna: los límites materiales entre ambas parcelas existen y no se discuten. La superposición vive, entonces, en las descripciones de los títulos trasladadas a dos folios reales, no en el terreno. Las propias áreas técnicas del Registro sugirieron «una acción de deslinde». La vía finalmente elegida fue la mensura judicial con citación del lindero al solo efecto del contralor de la operación.[3] Se pidió al juez que, aprobada la mensura, ordene ajustar la descripción del título a la realidad territorial y declare que no existe superposición física, para obtener el levantamiento de la nota y la inscripción definitiva.

2. El problema jurídico

El caso exhibe una situación que el ordenamiento argentino no nombra: hay límites materiales ciertos y, a la vez, incertidumbre jurídica sobre dónde pasa la línea divisoria según los títulos y el Registro. Llamaremos a esta situación **incertidumbre de límites de fuente registral**. Frente a ella, las herramientas disponibles muestran tres tensiones.

La primera es sustantiva. El art. 2266 del Código Civil y Comercial (en adelante, CCyC) habilita el deslinde cuando existe «estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria» y lo descarta, a favor de la reivindicación, cuando hay «cuestionamiento de los límites». El art. 2267, a su vez, reconoce legitimación al titular de un inmueble «no separado de otro por edificios, muros, cercas u obras permanentes». El caso no encaja con comodidad en ninguna de las dos categorías del art. 2266, y el art. 2267 parece excluirlo.

La segunda es procesal. El art. 655 inc. 2 del Código Procesal bonaerense admite la mensura judicial «cuando los límites estuvieren confundidos con los de un terreno colindante», pero el art. 656 advierte que la mensura «no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión del inmueble». El Registro, en cambio, exige un pronunciamiento sobre la vigencia o subsistencia del dominio.

La tercera es registral. La doctrina del propio organismo reconoce que el Registro no es competente para resolver el conflicto de fondo y que no existe un procedimiento diferenciado para la superposición parcial.[4] Toda superposición, total o parcial, física o meramente documental, recibe la misma respuesta: la remisión a la sede judicial.

---

[3]MORELLO, Augusto M., SOSA, Gualberto L., BERIZONCE, Roberto O. y TESSONE, Alberto J., *Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación*, Abeledo-Perrot, t. VII-A, n° 894, p. 477, citado en el escrito de inicio.

[4]FERNÁNDEZ, ob. cit., pp. 47-48.

3. Relación con el subtema 10

El caso ilustra con nitidez la pregunta del subtema. Cuando las parcelas se desprenden de una matrícula de mayor extensión, o cuando las medidas y linderos se consignan en conjunto para dos o más parcelas, la línea que las separa existe solo en el plano. Si el plano y los títulos no coinciden, la incertidumbre ya no es material sino jurídica. Es en ese terreno donde el deslinde del art. 2266 aparece, en el temario, como «herramienta jurídica específica»; y es allí donde este trabajo indaga si efectivamente lo es.

4. Hipótesis y método

La hipótesis es que el derecho argentino carece de un cauce adecuado para la incertidumbre de límites de fuente registral. Hoy se la suple con la mensura judicial, al precio de una eficacia registral discutida. El derecho español, después de la Ley 13/2015, distingue con claridad entre el deslinde (art. 200 de la Ley Hipotecaria) y los procedimientos de rectificación descriptiva y de coordinación gráfica con citación de colindantes (arts. 199 y 201). Esa distinción puede adaptarse, no trasplantarse, a nuestro sistema federal.

El método es el de la comparación funcional: partir del problema y no de las instituciones. A lo largo del trabajo se distingue expresamente entre derecho vigente, interpretaciones discutibles y propuestas de reforma.

II. Título, plano, catastro y registro: cuatro niveles de la determinación del inmueble

1. El título determina; el plano mide

En nuestro sistema el objeto del derecho real se determina en el título. Como enseña Abella, «es en el título de propiedad donde se determina el objeto de ese derecho», y «el plano de mensura determina la realidad física, pero el plano no quita ni agrega superficie al título».[5] La regla de que nadie transmite un derecho mejor o más extenso que el que tiene (art. 399, CCyC) explica por qué una diferencia entre título y mensura no se corrige con un plano: para ajustar la realidad jurídica a la física se requiere un acto notarial o judicial.[6] La doctrina recuerda que en materia de derechos reales se exige la máxima determinación de la cosa que constituye su objeto (art. 1883, CCyC).[7]

---

[5]ABELLA, Adriana N., «Teoría y técnica de la inscripción. La especialidad en cuanto al inmueble en el registro inmobiliario argentino», *Revista Notarial*, n° 974, 2013, pp. 549-550.

[6]ABELLA, ob. cit., p. 550.

[7]TRANCHINI, Marcela H., «Derechos reales sobre partes materiales de un inmueble. Acotaciones en materia de usufructo», *Revista Notarial*, n° 1000, 2024, p. 339.

2. El catastro constituye y publicita el estado parcelario

La Ley 26.209 asigna a los catastros la finalidad de «registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida» (art. 1, inc. a). Define la parcela como la representación de la cosa inmueble «deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida» (art. 4). Entre sus elementos esenciales incluye «los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen», mientras que los linderos son solo elementos complementarios (art. 5). El estado parcelario se constituye por la registración del plano de mensura (arts. 6 y 7), pero la ley advierte que esa registración «no subsana ni convalida los defectos de los documentos» (art. 7).

El catastro, por lo tanto, no resuelve la discordancia entre títulos; a lo sumo la detecta. En la Provincia de Buenos Aires, la Ley 10.707 atribuye al organismo catastral la función de «controlar e informar sobre multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio» (art. 2, inc. f) y prevé que la cédula catastral registre la radicación de juicios de sobreposición de dominio (art. 25, inc. c). En Córdoba, la Ley 10.454 dispone que, comprobada una superposición total o parcial de títulos, el Catastro la anote y la comunique al Registro, sin que ello impida la registración de actos (art. 21). Ninguna de estas normas establece un procedimiento para resolverla.

3. El registro publicita títulos, no territorios

El art. 12 de la Ley 17.801 exige que el asiento de matriculación indique «la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización», y que, cuando exista, se identifique «el plano de mensura correspondiente». El art. 13 manda abrir tantas matrículas como partes resulten de la división, vinculándolas con los planos. Pero la inscripción no convalida el título (art. 4). De ahí la conocida advertencia de que el registro «puede inventar un derecho que no existe en cabeza de un titular, pero no puede crear un pedazo de tierra que físicamente no tiene existencia».[8]

La superposición de dominios es, precisamente, la patología en la que dos folios publicitan derechos sobre el mismo territorio, total o parcialmente. Para la doctrina cordobesa, «el título de propiedad carece del don de ubicuidad»: la superposición es una situación anómala que, cuando es parcial, admite mejor una solución transaccional.[9] Para la técnica registral bonaerense, en cambio, la única salida es determinar judicialmente

[8] ABELLA, ob. cit., p. 547.

[9] JIMÉNEZ, Mario y PICCON, Augusto, «Superposición de dominio», *Revista Notarial* (Colegio de Escribanos de Córdoba), n° 85-86, 2005.

«cuál de las titularidades subsiste».[10] Esa fórmula, pensada para la superposición total, se ajusta mal al caso en que ambas titularidades subsisten y solo hay que trazar entre ellas una línea.

4. La matrícula de mayor extensión y las medidas en conjunto

Las preguntas del subtema reciben aquí una primera respuesta. Una descripción que consigna medidas y linderos en conjunto para dos o más parcelas no satisface por sí sola el art. 12 de la Ley 17.801, que exige la «completa individualización» de cada inmueble. Pero el mismo artículo integra el asiento con el plano de mensura. Por eso, cuando el plano registrado individualiza cada parcela y es coherente con el título, la determinación queda cumplida por remisión y no es necesario un plano nuevo. El plano nuevo se vuelve imprescindible cuando el existente no individualiza las parcelas, o cuando el título y el plano divergen. Esta es una interpretación propia, que se somete al debate.

En la segunda hipótesis, sin embargo, ningún plano basta, porque el plano no modifica títulos. Hace falta un acto jurídico que fije la línea con efectos para ambos titulares. Es el espacio natural del deslinde.

5. Las clases de mensura

La doctrina distingue tres clases de mensura.

La **mensura particular o catastral** es el acto de levantamiento parcelario ejecutado por un profesional de la agrimensura y registrado en el organismo catastral (Ley 26.209, arts. 6 y 7). Es la regla. En algunas jurisdicciones incluye la citación de colindantes: en Neuquén, la reglamentación prevé que «las citaciones de colindantes tienen por objeto la publicidad del acto de mensura», con notificación previa a los titulares de dominio;[11] en Catamarca, la ley exige notificar a los colindantes, documentar su conformidad en un acta y darles vista cuando la mensura contradice parcelas vecinas.[12] La Ley 10.707 bonaerense, en cambio, no la regula.

La **mensura administrativa** es la que practica el Estado para deslindar bienes del dominio público. Esa competencia es ajena a la jurisdicción civil: el último párrafo del art. 2267 del CCyC la atribuye a la jurisdicción administrativa.

La **mensura judicial** está regulada en los códigos procesales. En la Provincia de Buenos Aires procede «cuando estando el terreno deslindado, se pretendiere comprobar su superficie» o «cuando los límites estuvieren confundidos con los de un terreno

[10] DTR 13/2004, art. 6, según FERNÁNDEZ, ob. cit., p. 47.

[11] Decreto 3382/1999, reglamentario de la Ley 2217 de Catastro de Neuquén, Anexo I, arts. 59 a 61.

[12] Decreto-Ley 3585 de Catamarca, arts. 13, 15, 18 y 25 a 27.

colindante» (art. 655). El juez ordena publicar edictos y hacer saber el pedido a la oficina topográfica (art. 658), que emite un dictamen técnico (art. 667). Si no hay observaciones ni oposición de linderos, el juez aprueba la mensura (art. 668). Pero, como ya se dijo, la mensura «no afectará los derechos que los propietarios pudieren tener al dominio o a la posesión» (art. 656). El mismo código regula el deslinde por convenio, instrumentado en escritura pública y sujeto a aprobación judicial previa intervención de la oficina topográfica (art. 670), y el deslinde judicial por juicio sumario (art. 671).[13]

El Código Procesal de Córdoba es más preciso. Distingue la «simple mensura» de la «mensura y deslinde», y asigna a esta última la tarea de «investigar y determinar material y jurídicamente los límites entre dos o más inmuebles».[14] La fórmula «material y jurídicamente» reconoce, en el plano procesal, que el límite tiene una dimensión jurídica que puede estar en crisis aunque el terreno no lo esté. Es la idea que este trabajo propone trasladar al plano sustantivo.

III. El deslinde en el Código Civil y Comercial y sus límites

1. El régimen vigente

El CCyC reubicó el deslinde. Lo que en el Código de Vélez era una especie de condominio, el «condominio por confusión de límites» (arts. 2746 a 2755), es hoy una acción real (art. 2247). Como tal, es imprescriptible (art. 2247, último párrafo), y su régimen se completa con tres artículos. El art. 2266 define la finalidad: cuando hay incertidumbre sobre la línea divisoria, la acción permite «fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar el límite en el terreno». El art. 2267 regula la legitimación. El art. 2268 ordena la prueba: el juez establece la línea según los vestigios de límites antiguos, los títulos y la posesión y, en su defecto, distribuye la zona confusa. Desapareció la norma que permitía el deslinde convencional por escritura pública (art. 2753 del Código de Vélez), aunque el Código Procesal bonaerense conserva el deslinde por convenio sujeto a aprobación judicial (art. 670).[15]

2. Tres requisitos leídos al pie de la letra

Una lectura literal exige tres requisitos para el deslinde. El primero es una **incertidumbre**, no un cuestionamiento: si un colindante discute el límite, lo que corresponde es reivindicar (art. 2266, *in fine*). El segundo es que los fundos **no estén**

[13]CPCC PBA, Decreto-Ley 7425/68, Libro IV, Título V, «Mensura y deslinde», arts. 655 a 671.

[14]CPCC Córdoba, arts. 728 a 735 (simple mensura) y 736 a 749 (mensura y deslinde); la cita es del art. 736, inc. 4.

[15]Sobre el régimen de la acción, ZELAYA, Mario, comentario a los arts. 2266 a 2268, en HERRERA, Marisa, CARAMELO, Gustavo y PICASSO, Sebastián (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. V, Infojus, 2015, pp. 393-397.

separados por «edificios, muros, cercas u obras permanentes» (art. 2267). El tercero es una investigación **fundada en títulos**. La doctrina clásica sintetizaba la idea al exigir confusión de límites «de forma que no pueda tenerse conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad».[16]

Así leído, el deslinde no alcanza al caso que nos ocupa. Hay un cerco, nadie discute dónde está y, sin embargo, los títulos dicen otra cosa.

3. Una lectura funcional: el deslinde jurídico

Proponemos otra lectura, que se presenta como interpretación discutible del derecho vigente. Se apoya en tres argumentos.

El primero es textual. El art. 2266 no habla del lugar por donde *pasa* la línea divisoria, sino del lugar por donde «*debe* pasar». El verbo es normativo: remite a la línea que corresponde según los títulos, no a la que el terreno exhibe. Por eso la ley manda que la investigación se funde «en títulos y antecedentes». Puede haber un cerco indiscutido y, aun así, incertidumbre sobre dónde *debe* pasar el límite cuando dos títulos inscriptos describen una franja común.

El segundo es sistemático. El art. 2267 vincula la legitimación con la facultad de exigir que los colindantes concurran «a fijar mojones desaparecidos o removidos o demarcar de otro modo el límite». La exclusión de los fundos separados por obras permanentes tiene sentido respecto de esa operación material: no hay mojones que reponer donde hay un muro. Pero el art. 2266 asigna al deslinde dos funciones sucesivas: fijar la línea «de manera cierta» y, además, demarcarla en el terreno. Cuando el terreno ya está demarcado y lo incierto es la línea jurídica, la primera función conserva todo su sentido.

El tercero es de clausura. Ninguna otra acción real cubre el supuesto. La reivindicatoria presupone un desapoderamiento (art. 2248), y aquí nadie ha sido desposeído. La negatoria y la confesoria se refieren a turbaciones y servidumbres. Si el deslinde también quedara excluido, el titular de un inmueble edificado cuyo folio se superpone con el del vecino quedaría sin una acción real específica. Solo le restaría la acción meramente declarativa para hacer cesar un estado de incertidumbre (art. 322, CPCC PBA), que tampoco fue pensada para rectificar asientos registrales.

4. La mensura judicial como sucedáneo y el problema de su eficacia registral

En la práctica, el vacío se suple con la mensura judicial. Así ocurrió en el caso que motiva este trabajo, en el que se planteó además su carácter voluntario para excluir la

[16] ABELLA, ob. cit., pp. 549-550.

mediación previa obligatoria.[17] La elección es técnicamente coherente: la mensura convoca al lindero y a la oficina topográfica (arts. 658 y 667, CPCC PBA), produce un plano con control judicial y concluye con un auto aprobatorio que habilita testimonios (art. 668).

El costo está en la eficacia. El mismo argumento que sostiene el carácter voluntario de la mensura, que no da ni quita derechos (art. 656), debilita su aptitud para satisfacer una nota registral que exige un pronunciamiento sobre la vigencia del dominio. Hay una salida, y es la que el caso propone. Si el titular consiente que su inmueble se describa por la mensura, aun con una diferencia en menos, la superposición desaparece del folio sin que nadie pierda derechos. La sentencia no decide cuál de las titularidades subsiste: rectifica la descripción de uno de los títulos, lo que el art. 35 de la Ley 17.801 admite mediante «resolución judicial que contenga los elementos necesarios», en una lectura extensiva que entiende comprendida en la inexactitud del art. 34 la discordancia entre el título y la realidad, y constata que ambas parcelas no se superponen en el terreno. Llamaremos a esta vía **rectificación descriptiva por reducción consentida**. Su presupuesto es que la superposición derive de una divergencia descriptiva, y no de una adquisición de la franja por el vecino (por ejemplo, por usucapión): en ese caso la reducción no sería un ajuste, sino el reconocimiento de una pérdida del derecho.

Aun así, la solución tiene dos fragilidades. La primera es que depende de la calificación registral de un auto dictado en un procedimiento voluntario. La segunda es que la protección del lindero descansa en una citación cuyo silencio no equivale a un consentimiento. Son exactamente los dos problemas que el derecho español resolvió de manera expresa.

IV. El sistema español: deslinde, rectificación descriptiva y coordinación gráfica

1. El deslinde civil y su límite

El Código Civil español reconoce a todo propietario el derecho «a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes» (art. 384). El deslinde se hace conforme a los títulos y, a falta de títulos suficientes, según la posesión (art. 385). En defecto de ambos, el terreno se reparte (arts. 386 y 387). La acción es imprescriptible (art. 1965). La jurisprudencia del Tribunal Supremo le impone el mismo límite que nuestro art. 2266: la acción «presupone confusión de límites o linderos de las fincas, no procediendo

[17] El art. 4 de la Ley 13.951 de la Provincia de Buenos Aires excluye de la mediación previa obligatoria los «juicios sucesorios y voluntarios». El escrito de inicio sostuvo que la mensura es un acto de jurisdicción voluntaria que solo se torna contencioso ante la oposición, con cita de la SCBA (Ac. y Sent., 1973, v. II, p. 471), y planteó subsidiariamente la inconstitucionalidad del listado de materias del Acuerdo SCBA 3766/15.

cuando los linderos están claramente identificados».[18] El deslinde civil español, por lo tanto, tampoco resuelve el desajuste entre los títulos y una realidad física indiscutida. La diferencia está en lo que el legislador construyó a su alrededor.

2. La reforma de 2015: un catálogo de cauces de concordancia

La Ley 13/2015, de 24 de junio, reformó la Ley Hipotecaria (LH) y la del Catastro con un objetivo declarado: la concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral. El art. 198 LH enumera los procedimientos para alcanzarla, y entre ellos distingue nítidamente tres: la inscripción de la representación gráfica georreferenciada y su coordinación con el Catastro, el **deslinde registral** y la **rectificación de la descripción**. La pieza de cierre es una garantía: la desestimación de cualquiera de esos expedientes «no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto» (art. 198, último párrafo).

El reparto de competencias sigue al Registro. El deslinde de fincas no inscritas tramita en jurisdicción voluntaria ante el Secretario judicial (hoy Letrado de la Administración de Justicia). Allí la oposición de un colindante archiva el expediente «en relación a la parte de la finca lindante con la del opositor» y reserva el juicio declarativo.[19] El deslinde de fincas inscritas se rige por la legislación hipotecaria.

3. La coordinación gráfica con citación de colindantes (art. 199 LH)

El titular registral puede completar la descripción de su finca aportando la certificación catastral descriptiva y gráfica (art. 199.1). Si sostiene que el Catastro no refleja la realidad, puede aportar una representación gráfica georreferenciada alternativa, que se comunica luego al Catastro para su rectificación (art. 199.2). En ambos casos el registrador notifica personalmente a los titulares registrales de las fincas colindantes y, si la notificación fracasa, por edicto en el *Boletín Oficial del Estado*. Los notificados tienen veinte días para alegar.

Lo decisivo es la regla de calificación. El registrador deniega si la representación coincide con otra base gráfica inscrita o con el dominio público. En los demás casos decide «motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación». Si deniega por posible invasión de fincas colindantes, el promotor puede instar el deslinde del art. 200, salvo que los

[18] STS (Sala 1.ª) 773/2013, de 10 de diciembre (rec. 2371/2011), con cita de la STS 298/2010, de 14 de mayo. En igual sentido, la STS 132/2015, de 9 de marzo (rec. 920/2013), exige «titularidad dominical indubitada» y distingue el deslinde de la reivindicatoria.

[19] Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, arts. 104 a 107; la regla sobre la oposición está en el art. 106.2.

colindantes consientan la rectificación en documento público o por comparecencia ante el propio registrador.

4. El deslinde notarial (art. 200 LH)

El expediente de deslinde de fincas inscritas se tramita ante notario del distrito. El promotor aporta las certificaciones catastrales de su finca y de las colindantes y, si el deslinde pretendido no coincide con el Catastro, una representación georreferenciada. El notario comunica el inicio a todos los interesados, que tienen quince días para alegar y probar. Luego los convoca, en otros treinta días, «a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos». Notifica también al Registro, que expide certificación de titularidad y cargas y deja **nota al margen** de las fincas, con indicación del notario y de la finalidad. Esa nota «se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha».

El acuerdo, total o parcial, se formaliza en escritura pública. Sin acuerdo, «el Notario dará por concluso el expediente». El registrador conserva un control sustantivo: si alberga dudas fundadas de que el deslinde encubra un negocio traslativo, suspende la inscripción. El procedimiento no se aplica a inmuebles de las Administraciones Públicas.

5. La rectificación descriptiva (art. 201 LH)

Cuando la diferencia entre el Registro y la realidad obedece a un error descriptivo, el cauce es el expediente notarial de rectificación de la descripción, superficie o linderos. Se tramita con las reglas del art. 203 y, por lo tanto, con notificación a los colindantes (art. 201.1). Para diferencias menores no hace falta expediente. Basta la certificación catastral cuando las diferencias de cabida «no excedan del diez por ciento de la inscrita», o la acreditación correspondiente cuando la diferencia «no exceda del cinco por ciento». Siempre que el registrador, en resolución motivada, no albergue dudas, y con notificación posterior a los colindantes (art. 201.3).

6. La subsanación de la doble inmatriculación (art. 209 LH)

El equivalente español directo de nuestro doble dominio es la doble o múltiple inmatriculación «de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos». Su subsanación tramita ante el propio registrador, de oficio o a instancia de cualquier titular registral. El registrador notifica a los titulares de los derechos inscriptos en cada folio y deja nota al margen de ambos historiales. Si todos comparecen y acuerdan las rectificaciones, el registrador cancela o rectifica los folios. Si alguno no comparece o se opone, el expediente concluye y queda abierto el juicio declarativo. A diferencia del art. 199, aquí el silencio no basta: se exige un acuerdo unánime, porque lo que se corrige es la coexistencia de titularidades.

7. Efectos de la coordinación

Una vez alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación, se presume, con arreglo al art. 38 LH, que la finca «tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real» (art. 10.5). Es una presunción de exactitud que el sistema argentino desconoce. La garantía del colindante no desaparece con ella: se traslada al proceso judicial posterior (art. 198 *in fine*).

8. La doctrina registral

Las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP, antes DGRN) no son jurisprudencia: resuelven recursos contra calificaciones y son revisables judicialmente. Aun así, han fijado criterios estables. Las dudas del registrador sobre la identidad de la finca deben estar «fundamentadas en criterios objetivos y razonados».[20] El juicio de identidad «no puede ser arbitrario ni discrecional».[21] No bastan «expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante», porque «la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente». Pero tampoco se resuelve en sede registral el conflicto latente entre colindantes, que, a falta de acuerdo, está reservado a los tribunales.[22]

9. Síntesis

El sistema español no amplió el deslinde: lo rodeó. El deslinde (civil o notarial) quedó para la confusión de límites, y exige acuerdo o sentencia. El desajuste entre el Registro y una realidad física indiscutida tiene cauces propios: la rectificación, la coordinación gráfica y, si hay dos folios superpuestos, la subsanación de la doble inmatriculación. Ambos se construyen sobre tres piezas: notificación al colindante, calificación motivada que pondera la oposición sin quedar sometida a ella, y reserva de la vía judicial. Un caso como el que motiva este trabajo no sería en España un deslinde. Sería, en primer término, un expediente del art. 209 entre los titulares de ambos folios, o uno de los arts. 199 o 201. La diferencia de cabida (2,6 %) es inferior a los umbrales que la ley considera menores, aunque el registrador podría tener dudas si la finca proviene de un loteo con superficie determinada (art. 201.3 *in fine*). Solo ante una oposición se pasaría al deslinde notarial del art. 200, con su nota marginal de pendencia, o a la vía judicial.

[20] Resoluciones DGRN de 17 de noviembre de 2015 (BOE-A-2015-13363) y de 21 de enero de 2020 (BOE-A-2020-6375).

[21] Resolución DGSJFP de 15 de enero de 2025 (BOE-A-2025-2751).

[22] Resolución DGSJFP de 30 de enero de 2025 (BOE-A-2025-3267). Sobre la exigencia de motivación de la nota que se limita a reproducir la oposición, Resolución DGSJFP de 6 de mayo de 2026 (BOE-A-2026-17137).

V. Comparación crítica

1. Cuadro comparativo

Problema	Argentina	España	¿Trasladable?
Confusión material de límites	Acción de deslinde (arts. 2266-2268 CCyC); deslinde por convenio con aprobación judicial (art. 670, CPCC PBA)	Deslinde civil (arts. 384-387 CC); deslinde notarial de fincas inscritas (art. 200 LH)	La institución existe; falta la vía notarial sin homologación
Límites ciertos y títulos superpuestos	Sin cauce propio: mensura judicial (arts. 655-668, CPCC PBA) y rectificación por resolución judicial (art. 35, Ley 17.801); nota de superposición con remisión judicial (DTR 13/2004)	Subsanación de doble inmatriculación ante el registrador (art. 209 LH); coordinación gráfica (art. 199) y rectificación descriptiva (art. 201)	Sí, por vía registral y catastral local
Diferencias menores de superficie	Balance título/mensura en el plano; sin regla registral uniforme	Sin expediente hasta el 5 % o el 10 % (art. 201.3 LH)	Sí, por disposición técnico-registral
Garantía del colindante	Edictos y citación en la mensura judicial (art. 658, CPCC PBA); citación catastral solo en algunas provincias	Notificación personal y edicto; oposición ponderada; vía judicial abierta (arts. 199 y 198 LH)	Sí
Publicidad de la pendencia	Nota de superposición sin plazo (DTR 13/2004)	Nota marginal que caduca a los dos años (art. 200 LH)	Sí, con base legal suficiente
Efecto de la concordancia	El registro no convalida (art. 4, Ley 17.801; art. 7, Ley 26.209)	Presunción de ubicación y delimitación (art. 10.5 LH)	No, sin reforma de fondo

2. Ventajas, dificultades y límites de la recepción

La ventaja del modelo español es que **separa los problemas**. No obliga a tratar como contienda lo que es un desajuste documental, y no deja que una diferencia documental se resuelva sin oír al vecino. Su dificultad es que descansa en un Catastro gráfico nacional coordinado con un Registro también nacional, y en un registrador con amplias facultades de calificación.

Ninguna de esas condiciones se da igual en la Argentina. Legislar sobre derechos reales es competencia del Congreso, «sin que tales códigos alteren las jurisdicciones locales» (art. 75, inc. 12, Constitución Nacional), mientras que la organización de los registros y catastros y el procedimiento son materias reservadas a las provincias (arts. 5 y 121). La Ley 17.801 es complementaria del Código, y la Ley 26.209 fija presupuestos mínimos que cada provincia desarrolla a su modo. A ello se suma que la presunción del art. 10.5 LH se apoya en el principio de legitimación registral (art. 38 LH), que nuestro derecho no recepta: la inscripción no convalida el título (art. 4, Ley 17.801) y la presunción de exactitud del registro no ha sido receptada.[23] Por eso esa presunción no puede importarse sin alterar la estructura del sistema. En cambio, las garantías

[23] ABELLA, ob. cit., pp. 543-544.

procedimentales (notificación, motivación, reserva de la vía judicial y publicidad temporaria) son neutras respecto de esa estructura y pueden adoptarse en el ámbito local.

VI. Propuestas

Las propuestas se ordenan de menor a mayor exigencia normativa. Cada una indica su naturaleza y su evaluación en términos de competencia, seguridad jurídica y protección de terceros.

1. Deslinde jurídico (interpretación del derecho vigente). Debe admitirse la acción de deslinde cuando la incertidumbre recae sobre la línea que *debe* separar los inmuebles según sus títulos, aunque exista una demarcación material indiscutida. La exclusión del art. 2267 debe entenderse referida a la demarcación en el terreno, no a la fijación jurídica del límite. No requiere reforma. Protege al colindante, que es parte del proceso, y evita el empleo forzado de la reivindicatoria o de la acción meramente declarativa.

2. Rectificación descriptiva por reducción consentida (derecho vigente, por vía registral). Cuando el titular consiente que su inmueble se describa conforme a una mensura registrada, que acredita la inexistencia de superposición física, la inscripción de ese ajuste debe bastar para levantar la nota de superposición respecto de su folio. Esto vale si se dispuso por resolución judicial (art. 35, Ley 17.801) y el lindero fue citado sin formular oposición. Aquí el silencio del lindero basta, porque no se le quita nada: solo se reduce la descripción del promotor. Deben consentir, en cambio, los titulares de derechos inscriptos sobre el inmueble reducido (acreedores hipotecarios, embargantes), y el registrador debe poder observar la operación si encubre una renuncia o transmisión de la franja. Puede instrumentarse por disposición técnico-registral, dentro de la competencia local, que podría además fijar un umbral de diferencia menor, al modo del art. 201.3 LH.

3. Procedimiento registral-catastral de concordancia con citación de colindantes (reforma local). Siguiendo el modelo de los arts. 199 y 209 LH, y con el antecedente de la comunicación entre Catastro y Registro de la Ley 10.454 de Córdoba (art. 21), las provincias pueden regular un procedimiento administrativo con cinco piezas: - notificación personal a los titulares colindantes y edicto subsidiario; - plazo para alegar; - calificación motivada que pondere la oposición según su fundamento y no por su sola existencia; - reserva expresa de la vía judicial; - comunicación recíproca entre Catastro y Registro.

Cuando hay dos folios superpuestos, la cancelación o rectificación debería exigir, como en el art. 209 LH, el acuerdo de los titulares de ambos. Es competencia provincial,

porque organiza registros y catastros sin alterar el régimen de fondo. Para el caso de mayor extensión y medidas en conjunto, permitiría individualizar las parcelas sin un proceso judicial.

4. Deslinde notarial sin homologación (reforma local y conveniente reconocimiento nacional). El acuerdo de todos los titulares colindantes, instrumentado en escritura pública sobre la base de una mensura registrada, debe inscribirse sin aprobación judicial. La escritura, que declara la extensión de derechos reales, ya es documento inscribible (art. 2, inc. a, Ley 17.801). El obstáculo es procesal: la exigencia de aprobación judicial del art. 670 del CPCC bonaerense y sus análogos, cuya reforma es de competencia local. La propuesta retoma antecedentes del notariado argentino.[24] Por razones de uniformidad, convendría que el CCyC reconociera expresamente el deslinde convencional. Como en el art. 200 LH, el registrador debe poder observar el acto si la nueva línea encubre una transmisión, que exigiría el negocio y la tributación correspondientes.

5. Publicidad temporaria de la pendencia (reforma de la Ley 17.801 o, en lo que alcance, regulación local). La iniciación de un expediente notarial o registral de deslinde o concordancia debería publicitarse mediante una nota marginal con plazo de caducidad, al modo del art. 200 LH. La nota de superposición sin plazo, en cambio, inmoviliza el inmueble por tiempo indefinido. La nota informa sin prejuzgar y protege al tercero que contrata durante el trámite.

6. Georreferenciación sin presunción (aplicación de la Ley 26.209). La ubicación georreferenciada ya es elemento esencial de la parcela (art. 5, Ley 26.209). Debe incorporarse al folio real como dato descriptivo vinculado al plano (art. 12, Ley 17.801). No se propone, en cambio, una presunción de exactitud como la del art. 10.5 LH: sin un principio de legitimación registral, ella requeriría una reforma de fondo que excede el objeto de este trabajo.

Conclusiones

1. Existe en el derecho argentino una situación sin cauce propio: límites materiales ciertos entre inmuebles colindantes y títulos o folios que se superponen. Se propone denominarla *incertidumbre de límites de fuente registral*.

[24]BAZET, María Cecilia, FIORENTINO, María Silvana y FRONTINI, Elba María, «Sucesiones en sede notarial», *Revista Notarial*, n° 928, 1997, pp. 646 y 662-663, trabajo premiado en la XXXI Jornada Notarial Bonaerense (Tandil, 1997); XXX Encuentro Nacional del Notariado Novel (Córdoba, 2019), conclusiones del Tema I.

2. La descripción con medidas y linderos en conjunto, o derivada de una matrícula de mayor extensión, no satisface por sí sola el art. 12 de la Ley 17.801, pero se integra con el plano registrado que individualiza cada parcela. Es necesario un plano nuevo cuando el existente no individualiza las parcelas o diverge del título; en este último caso no basta: se requiere además un acto jurídico, que puede ser el deslinde o la rectificación.

3. El art. 2266 del CCyC comprende la incertidumbre sobre la línea que *debe* separar los inmuebles según sus títulos (deslinde jurídico). La exclusión del art. 2267 se refiere a la demarcación material.

4. La mensura judicial tiene una eficacia registral limitada (art. 656, CPCC PBA). El Registro debe admitir la *rectificación descriptiva por reducción consentida* ordenada judicialmente (art. 35, Ley 17.801), con citación del lindero y consentimiento de los titulares de derechos inscriptos sobre el inmueble reducido, como vía para levantar la nota de superposición.

5. El derecho español (Ley 13/2015) distingue el deslinde de la rectificación descriptiva, la coordinación gráfica y la subsanación de la doble inmatriculación. Son trasladables al sistema argentino sus garantías procedimentales: notificación al colindante, calificación motivada, reserva de la vía judicial y publicidad temporaria. No lo es la presunción de exactitud gráfica, porque nuestro derecho no recepta la legitimación registral.

6. Se propicia:

- **a)** un procedimiento provincial de concordancia registral-catastral con citación de colindantes, establecido por ley local y disposiciones técnico-registrales;
- **b)** el deslinde notarial por acuerdo de todos los titulares, sin homologación judicial, mediante la reforma de las normas procesales locales y su reconocimiento en el CCyC;
- **c)** una nota marginal de pendencia con plazo de caducidad, en sustitución de la nota de superposición sin plazo;
- **d)** la incorporación al folio real de la ubicación georreferenciada de la parcela (art. 5, Ley 26.209), sin presunción de exactitud.

Bibliografía

Doctrina

ABELLA, Adriana N., «Teoría y técnica de la inscripción. La especialidad en cuanto al inmueble en el registro inmobiliario argentino», *Revista Notarial*, año 119, n° 974, 2013, pp. 539-551.

BAZET, María Cecilia, FIORENTINO, María Silvana y FRONTINI, Elba María, «Sucesiones en sede notarial», *Revista Notarial*, n° 928, 1997, pp. 643 y ss.

FERNÁNDEZ, Valeria S., «Doble dominio y su procedimiento registral», *Revista Registral* (Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires), 4ª etapa, n° 5, 2023-2024, pp. 46-48.

JIMÉNEZ, Mario y PICCON, Augusto, «Superposición de dominio», *Revista Notarial* (Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba), n° 85-86, 2005.

MORELLO, Augusto M., SOSA, Gualberto L., BERIZONCE, Roberto O. y TESSONE, Alberto J., *Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación*, t. VII-A, Buenos Aires, Abeledo-Perrot.

TRANCHINI, Marcela H., «Derechos reales sobre partes materiales de un inmueble. Acotaciones en materia de usufructo», *Revista Notarial*, n° 1000, 2024, pp. 335 y ss.

ZELAYA, Mario, comentario a los arts. 2238 a 2276, en HERRERA, Marisa, CARAMELO, Gustavo y PICASSO, Sebastián (dirs.), *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, t. V, Buenos Aires, Infojus, 2015.

XXX Encuentro Nacional del Notariado Novel, Córdoba, 2019, conclusiones del Tema I («Jurisdicción voluntaria»).

Normativa

Argentina: Constitución Nacional; Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994); Ley 17.801; Ley 26.209.

Provincia de Buenos Aires: Código Procesal Civil y Comercial (Decreto-Ley 7425/68); Ley 10.707; Ley 13.951; Disposición Técnico Registral 13/2004.

Otras provincias: Córdoba, Ley 10.454 y Código Procesal Civil y Comercial (Ley 8465); Neuquén, Decreto 3382/1999, reglamentario de la Ley 2217; Catamarca, Decreto-Ley 3585.

España: Código Civil; Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946), en la redacción de la Ley 13/2015, de 24 de junio (BOE núm. 151, de 25 de junio de 2015); Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

Jurisprudencia y doctrina administrativa

Tribunal Supremo (España), Sala 1.ª: STS 298/2010, de 14 de mayo; STS 773/2013, de 10 de diciembre (rec. 2371/2011); STS 132/2015, de 9 de marzo (rec. 920/2013).

DGRN y DGSJFP (España): Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 (BOE-A-2015-13363); 21 de enero de 2020 (BOE-A-2020-6375); 15 de enero de 2025 (BOE-A-2025-2751); 30 de enero de 2025 (BOE-A-2025-3267); 6 de mayo de 2026 (BOE-A-2026-17137).

Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires: *Acuerdos y Sentencias*, 1973, v. II, p. 471.