XXIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

VII FORO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL

Mar del Plata, octubre de 2026.

COMISIÓN Nº 2

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

TÍTULO:

CONFLICTOS POR SUPERPOSICIÓN DE TÍTULOS EN MENSURAS Y SU IMPACTO REGISTRAL.

AUTORA:

DRA. VALERIA GINESTAR.

SUMARIO

1. Introducción. 2. Marco conceptual. 2.1. El plano de mensura. 2.2. La usucapión. 2.3. La expropiación. 2.4. El título perfecto. 3. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble. 3.1. El marco de la Ley 26.209 y las atribuciones de la Dirección de Geodesia y Catastro. 3.2. La insuficiente coordinación catastro registral. 4. Dos casos de superposición de títulos en la provincia de San Juan. 4.1. Caso I: superposición por usucapiones sobre una gran extensión rural adquirida en subasta pública. 4.2. Caso II: superposición por expropiación provincial. 5. El impacto registral de la superposición de títulos. 6. Conclusiones. 7. Bibliografía.

1. Introducción

La seguridad jurídica que el sistema registral inmobiliario argentino procura brindar a la comunidad reposa, en última instancia, sobre un presupuesto que suele darse por sentado: que el inmueble sobre el que se asienta cada matrícula es correcto, único e inequívocamente identificado. Cuando esa premisa falla —cuando dos, tres o más títulos pretenden recaer, total o parcialmente, sobre una misma superficie física— el dogma de la publicidad registral se resiente en su base, porque el objeto sobre el que se predican los derechos reales deja de ser cierto.

La presente ponencia parte de la experiencia concreta a partir de dos casos reales —cuyos datos identificatorios se mantienen en reserva por razones de confidencialidad— en los que planos de mensura sobre grandes extensiones rurales de la provincia de San Juan exhiben notas de superposición de títulos, generadas por causas jurídicas distintas: en el primer caso, por la concurrencia de dos procesos de usucapión sobre parte de la superficie que se pretende matricular a raíz de una subasta pública; en el segundo, por expropiaciones parciales dispuestas por el Estado provincial que se superponen, en la cartografía catastral, con el título de dominio preexistente.

El objetivo de este trabajo es doble. Por un lado, repasar los conceptos dogmáticos indispensables para comprender el fenómeno —plano de mensura, usucapión, expropiación y título perfecto— y precisar el rol que, en su tratamiento, cumple el organismo catastral según la Ley Nacional de Catastro. Por otro, analizar el impacto que la superposición de títulos detectada en sede catastral produce sobre la matriculación, la calificación registral y la seguridad del tráfico inmobiliario, proponiendo pautas de

actuación para el registrador, en línea con la ya clásica prédica doctrinaria sobre la necesaria coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble y con el marco que, desde 2006, fija la Ley 26.209.[1]

2. Marco conceptual

Antes de abordar los casos que motivan esta presentación, resulta necesario precisar cuatro nociones que se entrelazan en la problemática de la superposición de títulos: el plano de mensura, la usucapión, la expropiación y el título perfecto.

2.1. El plano de mensura

El plano de mensura es el documento cartográfico, elaborado y suscripto por un profesional con incumbencia en la agrimensura, que documenta el acto de levantamiento parcelario mediante el cual se determinan la ubicación, los límites, las medidas y la superficie de un inmueble, sobre la base de operaciones de medición efectuadas en el terreno y su correlación con los antecedentes de dominio y catastrales existentes. La Ley 26.209 lo ubica en el centro del sistema: la determinación de los estados parcelarios se realiza mediante actos de mensura ejecutados y autorizados por dichos profesionales, quienes asumen la responsabilidad profesional por la documentación suscripta (art. 6), y el estado parcelario queda constituido por la registración, en el organismo catastral, del plano de mensura y demás documentación del levantamiento (art. 7).[2]

La misma ley define la parcela como la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites que corresponde "a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida", cuya existencia y elementos esenciales constan en un documento cartográfico registrado en el organismo catastral (art. 4). Son elementos esenciales de la parcela su ubicación georreferenciada, sus límites en relación con las causas jurídicas que les dan origen y sus medidas lineales, angulares y de superficie (art. 5).[3] Que la parcela pueda corresponder tanto a un título como a una posesión ejercida explica que el plano de mensura sea, a la vez, el soporte técnico de un dominio titulado y de una pretensión posesoria con fines de usucapión.

---

[1] Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), cuyo art. 18 la declara complementaria del Código Civil. Sancionada el 20/12/2006, derogó las leyes 20.440, 21.848 y 22.287 (art. 19).

[2] Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 6 y 7.

[3] Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 4 y 5.

En la provincia de San Juan, la confección, verificación y registración de los planos de mensura está a cargo de la Dirección de Geodesia y Catastro, organismo que ejerce, en el ámbito provincial, las atribuciones que la ley nacional reconoce a los catastros territoriales y que la legislación local desarrolla (véase el apartado 3.1). En el marco de esas atribuciones, el agrimensor interviniente debe advertir —y así lo hace constar mediante notas marginales u observaciones insertas en el plano— cualquier discordancia entre la superficie mensurada y los antecedentes gráficos preexistentes en los archivos catastrales, entre ellos la superposición total o parcial con otros títulos o con áreas ya afectadas por actos administrativos, tal como ocurrió en los dos casos que se examinan más adelante.

La nota de superposición es, en rigor, una advertencia técnica: el profesional pone en conocimiento de la autoridad catastral y, mediatamente, del Registro, que la superficie relevada coincide, en todo o en parte, con la de otro antecedente parcelario. No resuelve el conflicto de titularidades —lo que excede la competencia catastral—, pero impide que la situación pase inadvertida al momento de instrumentar y registrar el acto jurídico correspondiente. La propia Ley 26.209 previene contra cualquier lectura que atribuya a la registración del plano un efecto saneatorio: la registración "no subsana ni convalida los defectos de los documentos" (art. 7, in fine).[4]

2.2. La usucapión

La usucapión, o prescripción adquisitiva, es el modo originario de adquisición del dominio (y de otros derechos reales que se ejercen por la posesión) mediante el cual quien posee un inmueble durante el plazo y con los requisitos que la ley establece adquiere la titularidad del derecho con independencia de la voluntad del anterior titular registral. El Código Civil y Comercial de la Nación regula la figura en los artículos 1897 a 1905, distinguiendo la prescripción adquisitiva larga —que requiere posesión ostensible y continua durante veinte años, sin exigir justo título ni buena fe— de la breve, que reduce el plazo a diez años cuando media justo título y buena fe.[5]

Lo relevante, a los fines de esta ponencia, es que la usucapión opera al margen del Registro: el poseedor adquiere el dominio por el solo cumplimiento de los extremos

[4]Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), art. 7, última parte.

[5]Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994), arts. 1897 y 1899.

posesorios y temporales, con prescindencia de que exista o no inscripción a su favor. La sentencia que reconoce la prescripción cumplida es título suficiente, debe inscribirse en el registro correspondiente y ordena la cancelación de la inscripción a nombre del anterior titular, con efectos que se retrotraen a la fecha en que se cumplió el plazo, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe.[6] El plano de mensura para usucapión que le sirve de base técnica puede recaer sobre una superficie que, en los archivos catastrales o registrales, aparece comprendida dentro de otro antecedente de mayor extensión. Cuando ello ocurre —como en el primer caso que se relata, en el que dos procesos de usucapión avanzaron sobre parte de una superficie de noventa mil hectáreas— la nota de superposición no hace sino documentar gráficamente una colisión de títulos que tiene su origen en la propia dinámica de la prescripción adquisitiva: la realidad posesoria se aparta de la realidad registral y catastral preexistente.

2.3. La expropiación

El artículo 17 de la Constitución Nacional, al consagrar la inviolabilidad de la propiedad asienta dos excepciones a la garantía: privación en virtud de sentencia fundada en ley y expropiación por causa de utilidad pública calificada por ley y con indemnización previa.

El poder para calificar y ejercer la acción expropiatoria es concurrente de la Nación y de las provincias[7]. La expropiación es el instituto de derecho público mediante el cual el Estado, por causa de utilidad pública calificada por ley y previa indemnización, priva a un particular de la titularidad de un bien, incorporándolo a su dominio. En el orden nacional se rige por la Ley 21.499, cuyos principios son replicados, con matices, por las leyes provinciales de expropiación; en San Juan corresponde al Estado provincial calificar la utilidad pública y llevar adelante el procedimiento expropiatorio, sea por avenimiento, sea por vía judicial.[8]

Consumada la expropiación —por avenimiento, por sentencia o por la toma de posesión que autoriza la ley cuando media depósito del valor fiscal—, el Estado adquiere el dominio del sector expropiado, que debe segregarse del título matriz mediante un plano

[6]Código Civil y Comercial de la Nación, art. 1905.

[7] Villegas A. Walter "La ley general de expropiaciones Nª 21.499 con relación a su precedente". Revista argentina de derecho administrativo. Plus Ultra. 1997 – Nª 15 - 16

[8]Ley 21.499 (Ley Nacional de Expropiaciones), arts. 1 y 2.

de mensura para expropiación. Cuando ese trámite no se completa administrativamente en tiempo y forma, o cuando el particular expropiado no colabora con la registración de la fracción remanente, el Catastro conserva en sus archivos gráficos la constancia de la afectación. En ese supuesto —como sucedió en el segundo caso, sobre cuarenta mil hectáreas— el agrimensor que mensura la superficie total debe necesariamente advertir la superposición entre el título de dominio privado y la porción ya incorporada al dominio público provincial, aun cuando esa incorporación no se hubiese reflejado todavía en el folio real o en la matrícula correspondiente.

2.4. El título perfecto

Puede decirse de una aproximación de noción, que el título perfecto es aquel que reúne todos los requisitos de fondo y de forma exigidos por el ordenamiento para producir la plena transmisión del derecho real y resultar oponible sin reparos ni observaciones: causa lícita, capacidad y legitimación de las partes, forma instrumental adecuada (escritura pública, en la generalidad de los derechos reales sobre inmuebles), modo suficiente (tradición) y, cuando corresponde, inscripción registral. El Código Civil y Comercial exige título y modo suficientes para la adquisición derivada de derechos reales y condiciona la oponibilidad a terceros interesados de buena fe a que exista publicidad suficiente, que se obtiene mediante la inscripción registral.[9] A ello se suma, en la práctica notarial y registral, la exigencia de que el objeto —el inmueble— se encuentre correcta e inequívocamente determinado, extremo que en nuestro sistema se satisface a través de la identificación catastral.

Un título puede ser sustancialmente inobjetable en cuanto a la cadena de transmisiones que lo precede y, sin embargo, no ser perfecto si el objeto sobre el que recae no está determinado con precisión, o si esa determinación entra en conflicto con la de otro antecedente. La superposición de títulos en mensura es, precisamente, uno de los supuestos que con mayor claridad revela esa imperfección: no porque exista un vicio en la causa de la adquisición, sino porque el objeto sobre el que ella recae se encuentra —parcial o totalmente— comprometido por la existencia de otro derecho, real o en expectativa, sobre la misma superficie física.

[9]Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1892 y 1893.

3. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble

3.1. El marco de la Ley 26.209 y las atribuciones de la Dirección de Geodesia y Catastro

Los dos casos que se relatan no son sino manifestaciones concretas de un problema que la doctrina registral argentina denuncia desde hace décadas. Para comprenderlo cabalmente conviene partir del régimen vigente. La Ley 26.209 define a los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción, y los reconoce como base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y de ordenamiento administrativo del territorio (art. 1). Entre sus finalidades enumera registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles con referencia a los derechos emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida, establecer y publicitar el estado parcelario y registrar y publicitar otros objetos territoriales legales.[10] La ley deja a las legislaciones locales la designación de los organismos que tendrán a su cargo el catastro y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral (art. 2).[11]

En la provincia de San Juan, ese rol lo cumple la Dirección de Geodesia y Catastro, conforme la Ley Provincial del Catastro Territorial N° 5445 y su incorporación al Digesto Jurídico Catastral (Ley N° 305-C). Sus atribuciones no derivan, por lo tanto, solamente de la norma local: reciben sustento directo de la ley nacional, cuyo art. 3 enumera las que integran el poder de policía inmobiliario catastral, sin perjuicio de las que asignen las leyes locales. Entre ellas interesan especialmente a este trabajo la de practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales; realizar la georreferenciación parcelaria; registrar y publicitar los estados parcelarios y otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen; expedir certificaciones; ejecutar la cartografía catastral, confeccionar, conservar y publicar el registro gráfico; y formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial.[12]

[10] Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), art. 1, incs. a), b) y c).

[11] Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), art. 2.

[12] Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), art. 3, incs. a), b), c), f), g) y h).

Esas atribuciones explican el papel que la Dirección desempeña en los casos que se analizan: es custodia del registro gráfico y del archivo histórico contra los cuales se confronta toda nueva mensura; registra el plano que constituye el estado parcelario (art. 7); y expide el certificado catastral que acredita dicho estado (art. 11). Tampoco puede perderse de vista que, cuando se trata de actos por los que se constituyen, transmiten, declaran o modifican derechos reales sobre inmuebles, la ley exige tener a la vista la certificación catastral habilitante y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal (art. 12), y condiciona la inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad Inmueble a la presentación del certificado catastral (art. 13).[13]

Dos previsiones adicionales resultan decisivas para la problemática de la superposición. La primera: constituido el estado parcelario, debe verificarse su subsistencia cuando hubiere caducado su vigencia —según lo dispongan las legislaciones locales— y se realice alguno de los actos del art. 12 (arts. 8 y 9). La segunda: las normas sobre constitución del estado parcelario son de aplicación gradual y progresiva, según lo determine cada organismo catastral (art. 17).[14] Ambas explican, como se verá, por qué mensuras antiguas sobre grandes extensiones rurales pueden convivir durante años con posesiones y afectaciones posteriores que la cartografía no registró.

3.2. La insuficiente coordinación catastro registral.

Lilia Noemí Diez, en un trabajo de referencia sobre la materia, sostiene con claridad que "*sin Catastro no puede haber precisión en la identificación del inmueble"*.[15] De esa premisa se sigue, agregando, que sin precisión en la identificación del inmueble no puede haber título perfecto y, sin título perfecto, difícilmente pueda hablarse de seguridad jurídica plena en el tráfico inmobiliario.

El Registro, al momento de recibir planos con notas de superposición, realiza tareas que exceden su función específica, en tanto se ve obligado a suplir, con los elementos que porta el título, a la determinación física que debería llegarle ya resuelta desde la sede

[13]Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 11, 12 y 13. El art. 11 agrega que, para expedir certificados catastrales en ocasión de cualquier acto de constitución, modificación o transmisión de derechos reales, debe asegurarse que el estado parcelario esté determinado o verificado y que no haya expirado su vigencia.

[14]Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 8, 9 y 17.

[15]Diez, Lilia Noemí, "El catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad Inmueble", *Revista del Notariado*, año 104, N° 865, jul.-sept. de 2001, p. 19-35.

catastral. Ello se verifica con particular intensidad en supuestos —como los de esta ponencia— de grandes extensiones rurales, mensuradas hace más de una década, sobre las que se yuxtaponen títulos de origen y naturaleza jurídica diversa.

La falta de coordinación se agrava por una circunstancia estructural, común a todo el país: mientras el régimen catastral es materia local y se rige por la legislación provincial, con el piso común que establece la Ley 26.209, el sistema registral responde a la Ley Nacional 17.801, complementaria del Código Civil y Comercial. Esa dualidad de fuentes y de organismos —Dirección de Geodesia y Catastro, por un lado; Registro de la Propiedad Inmueble, por el otro— exige un flujo de información recíproco, ágil y actualizado que, cuando falla o se demora, permite que situaciones de superposición detectadas técnicamente en sede catastral tarden años en traducirse en una calificación registral adecuada, o que lleguen al Registro sin que este cuente con toda la información necesaria para advertir el conflicto por sí mismo.

4. Dos casos de superposición de títulos en la provincia de San Juan

Se exponen a continuación, con reserva de los datos que permitirían individualizar a las partes, los expedientes o la ubicación exacta de los inmuebles, dos situaciones concretas relevadas en el Registro de la Propiedad Inmueble, que ilustran dos causas típicas —aunque no las únicas— de superposición de títulos en mensura: la usucapión y la expropiación.

4.1. Caso I: superposición por usucapiones sobre una gran extensión rural adquirida en subasta pública

El primer caso involucra una superficie aproximada de noventa mil (90.000) hectáreas, ubicada en un departamento de la provincia de San Juan lindero con la República de Chile. Se trata de tierras cuyo plano de mensura fue confeccionado y aprobado hace más de diez años, es decir, con una antigüedad considerable respecto de la fecha en que se pretende hoy concretar la inscripción del dominio a favor de quien resultó adquirente en una subasta pública judicial, adquisición ya perfeccionada en cuanto al acto de remate, pero cuya inscripción registral aún no se ha concretado.

Durante el prolongado lapso transcurrido entre la mensura original y el intento actual de matriculación, se desarrollaron sobre parte de esa misma superficie dos procesos de usucapión, iniciados por terceros ajenos al título que se pretende inscribir. Al

levantarse las mensuras vinculadas a esos procesos, y al confrontarlas con el registro gráfico de la Dirección de Geodesia y Catastro, se advirtió que se superponían parcialmente con la superficie comprendida en el plano de mayor extensión, y se asentaron las correspondientes notas de superposición de títulos en el plano de mensura de la superficie subastada.

La situación plantea un conflicto de tres términos: el título emergente de la subasta pública, que se remonta a la propiedad originaria mensurada hace más de una década; y los dos títulos emergentes de sendas sentencias de usucapión que —de haber alcanzado la calidad de cosa juzgada y de haberse cumplido los recaudos técnicos y de publicidad exigidos por la ley— constituyen, cada uno, un modo originario de adquisición del dominio sobre la porción efectivamente poseída, oponible con independencia de la situación registral previa del título matriz. La antigüedad del plano de base agrava el cuadro, en la medida en que la cartografía catastral que le sirvió de sustento pudo no haber capturado la existencia de posesiones que, con el correr del tiempo, maduraron en usucapiones. Y suscita, además, una cuestión de orden catastral: siendo la inscripción del dominio un acto de los previstos en el art. 12 de la Ley 26.209, corresponde determinar si, según la legislación local sobre vigencia del estado parcelario, el plano de más de diez años requiere la verificación de subsistencia que prevén los arts. 8 y 9 antes de la expedición del certificado catastral.[16]

4.2. Caso II: superposición por expropiación provincial

El segundo caso comprende una superficie de cuarenta mil (40.000) hectáreas, cuyo plano de mensura exhibe también notas de superposición de títulos, aunque de origen sustancialmente distinto: aquí la superposición no proviene de la concurrencia de posesiones prescriptivas, sino de la existencia de fracciones que fueron objeto de expropiación por parte del Estado provincial, en ejercicio de sus facultades de utilidad pública, y cuya segregación e incorporación al dominio público no se tradujo, hasta el momento de la mensura, en la correspondiente actualización de los antecedentes catastrales y registrales del título privado remanente.

[16]Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 8, 9, 11 y 12. La existencia y extensión de la vigencia del estado parcelario dependen de lo que establezca la legislación local (art. 8).

En este supuesto se ponen de manifiesto las atribuciones que la Ley 26.209 asigna al organismo catastral. La fracción expropiada es un objeto territorial legal de derecho público que el catastro debe registrar y publicitar (arts. 1 y 3, inc. c), y cuya representación gráfica integra la cartografía y el registro gráfico que la Dirección de Geodesia y Catastro está llamada a ejecutar, conservar y publicar (art. 3, inc. g).[17] Fue justamente al confrontar la mensura con los archivos gráficos de la Dirección que el agrimensor —responsable profesional de la documentación que suscribe (art. 6)— constató que ciertas fracciones de la superficie relevada coincidían con áreas ya identificadas como afectadas a expropiación provincial, y lo hizo constar en el plano mediante las notas correspondientes, a fin de que tanto el Registro como los terceros interesados tomaran conocimiento de la situación antes de avanzar en cualquier acto de disposición sobre la totalidad de la superficie mensurada.

A diferencia del Caso I, aquí el conflicto no enfrenta a dos particulares, sino a un título de dominio privado con un antecedente de derecho público: el Estado provincial es, respecto de las fracciones efectivamente expropiadas, titular de un dominio que —aun cuando no estuviese aún inscripto o segregado formalmente— resulta oponible desde la consumación del procedimiento expropiatorio (avenimiento, sentencia firme o toma de posesión legalmente habilitada), lo que impone al Registro un deber de especial prudencia al calificar cualquier instrumento que pretenda disponer de la superficie total sin excluir las fracciones comprendidas en la afectación.

5. El impacto registral de la superposición de títulos

Ambos casos, más allá de sus diferencias de causa, convergen en un mismo efecto sobre la función registral: la nota de superposición consignada en el plano de mensura constituye, para el registrador, un elemento de calificación de primer orden, que no puede ser soslayado al momento de examinar la rogación.[18]

En primer término, la superposición compromete la determinación del objeto, presupuesto ineludible de toda inscripción, en tanto el artículo 12 de la Ley 17.801 exige

[17]Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 1, 3 (incs. c y g) y 10. Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas se determinan por mensura u otros métodos alternativos y se registran ante el organismo catastral (art. 10).

[18]Ley 17.801, art. 8 (calificación de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya inscripción se solicita).

que el asiento registral consigne la ubicación, medidas, superficie y linderos del inmueble, así como su nomenclatura catastral cuando exista. Si el propio plano advierte que parte de esa superficie coincide con la de otro título —sea por usucapión, sea por expropiación—, el Registro no puede matricular ni inscribir la totalidad de la superficie pretendida sin antes despejar, exigir la subsanación de, o al menos dejar debida constancia registral de, la situación de conflicto. A ello se suma que, por imperio del art. 13 de la Ley 26.209, sin certificado catastral no procede la inscripción definitiva, y que el organismo catastral debe asegurarse, antes de expedirlo, de que el estado parcelario esté determinado o verificado y vigente (art. 11).[19]

En segundo término, se plantea la cuestión de la prioridad y el rango entre los títulos concurrentes. En el Caso I, la definición de cuál de los tres títulos —el de la subasta, el de la primera usucapión, el de la segunda— prevalece sobre la porción superpuesta excede la competencia calificadora del registrador y remite, en caso de conflicto no allanado voluntariamente por las partes, a la instancia judicial; pero el Registro sí debe, en el ínterin, reflejar la existencia de la controversia, sea mediante la matriculación parcial de la superficie no afectada, sea mediante notas de advertencia que resguarden la publicidad frente a terceros. En San Juan, es materia de calificación y su asiento refleja el carácter provisional del mismo por existencia de nota. En el Caso II, en cambio, la prevalencia del dominio público expropiado sobre las fracciones afectadas no admite, en principio, discusión sustancial una vez consumado el procedimiento expropiatorio, por lo que la tarea registral se concentra en exigir la correcta segregación de esas fracciones antes de inscribir actos de disposición sobre el remanente.

En tercer término, ambos casos ponen de manifiesto el costo de la falta de fluidez en la información entre Catastro y Registro: planos de mensura con más de diez años de antigüedad, títulos cuya inscripción se demora largos años tras la subasta, procedimientos expropiatorios cuya segregación registral no se completa en tiempo oportuno. Cada uno de estos factores, aislado, ya genera riesgo; combinados, potencian la posibilidad de que la superposición permanezca larvada durante años, hasta que un nuevo acto de disposición —como la pretendida inscripción tras la subasta pública— la ponga en evidencia.

[19]Ley 26.209 (B.O. 18/01/2007), arts. 11 y 13.

Finalmente, corresponde destacar el rol preventivo de la nota de superposición asentada por el profesional agrimensor: lejos de constituir un obstáculo burocrático, es la herramienta técnica que permite al Registro ejercer su función calificadora con conocimiento cabal de la situación física del inmueble, evitando que se perfeccionen inscripciones sobre superficies en conflicto y previniendo litigios futuros entre titulares con derechos concurrentes sobre una misma porción de tierra.

6. Conclusiones

1. La usucapión y la expropiación, pese a su distinta naturaleza, coinciden en su aptitud para generar superposiciones, pues ambas operan, en mayor o menor grado, al margen de la inscripción registral previa.
2. La Ley 26.209 sustenta las atribuciones de la Dirección de Geodesia y Catastro de San Juan: registrar y publicitar los estados parcelarios y otros objetos territoriales legales, conservar el registro gráfico y el archivo histórico y expedir certificaciones (arts. 1 a 3). Esas atribuciones la constituyen en fuente de información indispensable para el Registro.
3. El plano de mensura con notas de superposición es el instrumento técnico que permite al Registro calificar con conocimiento del conflicto. Su registración, sin embargo, "no subsana ni convalida los defectos de los documentos" (art. 7, Ley 26.209): la definición de las titularidades concurrentes corresponde a los interesados o a la justicia.
4. La existencia de una nota de superposición en el plano de mensura es materia de calificación registral.
5. No hay título perfecto sin objeto perfectamente determinado. Frente a una nota de superposición, el Registro debe extremar el examen de la correspondencia entre título e inmueble, exigir el certificado catastral vigente (arts. 11 a 13) y, según el caso, la verificación de subsistencia del estado parcelario (arts. 8 y 9), inscribiendo solo la superficie no afectada o dejando constancia de la controversia.
6. Resulta imprescindible fortalecer el intercambio de información entre la Dirección de Geodesia y Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble de San Juan, de modo que las notas de superposición y las afectaciones por expropiación se reflejen con celeridad en los asientos registrales, evitando que los conflictos permanezcan ocultos durante años.
7. La experiencia analizada confirma la advertencia doctrinaria de que, sin un Catastro preciso y coordinado con el Registro, no puede haber título incontestable.

7. Bibliografía

Normativa

- Constitución Nacional de la República Argentina.
- Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994.
- Ley 17.801, Registro de la Propiedad Inmueble.
- Ley 21.499, Ley Nacional de Expropiaciones.
- Ley 26.209, Ley Nacional de Catastro (sancionada el 20/12/2006; B.O. 18/01/2007).

Ley Provincial del Catastro Territorial de la Provincia de San Juan N° 5445 y su incorporación al Digesto Jurídico de la Provincia (Ley N° 305-C).

Doctrina

- Diez, Lilia Noemí, "El catastro y su conexión con el Registro de la Propiedad Inmueble", Revista del Notariado, año 104, N° 865, jul.-sept. de 2001, p. 19-35.
- Villegas A. Walter, "La ley general de expropiaciones Nª 21.499 con relación a su precedente". Revista argentina de derecho administrativo. Plus Ultra. 1997 – N° 15 – 16
- Abreut de Begher Liliana, "Derechos Reales", 1ª edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2016.