XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

VII FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Comisión N° 2: INCIDENCIA DEL CATASTRO TERRITORIAL EN LAS REGISTRACIONES INMOBILIARIAS. PROBLEMÁTICAS QUE SUSCITAN.

"DIFERENCIA DE DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN TÍTULO Y SEGÚN MENSURA"

Autor: Ingeniero Geógrafo Norberto Frickx, miembro de Número de la Academia Nacional de la Agrimensura, ex presidente período 2012-2024

I- INTRODUCCIÓN

Cuando observamos un plano de mensura, muchas veces nos encontramos con que en el balance de superficies hay diferencias numéricas entre lo que expresa el título y lo que mide el agrimensor y lo vuelca en el plano.

Diversas son las razones que pueden explicar estas diferencias, siendo el objeto de este trabajo buscar las causas, y además cómo debemos interpretar en función a la legislación de fondo vigente en Argentina y qué debería hacerse ante esta situación.

El tema ha preocupado a registralistas tanto del catastro como de los denominados registros de la propiedad, casi nunca cuando la superficie según mensura es menor a la que expresa el título, pero sí cuando es mayor.

El catastro en Argentina ha pasado por diferentes períodos: hasta la primera mitad del siglo veinte fue un órgano de servicio para la tributación de base territorial. Entre las décadas de 1940 y 1950, aparece una corriente legislativa que interpreta que el catastro debe no sólo cumplir con funciones meramente tributarias y pase a brindar un servicio de clarificación sobre cómo es el territorio y especialmente de apoyo en la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. Esto logra su máxima expresión en la ley de catastro nacional 14159 sancionada en 1952.

En el artículo 15 de esta ley, aparece el cotejo que debe hacerse entre las medidas del catastro, tanto en la ubicación como en dimensiones lineales y de superficie para obtener el paulatino saneamiento de los títulos de propiedad.[1]

Desde ese momento comenzó a hablarse que el catastro tiene tres facetas: física, jurídica y económica. Este concepto dado por esa ley nacional es incorporado en legislaciones provinciales, estableciendo que en las transferencias inmobiliarias el escribano debe solicitar un certificado catastral.

[1] Art. 15.- El cotejo entre las situaciones de hecho surgidas como resultado de la ejecución del catastro físico y las de derecho originadas en las constancias del catastro jurídico, servirán para establecer las diferencias existentes, tanto en la correcta localización de los inmuebles, como en las medidas lineales y de superficie correspondientes y para obtener con ello el paulatino saneamiento de los títulos de propiedad.

Esta ley, a diferencia de la actual 26209, no fue incorporada al Código Civil, salvo los artículos 24 y 25 referidos a las usucapiones, por lo cual la adhesión de las provincias no fue unánime ni regular.

Con la modificación al Código Civil en 1967 y la sanción de la ley complementaria 17801 se cambia la forma de publicidad inmobiliaria colocando al inmueble como cabeza de la registración, técnica conocida como "folio real", en lugar de la anotación en tomos según fechas de mutaciones de derechos reales. La consecuencia inmediata es la necesaria relación y vinculación entre los catastros y los registros inmobiliarios, cosa que se intentó lograr con una ley nacional de catastro, la 20440 de 1973, también complementaria al código, pero que se reglamentó en contadas provincias y finalmente se suspendió su vigencia en 1980.

Ya en democracia, en 2007 se sanciona esta necesaria ley, la 26209, la cual define a los catastros locales como "registros de objetos territoriales legales de derecho público y privado". Respecto al derecho real de dominio, se define a la parcela como la representación del inmueble y al estado parcelario.

II- LA PARCELA COMO REPRESENTACION DEL OBJETO DEL DERECHO REAL DE DOMINIO

Un inmueble tiene estado parcelario si el mismo está representado en un plano de mensura inscripto en el catastro[2]. También la ley establece que en ese documento cartográfico deben constar los tres elementos esenciales del estado parcelario: ubicación georreferenciada, límites en relación a la causa jurídica que les dan origen y dimensiones lineales, angulares y de superficie.

No puede caber duda que el elemento principal es el polígono de límites que encierra a la parcela. El notable jurista Fernando López de Zabalía (1989, p.91) expresa:"Si

[2] ARTICULO 7º Ley 26209 — El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura y demás documentación correspondiente al acto de levantamiento parcelario ejecutado. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 5º de la presente ley y lo que establezcan las legislaciones locales. La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos.

en un terreno encontramos ciertos signos separativos (alambrados, zanjas, muros) podremos entrar a sospechar que ellos sean separativos de inmuebles, pero sin que ello sea decisivo*",* complementando luego: "Lo que hace que queden separados dos inmuebles son líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes, que pueden coincidir con signos exteriores en el terreno, y con accidentes naturales, pero que pueden también discrepar totalmente de ellos". [3]

Nótese que las expresiones dadas por el notable jurista "líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes" son similares a "límites del inmueble, en relación a la causa jurídica que les dan origen" indicadas en el artículo 5 de la ley 26209.

Los límites provienen del derecho, por eso son originalmente inmateriales y pueden estar bien o mal materializados por alambrados, cercos, paredes. El agrimensor en el acto debe entonces descubrir, a partir de una serie de tareas de investigación contrastadas con mediciones hechas en el terreno, dónde se ubican esas líneas inmateriales. Las diferencias que pudieran existir entre el perímetro materializado y los límites no generan diferencias entre mensura y título, son ocupaciones, avances de o hacia propiedades linderas. Nunca esas superficies pueden ser incorporadas a lo que se denomina "superficie según mensura". Adelantando lo que se opinará luego, distinto es el caso en que, respetando los derechos de los colindantes, la superficie encerrada por los límites sea diferente a la que se describen en los títulos.

El límite territorial es único, y no es más que el encuentro entre dos derechos: el propio con el vecino, sea éste un bien privado o un bien público.

Entonces cuando se logra identificar la posición de los límites que encierran al inmueble, aparece una figura geométrica cerrada cuya representación cartográfica es la parcela. Ese polígono matemáticamente tiene dimensiones lineales y ángulos en cantidad igual al número de tramos de límites y una única superficie. Es decir que tal como lo expresara el Agrimensor Juan Manuel Castagnino en su obra "Teoría de los límites territoriales" presentada en el VIII Congreso de Agrimensura Carlos Paz en 1997: "Los límites no se crean por las medidas de su forma geométrica, pues ellas son sólo una consecuencia del objeto límite territorial creado por su propia causa jurídica creadora", concluyendo que "el límite hace a la medida, nunca la medida al límite."

[3] López de Zavalía, Fernando (1989) *Derechos Reales Tomo I,* Ed. Zavalía

La forma en que se representa el límite en un plano de mensura, además del trazado geométrico, es indicando el nombre del lindero o de la calle o bien público colindante. Este dato es tomado por el escribano para indicarlo en la escritura.

III- LA LEY 17801 Y LA DESCRIPCIÓN LITERAL DE LOS INMUEBLES

Tal como se expresó ut supra, la ley 17801 establece como método de publicidad registral la técnica del folio real. Se da un número de matrícula a cada inmueble y sobre la misma se anotarán las mutaciones de derechos que se referencien al mismo así como todo otro dato de interés público para el conocimiento cabal del derecho de propiedad.

Dispone la ley registral: "**Art.12**: El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del domino, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio."

"Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro".

Prestemos atención a los elementos que este artículo se refieren al inmueble base del folio:

1) Ubicación
2) Linderos
3) Medidas
4) Superficie

Luego expresa que "cuando existan" se indicará la nomenclatura catastral y el plano de mensura correspondiente.

La ley 26209 de 2007, de igual jerarquía y posterior a la 17801, establece además el acompañamiento del Certificado Catastral, prohibiendo al órgano de aplicación, esto es la oficina catastral, emitirlo si no existe estado parcelario constituido, el cual se logra con la inscripción de un plano de mensura.

Cuando se dicta la ley 17801 en 1968, distinta era la situación de los catastros en la nación. Comenta Moisset de Espanés (1981, p.271)[4]: "se trata de individualizar de manera específica el objeto del derecho real, es decir su soporte físico, por ello el medio más idóneo es la descripción de un inmueble por vía de un plano y los correspondientes datos catastrales". En el mismo sentido el notable jurista rosario Luis Andorno (1999, p.230) expresa: "no puede desconocerse la utilidad de un buen catastro en cuanto permite una adecuada coordinación con el Registro de la Propiedad, a efectos de que éste pueda cumplir mejor con su función de publicidad de los derechos reales" [5].

Hoy, tanto el orden jurídico, como las organizaciones catastrales provinciales, más el avance de la tecnología, permiten en la casi totalidad de las provincias argentinas cumplimentar lo establecido en el juego armónico de las leyes 17801 y 26209.

IV- DIFERENCIAS ENTRE DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO Y SEGÚN MENSURA

Analicemos los cuatro puntos que necesariamente deben redactarse en los títulos según la ley 17801 indicadas en el ítem III del presente trabajo.

a) UBICACIÓN

La ubicación en los planos de mensura se expresa mediante medidas lineales a las esquinas de las manzanas en las zonas urbanizadas y en zonas rurales a caminos, vías férreas o bienes del dominio público, como ser ríos, o lagos. Esta medida se denomina "arranque". En la zona rural en muchas provincias se obliga que en el plano la ubicación se dé también con las coordenadas geodésicas en el sistema de posicionamiento global argentino con marco Posgar 2007.

Pensemos lo siguiente: si por ejemplo, en una ciudad cualquiera se ensancha una calle expropiando a los lotes esquineros un sobreancho, todos los arranques de las propiedades

[4] Moisset de Espanés, Luis, "*Dominio de automotores y publicidad registral"*, Ed. Hammurabi, 1981)
[5] Andorno, Luis y Marcolín, Marta; *"Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17801"*, Ed.Hammurabi,2°ed. 1999)

intermedias entre esquinas, tendrán un arranque menor de lo que dicen los títulos. El nuevo arranque figurará en el plano haciendo diferir la medida de distancia a la esquina de la que figura en el título. Podría darse el ejemplo inverso, una desafectación del ancho de una calle reduciendo el ancho oficial e incrementando entonces en el plano de mensura la distancia del inmueble a la esquina que figura en el título.

La pregunta que surge en este caso: ¿cambió la ubicación porque cambió la medida? La respuesta razonable es no, el inmueble no se movió porque haya cambiado la distancia a la esquina, está en el mismo lugar. Lo que cambió es la publicidad de dónde está ubicado, nada más, es una mejor publicidad inmobiliaria que surge del plano y que merece trasladarse al título, cuestión que en general es respetada por el notario en su descripción literal.

b) LINDEROS

En este aspecto, los linderos que figuran en el título con el correr del tiempo van cambiando, y en el momento de realizarse un plano de mensura, los nombres son diferentes, aunque es de suponer que los nuevos nombres pertenecen a la cadena de títulos. En la mensura lo que importa es el encuentro de los derechos de colindantes, más que el nombre del titular.

El notario toma directamente del plano el nombre de los linderos sin realizar -al menos en mi conocimiento- estudio de la cadena de títulos de cada uno de ellos.

c) MEDIDAS

Aparentemente el artículo 12 de la ley 17801 se refiere exclusivamente a las medidas lineales de los lados del polígono de límites del inmueble, omitiendo, al menos expresamente, mención sobre las medidas angulares.

Un inmueble de cuatro lados de diez metros de frente por veinte de fondo cuyos ángulos

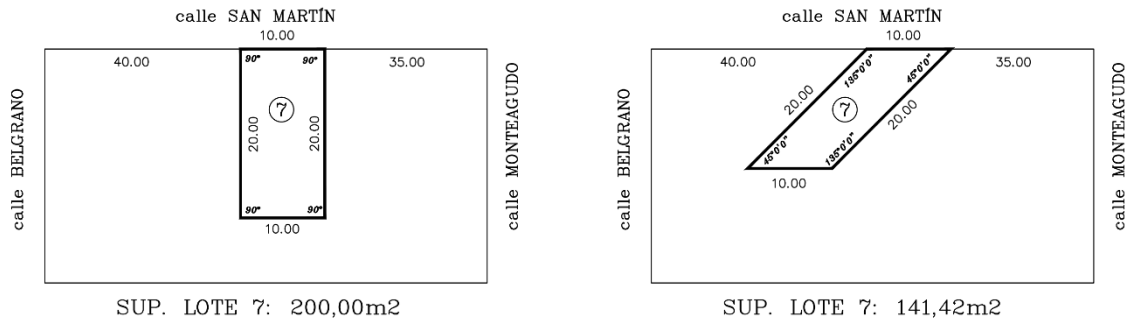


Figura N°1

midan 90°, o sea un rectángulo, cubre una superficie de 200 metros cuadrados.

Si en cambio tenemos un lote de cuatro lados cuyo frente mida también diez metros de frente por veinte de fondo, pero en lugar de rectángulo es un paralelogramo con ángulos opuestos de 45° y 135° respectivamente, cubrirá una superficie de 141 metros cuadrados, diferencia que se puede apreciar visualmente en la Figura N°1.

Esta importancia que tienen los ángulos ha sido tomada por la ley 26209 e incorporando también a los ángulos como uno de los elementos esenciales del estado parcelario, y que no debería omitirse en ninguna redacción literal del inmueble.

d) SUPERFICIE

Existe una armonía natural y geométrica entre medidas lineales, angulares y de superficie de cualquier polígono cerrado, por ello como veremos más adelante, las diferencias en más de superficie que se dan entre mensura y título, son las que originaron legislaciones al respecto.

Tanto las medidas lineales, angulares y de superficie pueden también no coincidir con las que expresan los títulos. A continuación, nos adentraremos en ese polémico tema.

V- ALGUNAS CAUSAS QUE PUEDEN ORIGINAR DIFERENCIAS EN MEDIDAS SEGÚN TÍTULO Y SEGÚN MENSURA.

Variadas pueden ser las causas por las cuales las medidas de la parcela, en su carácter de ser representativo del objeto del derecho real de dominio que se origina en un plano de mensura registrado en el organismo catastral, pueden llegar a diferir de las descriptas en el título de la propiedad que se mensura.

1) Errores originados en el plano anterior

El plano anterior registrado en el catastro puede contener errores que ahora, que se está nuevamente mensurando, se descubren. Esos errores se trasladaron oportunamente al título, por lo cual va a aparecer la diferencia. Las medidas del plano pertenecen a una poligonal cerrada en donde, como expresara anteriormente, las medidas lineales, angulares y de superficie tienen una armonía tal que cualquier error en alguna de ellas hace que el polígono no cierre.

Vale el ejemplo dado en IVc), que si bien es exagerado, puede servir para interpretar esto. Supongamos que el agrimensor se equivocó y puso en el plano que en el lote de 10m por 20m, los ángulos de 90°, con lo que marcó una superficie de 200m2. Esto se traslada al

título. Hoy, otro agrimensor mide la propiedad y comprueba que los ángulos no son rectos, sino de 45° y 135°, por lo que la superficie verdadera es de 141m2. Se produjo así una diferencia en menos de 59m2, o sea que el plano de mensura expresará un 30% menos de la superficie que decía el título.

Vale entonces el ejemplo a la inversa: si el plano anterior decía que los ángulos opuestos medían 45° y 135° y por lo tanto la superficie del lote de 10m por 20m era de 141m2, lo que se trasladó al título, hoy el agrimensor que va a medir ese inmueble comprueba que los ángulos eran todos de 90°, haciendo que la superficie según mensura es de 200m2, o sea 59m2 de más que equivalen a un 42% sobre lo que expresara el título.

Y la pregunta de rigor que se repetirá en este trabajo: ¿Hay superficie de menos en el primer ejemplo o sea un faltante? ¿Hay superficie de más, o sea un sobrante en el segundo? ¿O había una mala publicidad de cómo era el objeto que se estaba transfiriendo?

Pensemos en títulos que nunca tuvieron un plano previo, o un croquis, o un plano de remate que nunca se inscribió en el Catastro. ¿Cómo podemos decir que la descripción que hace el título se ajusta a la realidad y que en el plano de mensura aparecen excedentes o faltantes?

2) Diferencias que surgen por distintos métodos de medición.

En el siglo IXX, los inmuebles se medían con cordeles y en zonas rurales mediante cadenas tiradas por bueyes, orientándose con sextantes. Luego la evolución técnica de los instrumentos fue haciendo más precisa las mediciones: el teodolito, las cintas métricas de acero, después los medidores electrónicos de distancias, las estaciones totales, receptores GPS, drones, escáner laser.

La precisión de un receptor GPS de doble frecuencia que usan los agrimensores en ciertas condiciones es de medio centímetro. ¿Cómo no se van a originar diferencias de medidas entre planos y antiguos títulos de propiedad?

3) Las conversiones de medidas lineales.

La ley nacional N°52 de 1863 bajo la presidencia de Mitre adoptó formalmente el sistema métrico decimal para la República Argentina. Años después, en 1877 se sanciona la ley N°845, donde se estableció el uso excluyente del sistema métrico decimal, prohibiendo el uso de otro tipo de medida y exigiendo a escribanos y a agrimensores a describir los inmuebles y redactar títulos empleando únicamente el metro.

Para ello, el poder Ejecutivo fijó la equivalencia oficial de 1vara=0,866metros. De allí que al mirar la cartografía actual encontramos que muchos lotes en los cascos céntricos de las ciudades miden 8,66 metros de frente porque venían de títulos de 10 varas de frente. Las 20 varas de ancho de calles, hoy son de 17,32 metros que también se repite en muchas antiguas ciudades y pueblos.

El tema es que ninguna de las varas usadas era de 0,866, y si bien la más común en Buenos Aires era la vara de Burgos o de Castilla, no todos los títulos ni las mensuras fueron referidas a esa vara.

REAL ORDEN DEL 9 DE DIC. DE 1852 (Ratif. en 1886)	
Tablas de correspondencias: 1 vara	metros
Castilla o Burgos	0,835905
Alicante	0,912
Albacete	0,837
Huesca	0,772
Lugo	8,855
Madrid	0,843
Pamplona	0,785
Zaragoza	0,772
Navarra	0,735
Valencia	0,906
Vara Nacional (Santa Fe ley 5/7/1886)	0,866
Vara del Agrim. Bustinza (Santa Fe)	0,848

Figura N° 2

Como puede apreciarse en la Figura N°2, diversas eran las varas que se usaban en la colonia y que se siguieron usando durante la segunda mitad del siglo XIX. En la transformación obligatoria dispuesta por la ley multiplicando las longitudes en varas que daban los títulos por el factor 0,866, se produjeron diferencias en las longitudes en las mensuras posteriores que usaban el sistema métrico decimal.

Supóngase que tengo un título que dice: 1000 varas de frente por 1000 varas de fondo o sea una superficie de 1.000.000 varas cuadradas. En la primera transferencia que se diera, el escribano estaba obligado a transformar esas medidas en metros, por lo cual debía multiplicar por 0,866 metros cada vara. Entonces el Escribano pasaba a redactar “un terreno que mide 866 metros de frente por 866 metros de fondo o sea una superficie de 749.956

metros cuadrados". Hasta ahí, todo bien. Pero luego el agrimensor hace una mensura de ese inmueble y como resultado se encuentra que entre límites la medida de frente es de 912 metros y el fondo igual de 912 metros, encontrando una superficie de 831.744 metros cuadrados, o sea un 11% más de lo que indicaba el título:

Sup, s/título …… 749.956m2

Sup s/mensura……..831.744m2

Diferencia …… 81.788m2 (11% por sobre lo que decía el título)

¿Estamos en ese ejemplo ante un sobrante o un excedente de tierra? ¿O estábamos ante una mala publicidad del objeto inmueble a partir de una curiosa legislación?

En este ejemplo, la vara original era la de Alicante, que el Escribano no consideró porque la ley le obligaba a multiplicar las varas que expresaban los títulos antelados por 0,866 y no por 0,912 que era precisamente la vara de Alicante.

El inmueble es el mismo, no se modificó nunca, y lo que el agrimensor está haciendo es mejorar la publicidad del objeto del derecho real a partir del Catastro.

4) Diferencias a partir de distintas interpretaciones de cómo se hace la mensura de un inmueble.

En cierta época, a similitud de otros países, la mensura se hacía midiendo la ocupación efectiva entre paredes y alambrados. En otras se confundió la expresión "aplicar el título al terreno" y lo que se hacía era replantear en el lugar las medidas que decía el título, poniendo en el plano que había posesión las diferencias que surgían de esos alambrados y muros.

La ley nacional de catastro, al incorporarse al Código Civil establece que los límites parcelarios a determinar están en función a las causa jurídicas que le dieron origen[6].

Es decir que el agrimensor debe descubrir ese lugar en donde derechos de colindantes se encuentran y una vez seguro del lugar por donde pasan, tomar las medidas lineales y angulares y calcular su superficie.

Y lógicamente que de esa manera mucha veces va a encontrar diferencias entre lo que dice el título y lo que expresa el plano de mensura.

[6] Articulo 4 Ley 26209

VI- CÓMO SE HA ENFRENTADO ESTA SITUACIÓN DE DIFERENCIAS DE MEDIDAS EN EL PASADO

Hay en la historia argentina, un antecedente que, si bien resultaba lógico en el contexto del siglo XIX, no resulta aplicable, salvo contadas excepciones, en el marco de la realidad actual.

La adjudicación de la tierra durante la colonia fue bastante irregular, en donde las diferencias entre lo que expresaban los documentos y la real ocupación del territorio producía conflictos, superposiciones y espacios vacuos cuando se buscaba armar la cartografía. Esto también se trasladó en el período que se inicia con el primer gobierno patrio en adelante, y se potenció con los procesos de colonización de las tierras que se tomaron del indígena en las campañas del desierto, tanto la de Rosas, como la de Roca. Y si bien en 1826 ya se había creado el Departamento Topográfico para atender estos temas, las ocupaciones que realmente tomaban los adjudicatarios eran muchas veces superiores a las que establecían los escritos. Los arrendamientos y la enfiteusis también contribuyeron a que no se prestara demasiada atención a las dimensiones de las ocupaciones respecto a los contratos.

"En el gobierno del Dr. Adolfo Alsina (1866-1868), y bajo la inspiración de Nicolás Avellaneda, se comienza a plantear orgánicamente un nuevo plan de colonización de tierras públicas. Este nuevo régimen permitía la distribución de las tierras fiscales en forma coherente y reglamentada, respetando los derechos adquiridos por antiguos poseedores, arrendatarios o enfiteutas"[7]. De esta manera el Agrimensor Recalde contextualiza la ley bonaerense N°483 de 1867 que establecía en su artículo 1°) "Declárase de propiedad pública todos los sobrantes que resulten dentro de las áreas de los propietarios particulares, llenadas que sean de sus títulos legítimos, con tal que ellos excedan el uno por ciento en la medida lineal". En los demás artículos expresaba que, al hacerse la mensura, se ubicará el sobrante y se dará la posibilidad de adquisición por parte del ocupante, del lindero e incluso la subasta pública.

Surge con notoria claridad que esta ley apuntaba a regularizar el aprovechamiento que muchos colonizadores, arrendatarios y enfiteutas habían tenido de buena o mala fe respecto a la tierra entregada por el Estado.

[7] Recalde, José María, "Evolución de la función social de la agrimensura en el Río de la Plata", (1999, p.54), Biblioteca del Agrimensor, Consejo Profesional de la Agrimensura de Buenos Aires.

En 1890 se promulga, en la misma provincia, la ley 2357, en donde reemplaza el excedente en medidas lineales por el concepto de excedente en superficie. Resulta interesante destacar para el presente trabajo, el artículo octavo de esta ley que expresa "Cuando el agrimensor encontrase un excedente mayor que la tolerancia superficial admitida y que la propiedad proviniese de un fraccionamiento posterior a la presente ley, no se considerará sobrante, mientras no se compruebe por la misma mensura, que dentro de la superficie originaria de todo el terreno, no existe excedente mayor". Esta es la más clara prueba que la preocupación del gobierno era el aprovechamiento en ocupación de las tierras recibidas del Estado en los distintos planes de poblamiento y colonización. No ya en la cadena de ventas posteriores entre particulares.

Distintas provincias, en legislaciones catastrales o en instrucciones para agrimensores, incorporaron los artículos sobre excedentes, denominándolos también demasías, sobrantes.

La ley nacional 14159 de Catastro Nacional en 1952, también establece por artículo 16: "Declárase de propiedad fiscal, nacional o municipal, a todos los excedentes que resulten dentro de las superficies de los terrenos particulares, cubiertos que sean sus legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias técnicamente admitidas en la materia."

VII- LA SITUACIÓN EN LA ACTUALIDAD.

Haciendo excepción de inmuebles cuya última transferencia no haya sido desde el Estado, podemos decir que no resultan de aplicación esas legislaciones correctivas de posibles aprovechamientos que particulares hayan hecho al recibir inmuebles del Estado. La cadena de títulos que se produjeron ciento cincuenta años después, no justifican en lo más mínimo normativas que consideren que una diferencia en más que surge de la mensura, sea de propiedad estatal. Mucho más luego de la sanción de la Ley Nacional de Catastro y del Código Civil y Comercial de la Nación.

Así lo ha entendido la norma que reglamenta ambas en la provincia de Santa Fe a través del Decreto 1309/2017 que deroga expresamente un decreto anterior de "demasías" y en cambio establece que el agrimensor debe justificar, bajo su total responsabilidad civil, el origen de la discrepancia entre las descripciones de inmuebles según título y según su mensura. Incluso se obliga a que en el plano de mensura exprese con su firma que "en el presente plano se respetan los derechos de colindantes y del Estado".

Similitud hay con la legislación cordobesa[8], que en el artículo 4 atiende a las diferencias entre título y mensura, detallando en particular los casos a tener en cuenta cuando esa diferencia supere el cinco por ciento, las que deberá justificar el profesional firmante respecto a la causa de la misma. Muy interesante es el artículo cinco, en donde a criterio de la Dirección de Catastro considera que si no hay clara justificación, el profesional debe realizar una citación de linderos previa a la inscripción del plano.

A criterio del autor de este trabajo, tanto Santa Fe como Córdoba han interpretado correctamente el espíritu y la legislación hoy vigente en La Argentina.

Es que el artículo 1914 del CCCN expresa: "Presunción de fecha y extensión. Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica". Decir que en principio se presume que la extensión del inmueble es la que indica el título, abre la posibilidad de que también no lo sea, sin aclarar si es en más o en menos.

Como se comentara en el punto IV, conforme a la ley 17801, en la redacción literal del título según artículo 12, el escribano debe detallar ubicación, medidas y linderos.

Por ejemplos que vimos en ese punto, diferencias de ubicación, esto es arranques a las esquinas, no trae conflicto y lo que dice el plano es tomado por el escribano.

Respecto a los otros dos se me ocurre plantear la siguiente pregunta: ¿Qué es más importante: la medida o el lindero (límite)?

Supongamos que el título dice "limita al norte con calle pública, al este con Juan, al Sur con Inés y al oeste con Sara, y tiene una superficie de 300m2"

El agrimensor hace la mensura y se encuentra que, entre los linderos, respetando sus derechos, la superficie es de 330m2, un 10% más de lo que dice el título. Si esa jurisdicción hubiere una norma sobre excedentes, supongamos que el agrimensor lo ubica en el fondo, o sea en el límite sur. Pero entonces se da la circunstancia que ahora el lote linda allí con un "sobrante fiscal" y no como dice el título que limita con Inés. ¿Era más importante respetar la medida? O era más importante respetar los linderos.

Bajo lo establecido en la ley 26209 el límite es el encuentro entre los derechos: del titular con el colindante y proviene de causa jurídica. Si sumamos que el propio CCCN establece que las medidas que da el título se presumen, pero pueden ser distintas, no cabe otra

[8] Ley 10432 Boletín Oficial 19/04/2017 Córdoba

conclusión que los títulos de los linderos tienen primacía por sobre las dimensiones matemáticas.

Cabe el ejemplo que diera el agrimensor Wilfredo Pozzi en el Congreso de Catastro del Bicentenario celebrado en Mar del Plata a principios de setiembre de 2026, en donde al abrir el panel N°2 sobre agrimensura legal, trajo un ejemplo propio[9]. El título dice que mide 80 metros por 100 metros y los límites son calles públicas en sus cuatro puntos cardinales. Cuando hace la mensura las manzanas miden 100 metros por cien metros, en todo el barrio, y también en este inmueble. ¿Hay sobrantes o había una mala publicidad de la extensión que daba el título?

Hay algunos juristas que tratan de justificar las normas del 5% de excedente en el artículo 1135 del Código[10]. Pero es a la inversa, está justificando que puede haber diferencias entre título y mensura, y que si es mayor al cinco por ciento puede pedir el ajuste de precio por la diferencia o rescindir la operación. Y esto está en el libro tercero de los Derechos Personales, no en el cuarto de los Derechos Reales.

Para culminar debemos tener presente que, en nuestro sistema de publicidad inmobiliario, las registraciones no son convalidantes. En cuanto a los registros inmobiliarios, la ley 17801 en su artículo cuarto establece: "La inscripción no convalida el título nulo ni subsana los defectos de que adoleciere según las leyes."

Por su parte, la ley nacional de catastro 26209, en el último párrafo del artículo 7 dispone que "La registración no subsana ni convalida los defectos de los documentos."

En otros sistemas de publicidad inmobiliaria, especialmente los constitutivos, las registraciones tienen otro alcance, en la Argentina simplemente se busca que las publicidades del derecho real, como de su objeto, sean cada vez más precisas y claras.

Una de las más reconocidas juristas argentinas, Marína Mariani de Vidal en el prólogo al libro Ley Nacional de Catastro en Argentina (2025, p.15)[11] expresa: "Los derechos y las

[9] Plano inscripto en el Servicio de Catastro e Información Territorial de Santa Fe bajo el N°236367 en fecha 17/02/2021

[10] CCCN ARTÍCULO 1135.- Precio no convenido por unidad de medida de superficie. Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia.
El comprador que por aplicación de esta regla debe pagar un mayor precio, puede resolver la compra.

[11] Vidal, Marina Mariani de, Prólogo al libro " Ley Nacional de Catastro en Argentina", Imprenta Acosta Hermanos, Santa Fe.

garantías reales inmobiliarios requieren la exactitud de los datos físicos sobre los que reposan y constituyen su objeto, en tanto un título puede de otro modo vincularse con un inmueble que no existe, darse una superposición total o parcial de títulos sobre un mismo inmueble y hasta producirse lo que se denomina "robos de inmuebles", como signifiqué antes.

En ese sentido, se ha dicho que el Registro de la Propiedad Inmueble puede inventar un derecho, pero no crear un pedazo de tierra que físicamente no tiene existencia: cuando la correlación entre los catastros y los registros de la propiedad falta, los registros no ofrecen seguridad."

Como síntesis podemos decir que resulta un error sacralizar la descripción que hace un título de un inmueble, cuando en un extremo podemos encontrar que ese inmueble ni siquiera existe, independientemente de que el mismo esté publicitado en el Registro de la Propiedad.

VIII- CONCLUSIONES

1) Conforme a la ley 26209, la causa jurídica originaria de los límites de inmuebles es el encuentro de los derechos de propiedad con los colindantes. El agrimensor debe investigar dónde se encuentran, unirlos, y conformar la figura geométrica representativa del inmueble: la parcela. De allí surgirán medidas lineales, angulares y de superficie.

2) Quedan fuera de la parcela las ocupaciones que, con alambrados, cercos o paredes avancen sobre propiedades linderas. Son sólo ocupaciones independientemente del derecho a usucapir, que en su caso deberá gestionarse conforme al CCCN y los códigos de procedimiento.

3) El Registro Inmobiliario, como el Registro Catastral, en el sistema argentino de publicidad, son no convalidantes según lo dispone el artículo 4 de la ley 17801 y el artículo 7 de la ley 26209. Por ello resulta aconsejable que en aquellos casos donde existan diferencias en medidas del objeto inmueble, el escribano o funcionario público describa la ubicación y medidas según título y según plano de mensura, al menos en la primera transferencia posterior a la mensura.

4) Resulta aconsejable que se revise la legislación vigente en varias jurisdicciones respecto a sobrantes, demasías o excesos ya que las mismas provienen de un contexto histórico distinto al actual, excepto en aquellas situaciones en donde el propietario inmediato anterior sea el Estado o la parcela mensurada tenga como lindero a un inmueble del dominio privado del Estado.

5) Es atendible analizar la legislación de Córdoba, ley 10432, en cuanto incorpora la citación de linderos como acto previo a la inscripción de planos de mensura cuando la justificación de excedentes superiores al cinco por ciento no resulte claramente explicable.

Rosario. Octubre 2026.