XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Tema 2: Incidencia del Catastro Territorial en las registraciones inmobiliarias. Problemáticas que se suscitan.

CUANDO EL TERRITORIO INTERPELA AL REGISTRO

Discordancias entre mensura, catastro y título y su incidencia en la registración inmobiliaria. Coordinación entre Agrimensura, Catastro, Función Notarial y Registro para su prevención y tratamiento.

Autores:

Esc. María Laura Rey

Agrim. Ernesto Mariano Errecar

I. INTRODUCCIÓN

El inmueble constituye una realidad única, aun cuando sea observado y analizado desde disciplinas diferentes.

Su dimensión territorial precede a su expresión documental. Sin embargo, el territorio no ingresa al sistema jurídico de manera espontánea: debe ser investigado, determinado, identificado y documentado, atendiendo a las causas jurídicas que dan origen a sus límites.

Sobre esa misma realidad confluyen la Agrimensura, el Catastro, la Función Notarial y el Registro de la Propiedad, cada uno desde competencias, métodos y finalidades diferentes.

La Agrimensura determina territorialmente el inmueble. El Catastro organiza y publicita la información parcelaria. La Función Notarial analiza sus antecedentes y califica jurídicamente las situaciones que inciden sobre el objeto. El Registro de la Propiedad califica y publicita los derechos y situaciones jurídicas con trascendencia real.

La seguridad jurídica inmobiliaria presupone, por ello, una adecuada correspondencia entre territorio, mensura, catastro, título y registro.

En la práctica, sin embargo, dicha correspondencia no siempre se verifica.

Pueden presentarse diferencias geométricas entre las dimensiones expresadas en el título y las determinadas mediante mensura; ocupaciones que no coinciden con los límites jurídicos; errores descriptivos; superposiciones; modificaciones parcelarias; cambios de nomenclatura catastral; planimetrías que involucran inmuebles sometidos a situaciones jurídicas diferentes; o antecedentes catastrales y registrales que no han evolucionado de manera concordante.

Algunas de estas discordancias pueden limitarse a una publicidad deficiente o inexacta sin incidencia sobre la configuración jurídica del inmueble. Otras, en cambio, comprometen directamente dicha configuración y, en determinadas circunstancias, proyectan consecuencias sobre su registración.

De allí surge el interrogante central de este trabajo:

¿Cómo debe articularse la determinación territorial del inmueble con su calificación jurídica y su eventual recepción registral cuando existen discordancias entre mensura, catastro, título y registro?

Responder esta pregunta exige superar cualquier análisis fragmentario.

Ni la realidad territorial puede ser reconstruida exclusivamente desde el título, ni la mensura produce por sí sola los efectos propios de un acto jurídico, ni una modificación catastral equivale necesariamente a una modificación del derecho real, ni el Registro puede prescindir de una adecuada individualización del objeto cuya situación jurídica publicita.

La hipótesis que orienta este trabajo es que **la calidad de la publicidad registral comienza mucho antes del ingreso del documento al Registro**.

Comienza con la correcta determinación del inmueble en el territorio, continúa mediante la calificación jurídica de las discordancias detectadas y culmina en una publicidad registral coherente con el objeto sobre el cual recaen los derechos.

II. EL INMUEBLE COMO OBJETO TERRITORIAL Y JURÍDICO

La determinación del inmueble constituye un presupuesto indispensable para el ejercicio, transmisión y publicidad de los derechos reales.

El principio registral de especialidad exige que el objeto sobre el cual recaen los derechos pueda ser suficientemente individualizado. La Ley 17.801 recepta esta exigencia dentro del sistema registral, mientras que el Código Civil y Comercial de la Nación reafirma la necesaria determinación del objeto de los derechos reales.

Sin embargo, la individualización jurídica del inmueble no debe confundirse con la mera reproducción de su descripción documental.

El inmueble posee una localización concreta en el territorio, límites cuyo origen se vincula con causas jurídicas y una configuración susceptible de ser determinada.

En este punto, la Ley Nacional de Catastro 26.209 resulta particularmente significativa al vincular la determinación de los límites del inmueble con las causas jurídicas que les dan origen. Por ello, Agrimensura y Derecho no actúan sobre realidades independientes, sino sobre distintas dimensiones de un mismo objeto.

La parcela catastral y el inmueble considerado como objeto del derecho real deben guardar una adecuada correspondencia, aunque sus modificaciones no necesariamente se produzcan simultáneamente ni generen idénticos efectos.

De allí surgen dos distinciones fundamentales:

una modificación de la información catastral no implica necesariamente una modificación jurídica del inmueble;

y

cuando una modificación territorial incide sobre los límites, extensión, identidad o configuración del objeto del derecho real, exige determinar sus consecuencias jurídicas.

III. LA DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE DESDE LA AGRIMENSURA

1. La mensura como operación técnico-jurídica

La mensura tiene por función investigar, identificar, ubicar y determinar territorialmente el inmueble, estableciendo la ubicación de sus límites a partir de los elementos administrativos y jurídicos que permiten reconstruirlos, con el objeto de constituir el estado parcelario.

Para ello, el agrimensor confronta la realidad física existente, obtenida mediante el relevamiento catastral, con los títulos de propiedad, los antecedentes de mensura, la información catastral, los mojones, los signos materiales existentes en el terreno y los demás elementos necesarios para determinar la configuración territorial del inmueble.

No se trata simplemente de medir aquello que se encuentra materialmente ocupado, sino de determinar la ubicación de los límites que se corresponden con el derecho analizado y constatar, además, la existencia de otros objetos territoriales legales comprendidos dentro del polígono deslindado.

Por ello, tanto el estudio documental como el relevamiento catastral no deben circunscribirse únicamente al inmueble en cuestión, sino extenderse también a los inmuebles circunvecinos del macizo, en cuanto resulten necesarios para una adecuada determinación territorial.

La determinación unívoca de los límites exige interpretar las causas jurídicas que les dan origen y conciliarlas con la realidad territorial.

2. Límite jurídico y ocupación material

Muros, cercos, alambrados, construcciones u otros hechos físicos pueden coincidir con el límite del inmueble o encontrarse desplazados respecto de él.

La existencia de una ocupación material no determina, por sí sola, la modificación del límite jurídico.

Cuando la mensura evidencia esa falta de correspondencia, compete al agrimensor identificar y documentar la situación territorial detectada. Puede advertirse así una ocupación a lindero, una discordancia entre antecedentes u otra circunstancia que requiera valoración posterior.

La Agrimensura determina qué ocurre en el territorio y cuál es la relación entre esa realidad y los antecedentes catastrales y jurídicos, pero este diagnóstico no determina, por sí mismo, la adquisición, pérdida o modificación de derechos.

En ese punto comienza a resultar necesaria la posterior calificación jurídica.

3. Discordancias y reconstrucción territorial

Las discordancias pueden reconocer orígenes diversos: técnicas de medición empleadas en distintas épocas; errores de transcripción; modificaciones territoriales por causas naturales o antrópicas; ocupaciones materiales; deficiente publicidad o falta de actualización de la información.

Ante una discordancia, la mensura permite determinar y documentar la ubicación de los límites, no solo en salvaguarda de los derechos del titular del inmueble determinado, sino también de los linderos.

Sin una adecuada determinación territorial, todo análisis jurídico posterior corre el riesgo de recaer sobre una representación incompleta o incorrecta del objeto.

4. Diferencias de superficie

Desde vieja data y hasta la actualidad, las diferencias entre la superficie expresada en el título y aquella resultante de la mensura han sido empleadas por las distintas normativas locales como indicador de la coincidencia del objeto.

Esta comparación exclusivamente aritmética resulta insuficiente. Para valorar su significado deben ponderarse otros elementos de la parcela que hacen a la esencia parcelaria como son la ubicación, medidas angulares y lineales, y los linderos. Todos elementos que surgen de la determinación unívoca del límite conforme a las causas origen y requeridos por la normativa de fondo.

La superficie constituye, por ello, un elemento relevante de identificación, pero no puede ser considerada aisladamente.

5. Tolerancias técnicas

En caso de constatarse una diferencia superficial, las normas locales suelen someter el diagnóstico resultante de la operación de mensura a tolerancias numéricas. Estas, expresadas proporcionalmente respecto de la superficie antecedente, permiten determinar, cuando se verifica un exceso superficial, si este puede ser posteriormente incorporado al título como mayor cabida o si, por el contrario, conforme al régimen local aplicable, ha de pertenecer al dominio privado originario del Estado.

Las tolerancias no intervienen cuando la discrepancia superficial arroja un defecto.

Tanto una diferencia comprendida dentro de una tolerancia como aquella que la excede exigen profundizar el análisis, sin que ello determine, por sí solo, la consecuencia jurídica correspondiente.

A tal fin, el diagnóstico documentado mediante la mensura debe ser acompañado por los informes complementarios que permitan demostrar el origen de la discrepancia. Asimismo, se sugiere la anuencia de los linderos, a fin de evitar que la nueva configuración geométrica de los límites resulte de un acto unilateral susceptible de vulnerar derechos de terceros.

La tolerancia constituye, en definitiva, un criterio técnico de evaluación y no una regla autónoma de adquisición, pérdida o modificación de derechos.

La diferencia de superficie puede resultar compatible con la identidad territorial del inmueble o exteriorizar una discordancia que exija un tratamiento posterior.

6. El plano de mensura y las operaciones parcelarias

El plano de mensura constituye la expresión documental de una operación de Agrimensura.

Refleja la configuración territorial de un inmueble existente y, a su vez, representa subdivisiones, unificaciones, anexiones u otras mutaciones parcelarias comprendidas dentro de la aplicación territorial del derecho determinado.

Un plano de mensura registrado puede constituir un antecedente indispensable para una posterior modificación jurídica, sin que su registración implique, por sí sola, la adquisición, transmisión o modificación de derechos reales.

Esto adquiere especial importancia cuando la operación involucra bienes de diferente carácter, parcelas sometidas a cargas diversas o situaciones en las cuales la nueva configuración territorial aún no coincide con la jurídica.

Allí se produce el punto de encuentro -y también el límite- entre determinación del objeto y la valoración jurídica.

IV. EL PUNTO DE QUIEBRE: DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO A LA RELEVANCIA JURÍDICA

La Agrimensura permite determinar la realidad territorial e identificar técnicamente la discordancia existente.

Sin embargo, conocer qué sucede en el territorio no permite, por sí solo, establecer sus consecuencias jurídicas.

Una diferencia de superficie puede no alterar la identidad del inmueble o revelar una modificación territorial con incidencia jurídica. Una ocupación a lindero puede constituir un hecho material sin modificación del derecho o encontrarse vinculada con situaciones posesorias jurídicamente relevantes. Del mismo modo, una modificación parcelaria puede encontrarse técnicamente definida y aprobada, pero requerir actos o procedimientos adicionales para producir efectos respecto de los derechos involucrados.

Por ello:

el diagnóstico técnico identifica y caracteriza la discordancia; la calificación jurídica determina su relevancia y sus consecuencias.

Este constituye el punto de quiebre entre ambas disciplinas y, al mismo tiempo, el espacio en el que su complementariedad se vuelve indispensable.

V. CALIFICACIÓN JURÍDICA DE LA DISCORDANCIA DESDE LA FUNCIÓN NOTARIAL

Recibido el diagnóstico, corresponde confrontarlo con el título, los antecedentes dominiales, la información catastral y registral, la situación posesoria y la normativa aplicable. Esos elementos ya han sido considerados desde la Agrimensura para arribar al diagnóstico catastral, pero ahora deben ser analizados desde la perspectiva jurídica propia de la Función Notarial.

La Función Notarial no vuelve a determinar el territorio. Parte de la realidad determinada en la mensura para analizar qué significado y qué consecuencias jurídicas posee la discordancia detectada.

La calificación exige responder tres preguntas:

¿Qué discordancia se presenta?

¿Posee relevancia jurídica?

¿Qué tratamiento corresponde?

No toda discordancia exige regularización. Puede tratarse de una diferencia descriptiva, una actualización identificatoria o una divergencia técnica que no altera la identidad ni la configuración jurídica del inmueble.

En otros supuestos, en cambio, puede incidir sobre sus límites, extensión, configuración, derechos de terceros o sobre la propia identidad del objeto.

La tarea consiste en integrar los elementos técnicos, catastrales, documentales, registrales y jurídicos para determinar el alcance de la discordancia y formular una valoración fundada.

A partir de ella será posible establecer si la situación requiere actuación y cuál es la vía jurídicamente adecuada para su tratamiento.

La calificación notarial cumple además una función preventiva: detectar una inconsistencia antes de instrumentar un nuevo acto permite encauzarla antes de que se proyecte sobre posteriores transmisiones, afecte derechos de terceros o genere conflictos.

VI. DECISIÓN JURÍDICA Y VÍAS DE TRATAMIENTO DE LA DISCORDANCIA

Determinadas la naturaleza, el alcance y la relevancia jurídica de la discordancia, corresponde establecer la vía adecuada para su tratamiento.

No existe una solución uniforme.

1. Adecuación técnico-administrativa

Corresponde cuando la situación puede encauzarse mediante actuaciones técnicas, actualizaciones catastrales, rectificaciones o adecuaciones documentales que no impliquen por sí mismas la modificación de derechos cuya alteración requiera una causa jurídica específica.

2. Acuerdo entre las partes

Cuando se encuentran involucrados derechos disponibles y existe consenso, la solución puede encauzarse extrajudicialmente, respetando los límites del ordenamiento y la forma requerida para producir los efectos pretendidos.

3. Instrumentación notarial

Cuando corresponda formalizar actos jurídicos destinados a adecuar la configuración jurídica del inmueble o documentar acuerdos, la escritura pública constituirá el instrumento idóneo cuando así lo exijan la naturaleza del acto o el ordenamiento aplicable.

4. Procedimiento administrativo

La naturaleza de la discordancia puede exigir una decisión, autorización, aprobación o acto emanado del organismo administrativo competente mediante el procedimiento legalmente previsto.

5. Vía judicial

Cuando existan derechos controvertidos, oposición entre interesados, pretensiones incompatibles o cuestiones que excedan el ámbito de disponibilidad de las partes, corresponderá la vía judicial. También cuando el modo de adquisición, modificación o regularización del derecho requiera necesariamente una decisión jurisdiccional.

La vía surge del diagnóstico técnico, de la calificación jurídica y de las circunstancias particulares de cada caso.

VII. INCIDENCIA DE LA DISCORDANCIA EN LA REGISTRACIÓN INMOBILIARIA

Determinada la naturaleza jurídica de la discordancia y, en su caso, instrumentada la solución, aparece una nueva dimensión: su acceso al Registro de la Propiedad.

El Registro no determina el territorio ni redefine los límites del inmueble. Califica los documentos presentados y publicita las situaciones jurídicas con trascendencia real dentro de las competencias que le atribuye el ordenamiento.

Cuando un documento vinculado con una discordancia pretende acceder al Registro deben analizarse, entre otras cuestiones:

- la identidad entre inmueble documentado y matriculado;
- la suficiencia de su descripción;
- la correspondencia entre título, plano, nomenclatura catastral y asiento registral;
- la naturaleza y alcance de la modificación pretendida;
- la existencia de título jurídico idóneo;
- la eventual afectación de derechos inscriptos;
- la legitimación de los otorgantes;
- y el cumplimiento del principio de especialidad.

La calificación registral constituye una instancia diferenciada de la calificación notarial.

La Función Notarial analiza antecedentes, califica jurídicamente e instrumenta, cuando corresponde, el acto cuya registración se pretende. El registrador examina el documento dentro de los límites de su función calificadora y determina si reúne las condiciones para incorporarse al sistema de publicidad registral.

La coordinación entre ambas instancias contribuye a evitar que una discordancia llegue al Registro sin haber sido previamente identificada, calificada y encauzada.

VIII. LA ESPECIALIDAD REGISTRAL DEL OBJETO COMO PUNTO DE ENLACE ENTRE TERRITORIO Y DERECHO

El principio de especialidad adquiere particular relevancia cuando las discordancias territoriales pretenden proyectarse sobre el sistema registral.

La individualización del inmueble no constituye una exigencia meramente descriptiva. El asiento registral debe permitir identificar con precisión el objeto sobre el cual recaen los derechos publicitados y mantener una adecuada correspondencia entre el inmueble documentado, su configuración jurídica y los antecedentes territoriales que contribuyen a determinarlo.

La Ley 17.801 refleja esta exigencia al disponer que el asiento de matriculación contenga la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos, así como su nomenclatura catastral y la identificación del plano de mensura correspondiente.

Desde esta perspectiva, las discordancias entre título, mensura, catastro y asiento registral no constituyen únicamente un problema de descripción: pueden comprometer la adecuada determinación del objeto y, con ello, la eficacia de la publicidad registral.

La especialidad objetiva funciona así como un verdadero punto de enlace entre territorio y derecho. No exige una identidad puramente literal entre todos los antecedentes, sino una correspondencia suficiente que permita reconocer inequívocamente el inmueble y determinar si la discordancia advertida altera o no su identidad o configuración jurídica.

Cuanto mayor sea la precisión en la determinación del objeto antes del ingreso del documento al Registro, mayor será también la calidad de la publicidad jurídica que el sistema pueda proporcionar.

IX. EL PLANO: OPERATIVIDAD TÉCNICA, JURÍDICA Y REGISTRAL

Uno de los problemas centrales de la relación entre Catastro y Registro consiste en determinar el alcance y los efectos del plano.

Proponemos distinguir tres niveles de operatividad.

1. Operatividad técnica

El plano documenta el resultado de una operación de Agrimensura y representa territorialmente una situación determinada que, mediante su registración y conforme al régimen aplicable, integra la constitución del estado parcelario.

2. Operatividad jurídica

Corresponde analizar si la realidad representada produce, requiere o presupone consecuencias jurídicas.

La registración del plano de mensura no implica necesariamente que las modificaciones representadas hayan producido, por sí mismas, una transformación del derecho real. Según el caso, puede resultar necesario un acto jurídico, la conformidad de titulares, un acto administrativo o una resolución judicial.

3. Operatividad registral

Finalmente, corresponde determinar en qué condiciones esa situación puede acceder al Registro y proyectarse sobre el asiento correspondiente.

De allí surge una proposición central:

la operatividad del plano de mensura no implica necesariamente operatividad jurídico-real ni registral.

Esta distinción resulta especialmente relevante frente a subdivisiones, unificaciones, anexiones, mensuras para prescripción y otras operaciones parcelarias con incidencia jurídica.

Cuando la realidad representada incide sobre la configuración jurídica del inmueble, debe existir una causa jurídica idónea que permita proyectar esa modificación sobre el derecho y, en su caso, sobre el sistema registral.

X. CATASTRO Y REGISTRO: FUNCIONES DIFERENTES Y COMPLEMENTARIAS

Catastro y Registro intervienen sobre una misma realidad inmobiliaria, aunque desde funciones, competencias y finalidades diferentes.

El Catastro registra, organiza y publicita la información relativa a las parcelas y a los demás objetos territoriales legales, incluidos su aspecto económico y su estado de ocupación. El Registro de la Propiedad tiene a su cargo la publicidad jurídica inmobiliaria de los derechos y situaciones con trascendencia real.

Esta diferenciación funcional debe preservarse. La coordinación no puede significar subordinación ni confusión de competencias, pero diferenciación tampoco significa aislamiento.

La adecuada individualización del objeto exige una correspondencia suficiente entre realidad territorial determinada y realidad jurídica publicitada.

Por ello, la relación entre ambos sistemas debe asentarse sobre una doble premisa:

autonomía funcional y coordinación jurídica e informativa.

Dentro de ese marco debe distinguirse entre la modificación de un dato identificatorio y la modificación de la configuración jurídica del objeto.

Un cambio de nomenclatura puede constituir una actualización identificatoria sin alterar la identidad jurídica del inmueble. Una subdivisión, anexión, unificación u otra mutación

parcelaria, en cambio, puede requerir actos o procedimientos jurídicos adicionales para su recepción registral.

No toda novedad catastral produce automáticamente una modificación registral, pero toda modificación susceptible de afectar la identidad, extensión o configuración del objeto debe ser advertida, analizada y jurídicamente encauzada.

XI. PUBLICIDAD INMOBILIARIA: EFICACIA ENTRE LAS PARTES Y OPONIBILIDAD FRENTE A TERCEROS

La determinación territorial, la configuración jurídica y la publicidad registral representan dimensiones diferentes.

Una cosa es determinar territorialmente los límites legales del inmueble y qué otros objetos territoriales legales inciden sobre él; otra, establecer qué derechos recaen sobre él y mediante qué actos pueden constituirse, transmitirse, modificarse o extinguirse; y otra, incorporar esa situación al sistema de publicidad registral.

En nuestro régimen, la registración cumple una función esencial en materia de publicidad y oponibilidad, dentro de los alcances establecidos por el ordenamiento.

Ello permite distinguir entre **la eficacia propia del acto jurídico entre sus otorgantes** y **su oponibilidad frente a terceros mediante la publicidad registral**, en los términos de la legislación aplicable.

Esta distinción adquiere particular relevancia frente a las discordancias.

Una operación técnica puede encontrarse documentada, un acuerdo celebrado y un acto válidamente instrumentado; sin embargo, su adecuada proyección registral exige que el inmueble pueda ser suficientemente individualizado y que exista correspondencia entre el documento presentado, la configuración jurídica del objeto y los antecedentes registrales.

La adecuada publicidad del derecho presupone una adecuada determinación del objeto sobre el cual ese derecho recae.

XII. SUPUESTOS DE ESPECIAL INCIDENCIA REGISTRAL

1. Mensura y discrepancias

Las discrepancias entre el inmueble descripto en el título y el determinado mediante mensura exigen determinar si existe identidad territorial.

La comparación numérica resulta insuficiente. Deben ponderarse ubicación, límites, medidas, configuración parcelaria, antecedentes y su eventual incidencia sobre terceros.

Desde la perspectiva registral, la cuestión consiste en establecer si el objeto se encuentra suficientemente individualizado y conserva su identidad jurídica. Si la diferencia compromete esa identidad, deberá determinarse previamente la vía adecuada para su tratamiento.

2. Descripción del inmueble y error en el objeto

A partir de la Ley 26.209, se consolidó un cambio significativo en la forma de determinación catastral del inmueble, al vincular sus límites con las causas jurídicas que les dan origen. En ese marco, debe diferenciarse entre una inexactitud puramente descriptiva y un error sobre el objeto efectivamente transmitido.

En el primer supuesto puede existir coincidencia entre voluntad, situación posesoria, antecedentes y realidad territorial, pese a una expresión documental inexacta. En el segundo, la discordancia compromete la identidad misma del objeto.

Por ello, debe definirse si se pretende corregir la expresión documental de un objeto inequívocamente identificado o sustituir o modificar el objeto previamente instrumentado.

3. Modificación de nomenclatura catastral

La modificación de la nomenclatura no implica necesariamente una alteración de la configuración jurídica.

Debe distinguirse una actualización identificatoria de una verdadera mutación parcelaria. En el primer caso corresponderá actualizar la información registral; en el segundo, analizar además la existencia de los actos o procedimientos jurídicos necesarios para su recepción.

4. Mutaciones parcelarias

Subdivisiones, unificaciones, anexiones e integraciones modifican la configuración territorial, pero pueden involucrar inmuebles con cargas, afectaciones o caracteres jurídicos.

El plano no resuelve por sí solo la eventual falta de correspondencia entre la nueva organización territorial y la configuración jurídica preexistente.

Una única parcela catastral no equivale automáticamente a un único inmueble registral, ni una nueva configuración parcelaria modifica por sí sola los derechos inscriptos.

5. Publicidad del plano de mensura

La transformación digital obliga a reconsiderar los mecanismos tradicionales de publicidad planimétrica.

Más que discutir exclusivamente su acompañamiento material, el desafío consiste en asegurar una relación **inequívoca, actualizada y trazable entre parcela, plano, título y matrícula registral**.

La vinculación digital de esos antecedentes podría reducir errores, utilización de documentación desactualizada y divergencias entre bases informativas, sin alterar las competencias propias de Catastro y Registro.

XIII. COORDINACIÓN PREVENTIVA E INTEROPERABILIDAD

La prevención permite evitar que una discordancia inicialmente simple se transforme, después de sucesivas transmisiones, en un problema técnico, jurídico y registral más complejo.

Puede proyectarse en cuatro dimensiones complementarias.

Prevención profesional: verificación temprana de la correspondencia entre realidad territorial, antecedentes técnicos, título, información catastral y registral.

Prevención institucional: mecanismos permanentes de coordinación entre Catastro, Registro e instituciones profesionales, particularmente frente a situaciones recurrentes.

Prevención normativa: reglas claras y criterios compatibles que eviten respuestas contradictorias entre organismos.

Prevención tecnológica: sistemas interoperables capaces de detectar inconsistencias y mejorar la calidad de la información disponible.

Sin embargo, interoperabilidad no equivale a mera conexión informática. Dos sistemas pueden intercambiar datos y mantener información incongruente o jurídicamente interpretada de manera diferente.

Por ello proponemos avanzar hacia una noción de **interoperabilidad jurídica**, entendida como la capacidad de vincular información técnicamente compatible e institucionalmente confiable, identificando su origen, vigencia, alcance, trazabilidad y efectos dentro de las competencias de cada organismo.

La herramienta tecnológica no sustituye la calificación profesional ni desplaza competencias institucionales: **las complementa y potencia**.

XIV. CONCLUSIONES

El inmueble constituye una realidad única, aun cuando sobre ella intervengan disciplinas e instituciones diferentes. La Agrimensura aporta su determinación territorial y diagnóstico técnico; el Catastro organiza y publicita la información parcelaria; la Función Notarial califica jurídicamente las discordancias e instrumenta, cuando corresponde, la respuesta adecuada; y el Registro califica los documentos y publicita las situaciones jurídicas con trascendencia real. Estas funciones son diferentes y complementarias.

El tratamiento de las discordancias exige distinguir entre hecho físico y límite jurídico; diferencia técnica y modificación del derecho; actualización informativa y mutación del objeto; plano y causa jurídica; determinación territorial y publicidad registral.

Exceptuados los inmuebles del dominio público de la matriculación, conforme al artículo 10 de la Ley 17.801, una modificación catastral no implica necesariamente una modificación jurídica del inmueble, ni la registración catastral de un plano determina, por sí sola, su operatividad jurídico-real o registral.

La discordancia no debería llegar al Registro como un problema que recién allí se descubre, sino previamente identificada, técnicamente determinada, jurídicamente calificada y adecuadamente encauzada.

La prevención exige fortalecer la coordinación entre Agrimensura, Catastro, Función Notarial y Registro y avanzar hacia sistemas interoperables que vinculen plano, parcela, título y matrícula de manera unívoca y trazable.

La relación entre Catastro y Registro debe asentarse sobre autonomía funcional y coordinación jurídica e informativa.

De allí nuestra conclusión central:

La calidad de la publicidad registral comienza mucho antes del ingreso del documento al Registro.

Comienza con la correcta determinación del territorio, continúa con la calificación jurídica y el tratamiento de las discordancias y culmina cuando el Registro puede publicitar con precisión el derecho que recae sobre ese inmueble.

Agrimensura, Catastro, Función Notarial y Registro concurren, desde funciones diferenciadas y complementarias, a la construcción de seguridad jurídica territorial en beneficio de las partes, de los terceros y de la comunidad.

BIBLIOGRAFÍA

ABELLA, Adriana N., *Derecho inmobiliario registral*, Zavalía, Buenos Aires, 2008.

ABELLA, Adriana Nélida, "Teoría y técnica de la inscripción. La especialidad en cuanto al inmueble en el registro inmobiliario argentino", *Revista Notarial*, año 119, N.º 974, 2013.

CASTAGNINO, Juan Manuel. "Teoría General de Límites Territoriales", 1991.

CHESÑEVAR Carlos. "Mensuras y Límites Territoriales". Editorial Encestando, 2000.

DIEZ, Lilia Noemí, "El catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad Inmueble", *Revista del Notariado*, año 104, N.º 865, 2001.

DIEZ, Lilia Noemí, "El concepto de inmueble y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro", *Revista del Notariado*, año 105, N.º 867, 2002.

MARINELLI, Luis César, *Registro de la propiedad, catastro territorial y la actividad notarial. Enfoques prácticos*, 2.ª ed., Fundación Editora Notarial, 2009.

MARINELLI, Luis César, *Las implicancias de los planos en la actividad notarial, catastral y registral*, Fundación Editora Notarial, 2004.

ODDONE, Héctor Bernardo, Colección "Maestros de la Agrimensura" Editorial de la Provincia de Córdoba, 2013.

ORIGLIA, Rodolfo Hugo, *La función registral del catastro en la Argentina. Itinerario de una transformación*, Babel Editorial, 2019.

PARMA, José Eduardo, "Registro inmobiliario y catastro en la provincia de Santa Fe", *Gaceta del Notariado*, N.º 94, 1984.

VENTURA, Gabriel B., *Ley 17.801. Registro de la Propiedad Inmueble. Comentada. Anotada*, Hammurabi, Buenos Aires, 2009.

VILLARO, Felipe Pedro, *Derecho registral inmobiliario*, Astrea, Buenos Aires.

Antecedentes institucionales y congresales

Jornada de planimetría. Aspectos prácticos sobre planos con incidencia registral, Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires – Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, 2018.

XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, Mendoza, 2004, Tema I b: "Planimetría y sus efectos registrales con respecto a los derechos reales".

XIX Congreso Nacional de Derecho Registral, Mar del Plata, 2017, Tema II: "Registro de la Propiedad Inmueble y Catastro Territorial".

Normativa

Código Civil y Comercial de la Nación.

Ley Nacional N.º 17.801, Registro de la Propiedad Inmueble.

Ley Nacional N.º 26.209, Ley Nacional de Catastro.