

TEMA 2:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y CATASTRO TERRITORIAL.

Coordinación entre Catastro y Registro. La ley 26.209 y las legislaciones provinciales. Certificado Catastral: actos para los cuales es requerido. El plano de mensura en Catastro y en el Registro de la Propiedad Inmueble. Casos: a) Fincas: anexiones, unificaciones y subdivisiones: su reflejo registral, efectos; b) Derecho real de superficie: coexistencia con otros derechos reales, planimetría; c) Derechos reales sobre parte materialmente determinada: plano o croquis.

Coordinadores nacionales:

Jorge R. CAUSSE.

José Luis RODRÍGUEZ ÁLVAREZ.

PAUTAS

El profesor Alberto D. Molinario señalaba: "Si se considera que el derecho registral inmobiliario tiende a crear, o por lo menos, da un cierto grado de estabilidad jurídica al tráfico negocial inmobiliario, forzoso es concluir que la eficacia del registro de la propiedad está en función de la exactitud de los datos físicos que resulten del catastro, así como también éste, para la realización de los fines rentísticos, informativos, etc., que le son propios, necesita contar con los datos que pueda suministrar el registro de la propiedad."

La lucidez con la que el ilustre jurista puso en palabras la estrecha vinculación que debía existir entre los organismos catastral y registral inmobiliario, nos impone examinar las disposiciones de la Ley Nacional de Catastro 26.209/2007 cuyo artículo 19 dispuso la derogación de sus antecedentes legislativos números 20.440, 21.848 y 22.287. Además de establecer el alcance de este cuerpo legal en orden a transmutar la concepción volumétrica del Codificador por otra de corte planimétrico, calificando la significación de lo que dispone la parte final del Art. 228 de CCCN.

Hemos sostenido que es evidente la filiación federal de la ley 26.209, porque le atribuye competencia exclusiva a los catastros provinciales y al de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la administración de los datos relativos a los objetos territoriales de sus respectivas demarcaciones, y porque en el Art. 3º dispone que la designación de los organismos competentes dependerá de la sanción de una ley local.

Pensado el Catastro con la función primordial de registro de cosas, su estructura y objetivos deben tener en mira proveer con la mayor seguridad posible, los datos identificatorios de los objetos inmobiliarios que componen su territorio, partiendo de la parcela como la unidad esencial que permitirá alcanzar esos propósitos.

A los fines de la investigación, dentro del tema propuesto para este certamen científico, privilegamos el análisis de las normas que en la ley conciernen al **certificado catastral** (Arts. 11 a 13 inclusive) ponderando el articulado concomitante que se refiere al **estado parcelario, su constitución y verificación** (Arts. 4 a 9 inclusive).

La constitución del estado parcelario, concebida como la tarea técnico-topográfica que tiene por objeto reconocer, determinar y medir una superficie territorial que se relacione con un derecho de propiedad y reflejarlo en un plano, cuando ella ocurre respecto de inmuebles afectados al régimen ordinario de la propiedad horizontal suele ofrecer diversas matizaciones. Entre ellas podemos mencionar: los incrementos en la superficie cubierta, la sobre elevación afectando la planta que integra el dominio de su titular: las invasiones a unidades funcionales vecinas o en superficies comunes u otras situaciones que es necesario definir en cuanto a los criterios que corresponderá aplicar respecto a las expedición del certificado catastral y bajo qué condiciones.

Con esta perspectiva se considerarán los casos de unidades funcionales en las que se hubieran introducido modificaciones dentro de su perímetro de dominio exclusivo y sin que se generen nuevas plantas, en orden a cómo se compagina, por un lado, su recepción en la cédula catastral y su publicidad en el certificado que se expida y, por el otro, con ajustar la identidad de las unidades que hayan sufrido las modificaciones en el reglamento de propiedad horizontal que rija para el inmueble general.

Dentro de la temática relativa al certificado catastral será menester calificar en qué casos se debe condicionar su expedición de igual modo que establecer si, salvo en los casos en que proceda condicionarla, siempre debe ser expedido.

La respuesta al requisito de la especialidad objetiva en la órbita de los derechos reales es el inmueble, el que constituye la base técnica ineludible de la publicidad registral. Con arreglo a lo que establece el artículo. 10 de la ley 17.801 ese inmueble debe ser previamente matriculado a fin de alcanzar la inscripción de los documentos a los que hace referencia e artículo .2º de la precitada Ley con los efectos que le son propios.

A su vez, el artículo 12 establece que la matriculación debe contener toda la información relativa a la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y demás especificaciones necesarias para su completa individualización. Asimismo, se hace mención a la inclusión, cuando existan, de la nomenclatura catastral, del plano de mensura y de las constancias de trascendencia real que resulten.

De lo anterior queda clara la trascendencia que adquiere el plano de mensura en la técnica registral instalada por la ley 17.801, porque es a través de su redacción que el inmueble es ubicado e identificado.

El Dr. Bibiloni sostenía en su Anteproyecto, examinando lo relativo a la mensura, que: "Constituye el instrumento del más alto valor jurídico y una de las bases más importantes para el establecimiento del Registro de Inmuebles y por consiguiente para la estabilidad de los derechos reales. Establece la ubicación y los deslindes de las heredades. Son la traducción en el terreno de los títulos de propiedad."

En cuanto a la problemática registral inmobiliaria nos advertía: "Lo más grave es que el inmueble no está identificado, aunque está inscripto. No existe, por consiguiente, la seguridad más absoluta de que los documentos registrados se refieren precisamente al bien que el título-escritura designa en los predios rurales sólo por sus linderos. (...) El registro inscribe un título respecto de un inmueble. Pronto aparece otro de una merced que comprende extensiones enormes. En el Registro se sigue inscribiendo con toda calma títulos y más títulos que se superponen porque no se exige prueba de identificación, firma y segura, de cada bien, y no puede saberse si está o no incluido dentro de los linderos de un siglo atrás que da un viejo instrumento no sometido a contralor y ni siquiera referente a un bien poseído por el que lo invoca."

En su acepción amplia el plano es la representación grafica de un territorio, producto de la mensura que se alcanza mediante un acto de relevamiento territorial destinado a determinar su ubicación y reconocer las características que hacen a su configuración geométrica.

De las numerosas calificaciones atribuidas al concepto plano, la "**de mensura**", nos circunscribe, y al mismo tiempo nos limita a cumplir con determinadas condiciones, a saber:

- a.) Debe ser de escala reducida en relación con otros documentos cartográficos como cartas, o mapas.
- b.) Debe estar relacionado con un derecho de propiedad o una posesión ejercida, respetar una escala, identificar el rumbo de sus lados, sus linderos y superficie, así como su nomenclatura catastral, a los efectos de la ubicación administrativa del inmueble.

Cabe asimismo conceptuar al plano de mensura como el documento cartográfico, confeccionado por un profesional con incumbencia en agrimensura, aprobado por el organismo correspondiente, que autoriza al titular del inmueble -en función de la ubicación y características del mismos-, a disponer del mismo de determinada manera, ya sea dividiéndolo, englobándolo, o anexándolo de acuerdo con las distintas modalidades de utilización admitidas las que determinaran el objeto de la mensura.

Entre las distintas clasificaciones de las mensuras, cabe destacar aquellas que las dividen según:

- 1.) **Su objeto:** división, unificación, anexión, integración, para prescripción adquisitiva, de cesión de calles, de electroductos, entre otras.
- 2.) **Su ubicación:** rurales o urbanas
- 3.) **Su requirente:** particulares, judiciales o administrativas
- 4.) **Su objetivo:** mensuras de tierra, de subdivisión en Propiedad Horizontal.

El resultado final de una mensura de igual modo que toda alteración o variación que surja de sucesivos relevamientos planimétricos, solo tienen efectos jurídicos en la medida que sean recogidos en un documento notarial, dado que los derechos reales inmobiliarios solo pueden ser creados o modificados mediante su instrumentación en escrituras públicas.

Dos cuestiones surgen de la ley 26.209 cuyo examen encontramos plenamente justificado. Se trata de la denominación de “**objetos territoriales**” y su comparación con la noción de “**parcela**” que motivó advertencias concordantes de la doctrina en el sentido que aquella designación es extraña en nuestro derecho y que no todo objeto territorial constituye una parcela porque esta última es determinada en la medida que se pueda verificar la existencia de todos sus elementos esenciales.

La segunda cuestión que se sugiere analizar concierne a la registración de los actos de relevamiento parcelario por el organismo catastral, a fin de establecer si ésta es constitutiva o meramente declarativa o si se trata de un procedimiento atípico e incomparable que se caracteriza por ser constitutiva para el acto jurídico que se pretenda otorgar respecto de un determinado inmueble y declarativa hasta que, vencido el plazo legalmente asignado al relevamiento, se confirme su subsistencia de la situación de hecho ya verificada o se la rectifique.

La incorporación del derecho de superficie en la nómina del Art. 1887, eliminando al regularlo la limitación que contenía la derogada ley 25.209, en orden a sus posibles objetivos, constituye uno de los logros más destacables dentro del CCCN, y convoca a reflexionar sobre la calificación de este derecho sobre cosa propia, sobre cosa ajena o sobre cosa parcialmente propia.

Además surgen claros dos aspectos en la constitución y derivaciones de este nuevo derecho real. Por un lado la cuestión de la planimetría necesaria en los casos de constituirse sobre una parte determinada de un inmueble y por el otro el aspecto relativo a la legitimación que la ley le confiere a titulares de otros derechos reales para constituir el de superficie, y a las derivaciones que se suscitan como consecuencia de esa coexistencia. Va de suyo que, en esta problemática, adquiere singular relevancia la cuestión de las limitaciones en el caso de constituirse el derecho real de usufructo, partiendo de que lo que se establece en los artículos 2120 y 2131 del CCCN.

La redacción dada al Art. 1883 del CCCN evoca las expresiones críticas de la doctrina cuando su texto era sólo anteproyecto. Tal por caso el empleo de los vocablos “**totalidad**” y “**todo**” que induce a confusión insinuando que se trata de conceptos que carecen de correspondencia cuando es todo lo contrario. O no apelar a términos cuya precisión es indudable, tales como partes, proporción o alícuota. Finalmente, la noción de “**parte material**” a la que se alude en esta norma seguramente inducirá a establecer en qué casos será necesario contar con un documento cartográfico que lo determine con precisión o si sólo bastará con un croquis que delimite esa materialidad y cuál sería el alcance de su oponibilidad.