

La Ley Nacional N° 26.209 y los Catastros Jurisdiccionales

Rodolfo Hugo Origlia (*)

Este estudio es una reformulación ampliada de un trabajo de similar temática preparado por el autor para el Consejo Federal de Catastro (2007).

“El Siglo XIX y la primera mitad del XX concibieron EL MUNDO COMO CAOS...”

“...Ahora buscamos otro modo esencial de ver el mundo: EL MUNDO COMO ORGANIZACIÓN”.

Teoría General de los Sistemas. Ludwing Von Bertalanffy.

I. INTRODUCCIÓN

Desde la promulgación de hecho de la Ley Nacional N° 26.209 el pasado 15 de enero de 2007 (sancionada por el Congreso Nacional el 20 de diciembre de 2006 con carácter complementario a nuestro Código Civil), la Agrimensura Argentina aceptó un desafío: la incorporación al quehacer profesional de conceptos y preceptos nuevos, inaugurales en su aplicación fáctica.

Este estudio aspira a ofrecer un documento de trabajo en el cual encontrar posibles indicios hacia el rumbo que, creo y concibo, el contexto normativo nacional actual nos exige tomar.

Ojalá alcance para transmitir un interés que está más cerca de la curiosidad investigativa que de la certidumbre erudita; y con humildad contribuya a incentivar una reflexión necesaria para disponernos a construir urgentes estrategias de acción en los Catastros jurisdiccionales.

II. ESCENARIO: ARGENTINA 2016 Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

En el escenario de la Política de Estado de Desarrollo Territorial de la Argentina formulada por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, conocida como **Argentina 2016**, se propugna un marco nacional consensuado para “guiar las acciones con impacto espacial hacia un crecimiento equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo del territorio argentino y construir mecanismos de intervención más adecuados para aprovechar las oportunidades de desarrollo”¹.

Para ello Argentina 2016 definió el modelo de **Orden Territorial**² que se pretende construir en el horizonte temporal del año 2016, mediante la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PNDT).

La puesta en marcha de la PNDT involucra tres componentes básicos entre los que se cuenta el Sistema de Información, Vinculación y Asistencia Técnica para el Desarrollo y el Ordenamiento Territorial (SIVAT) que, entre otros aspectos, debe generar la información necesaria para la planificación.

Es en este nivel de vinculación al nuevo modelo de organización territorial propugnado para el desarrollo del país, que toman parte activa los Catastros provinciales como actores principales proveedores de información geoespacial ordenada.

¹ PODER EJECUTIVO NACIONAL – Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios: “Argentina 2016 ...”, citado en bibliografía.

² Ver definición en el Glosario, página 30.

De ahí la importancia y trascendencia que posee el alcanzar niveles de agregación, compatibilidad e integralidad en la definición de los **objetos geoespaciales**³ básicos a través de cuyos límites se constituye el **Orden Geoespacial**³, basamento del Orden Territorial.

Dicha compatibilidad e integralidad deberá ser analizada e instrumentada en los distintos niveles jurisdiccionales del país, a través de dos perspectivas inescindibles: la de los Sistemas de Información Territorial como soporte y la del Derecho Registral como fundamento.

Perspectiva de los Sistemas de Información Territorial.

Concebidos e instrumentados como herramienta orientada a la mejora de los servicios, los SITs se han convertido en soporte de la gestión dinámica e integrada de la información georeferenciada. El paradigma organizacional cambia de la administración de un conjunto de datos hacia el servicio de datos a la comunidad, de estándares a metadatos y de compatibilidad a integralidad.

Desde el enfoque del Catastro, visualizados como conjunto de medios y métodos para recoger, almacenar, actualizar, manipular, transformar, analizar, mostrar y transferir información espacial, dieron lugar al cambio de paradigma que significó la visión del espacio geográfico a través del medio gráfico en sustento papel (2-D) como única herramienta, a la visión del medio digital con capacidad de integración de cartografía automatizada con bases de datos temáticos alfanuméricas, y poder de modelización y análisis espacial incluso en tres dimensiones (3-D).

Como consecuencia, la modelización de los datos dio lugar al ordenamiento de la información geoespacial en un sistema fundado en entidades únicas, perfectamente identificadas e individualizadas, y definidas en función de sus atributos, de sus relaciones con otras entidades y de su geometría de representación.

Así, los datos se codifican en objetos (puntos, líneas y superficies) que poseen características *espaciales* tales como geometría, posición, orientación y relaciones de vecindad; y características *no espaciales* de contenido temático tales como identificador, atributos, datos de causas generadoras, restricciones y valuación.

Si se tiene en cuenta el enorme porcentaje de información que tiene algún tipo de referencia a localización espacial sobre la superficie terrestre (del 70% al 80% según los expertos), queda implícita la importancia del Catastro como Sistema de Información Territorial proveedor de información que resulta eficiente puesto que cumple con los criterios de economía, oportunidad, utilidad, comparabilidad, flexibilidad, claridad y confiabilidad que se esperan de un SIT.

La tarea del Agrimensor que recorre la extensión del suelo patrio determinando y materializando límites que expresan las relaciones de hecho que ligan a las personas con las cosas inmuebles como resultado de diversos tipos de vínculos jurídicos entre ellas, constituye el punto de partida cardinal para la construcción de estos Sistemas de Información Territorial, al proveer el marco básico y esencial de objetos geoespaciales jurídicos y físicos a los que es posible asociar datos propios de las diversas actividades humanas.

Y esa tarea, debe trascender en coordinación y complementación con las funciones de gestión del registro público catastral mediante estas nuevas herramientas informáticas que, si bien han puesto un mayor énfasis en los aspectos tecnológicos de la administración, no han agregado nada que no estuviera antes (salvo el potenciar la capacidad, velocidad y exactitud del tratamiento de los datos) ya que como es sabido un sistema de información no requiere necesariamente el uso de computadoras. Si no fuera así, los Catastros no hubieran existido antes que éstas se inventaran.

Es preciso contemplar, en esta perspectiva, la necesidad de fijar estándares para la organización e intercambio de los datos y comunicaciones, que sean comunes en todas las jurisdicciones pero sin perjuicio de las excepciones o diferencias que pudieran caracterizar necesidades particulares.

³ Ver definición en el Glosario, página 30.

Perspectiva del Derecho Registral.

Desde la sanción de la Ley Nacional N° 26.209 ha quedado instaurada una nueva visión de desarrollo para el quehacer de los Catastros Provinciales, esencialmente a partir de la gestión de los mismos como registros públicos. Se ha incorporado al sistema de publicidad de los títulos y actos de trascendencia real sobre inmuebles prevista por la legislación de fondo (Ley Nacional N° 17.801), la publicidad formal del estado parcelario constituido en relación a los mismos y a las ocupaciones efectivas, componiendo así un sistema integral para la publicidad inmobiliaria.

La institucionalización del Catastro como registro real constitutivo impone la obligación de satisfacer la premisa de seguridad jurídica registral como una condición presupuesta a su naturaleza de registro público. Esto implica tanto la construcción de la infraestructura necesaria para que cumpla con el servicio, como la adecuación de sus normas y prácticas a los preceptos básicos del Derecho Registral ⁴ aplicables.

Es preciso contemplar, en esta perspectiva, tanto la estructura organizacional como los procedimientos a aplicar como técnica de registración catastral, respetando los principios registrales generales aplicables al Catastro, conviniendo los requisitos de forma y modo en los instrumentos que reclamen vocación inscriptoria, definiendo la metodología de identificación y matriculación de los objetos registrables y estableciendo las formas y alcances de la publicidad; herramientas todas (entre otras) que hacen a la imperiosa necesidad de intangibilidad de los datos y protección de las inscripciones como instrumentos de certeza y eficacia que promuevan el tráfico inmobiliario y aseguren la paz social.

III. VISIÓN ESTRATÉGICA: CATASTRO Y DESARROLLO SOCIAL ⁵

Desde sus orígenes a la fecha el Catastro ha evolucionado a través de diversos paradigmas de manera tal que sus funciones fueron adaptándose a las necesidades de consolidación de las diversas relaciones que el hombre ha establecido con la tierra a lo largo de la historia. Dicha evolución muestra la permanente vocación de la Institución para dar respuesta a las exigencias de desarrollo de la sociedad.

En los albores de su organización como censos, desde la antigua Roma hasta el año 1.800 aproximadamente, los datos que administraba tenían el sello propio del modelo feudal de propiedad en que la tierra era considerada como factor de poder fundado en la riqueza, el paradigma consecuente era la recaudación de tributos y dio lugar al llamado Catastro Fiscal. La Primera Ola de la organización catastral.

Con la llamada Revolución Industrial, entre 1.800 y 1.950 aproximadamente, la burguesía estableció nuevas relaciones con la tierra y adquirió trascendental importancia el derecho de propiedad privada, el paradigma catastral evolucionó entonces hacia la protección del tráfico inmobiliario dando nacimiento al llamado Catastro Jurídico como instrumento idóneo para la identificación de las cosas objeto de derechos reales. La Segunda Ola de la organización catastral creció en aras de su antecesora, al igual que lo hicieron las subsecuentes.

El advenimiento de las tecnologías digitales con la Revolución Informática, entre 1.950 y 1.980 aproximadamente, facilitó el siguiente gran paso al proveer las herramientas tecnológicas necesarias para dar acogida al nuevo paradigma catastral: el Ordenamiento Territorial consecuente con la perspectiva integradora que el hombre incorporó a su visión de gestión de la tierra al ampliar su interés por los derechos de propiedad públicos y comunitarios, en conjunción con información del uso integral del suelo. La Tercera Ola en marcha define al Catastro Multipropósito como infraestructura al servicio de múltiples fines específicos, convergentes al impulso de la globalización y del desarrollo tecnológico.

⁴ “Derecho Registral: conjunto de principios y normas que tienen por objeto regular: los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”. Molinario, Alberto – Curso de derecho registral inmobiliario, 1971.

⁵ Ver gráfico en página 6.

La Cuarta Ola encuentra al Catastro dispuesto a participar en los nuevos conceptos estratégicos que sustentan el descubrimiento, acceso y uso de información espacial: las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE), concebidas como fuentes formales de conocimiento para el planeamiento prospectivo de políticas asertivas que contemplen la protección y uso racional de los recursos naturales y del medio ambiente, en un entorno de desarrollo sostenible y socialmente justo. Este nuevo paradigma propuesto para superar el viejo modelo de desarrollo basado en parámetros puramente económicos que no contemplaba la sostenibilidad de los procesos ambientales a futuro, encontró cabida incluso como preocupación manifiesta en nuestra Constitución Nacional cuando en la década de los noventa incorporó el actual artículo 41^o ⁶.

Desde esta nueva perspectiva en que el conocimiento del territorio ha devenido en herramienta esencial para la toma de decisiones inteligentes en los diversos niveles de gestión pública y privada, asumidas bajo el compromiso de construir una sociedad donde todos los actores puedan crear, compartir y consultar información en beneficio del desarrollo sostenible y la mejor calidad de vida; las IDEs se han convertido en las áreas más aventajadas para ofrecer una posición de conocimiento.

Entendidas como el conjunto de datos fundamentales, los estándares que permitan su integración, los mecanismos que facilitan su acceso y uso, las políticas asociadas, y los principios que aseguran su compatibilidad entre diversos actores sociales, las IDEs son la fuente formal ideal para el conocimiento del territorio a raíz de su naturaleza integradora de información geográfica. Tienen el cometido de catalogar y ofrecer con alcance general al público, todo dato geográfico resultante de actividades del hombre vinculadas a una localización, y basan su potencial en los resultados de la Revolución de la Información sucedida a partir de 1.980 aproximadamente, cuando los estándares mundiales de la World Wide Web (W3), el Open Geospatial Consortium (OGC) y la International Standard Organisation (ISO) comenzaron a definirse y consolidarse haciendo posible la distribución masiva de información y la generación de datos de orden público.

En este contexto, para la construcción de IDEs el Catastro facilita la descripción de conjuntos de objetos geospaciales propios, minimizando la pérdida de tiempo y de recursos que resulta de la búsqueda o establecimiento de los mismos sin certeza de compatibilidad entre fuentes origen.

La cualidad de la información espacial para su representación gráfica simbólica, resalta las virtudes del Catastro como proveedor de estos datos fundamentales, dando soporte a un gran número de actividades sustentadas en ella y contribuyendo de este modo a su desarrollo. Los beneficios de esta participación se muestran fundamentalmente en el momento de la actualización de los datos aportados ya que éstos son creados a través de las ocupaciones cotidianas del Catastro y, en consecuencia, estarán permanentemente actualizados y serán de alta calidad en razón de que su existencia se funda en los requisitos propios del registro catastral.

Desde esta nueva visión diseñada para abordar la construcción de políticas territoriales más equilibradas, integradas, sostenibles y socialmente justas, puede decirse que la incorporación de los nuevos conceptos de objetos geospaciales al texto normativo de nuestras leyes de fondo es el resultado natural de la evolución de los principios doctrinales de la Agrimensura Nacional aplicados al quehacer catastral en consonancia con el desarrollo social del país.

⁶ Artículo 41 C.N.: “Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley.

Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales.

Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales.

Se prohíbe el ingreso al territorio nacional de residuos actual o potencialmente peligrosos, y de los radiactivos.”

De ahí la necesidad de definir adecuadamente los objetos geospaciales que de manera tan atinada ha incorporado conceptualmente la Ley Nacional N° 26.209, desafío que deferentemente procuraremos enfrentar en este estudio, no sin antes esbozar preliminarmente el enfoque interpretativo.

Objetos Geospaciales

Puede leerse en los Fundamentos del Proyecto de Ley Nacional de Catastro: “El Catastro Territorial cumple la función de un inventario público metódicamente ordenado conteniendo dos tipos fundamentales de datos. Los que se identifican como objetos territoriales legales y se determinan siempre por mensura y los que se denominan otros objetos territoriales que complementan la información del territorio.”

Se advierte que en el espíritu de la ley existen “dos tipos fundamentales” de datos. No se trata de que los objetos Territoriales Legales (en adelante OTLs) sean los Objetos Territoriales (en adelante OTs) una vez determinados (o sea, un solo tipo de dato que en un caso resulta determinado y en el otro no y por eso se llaman de distinta manera).

Esto está perfectamente establecido en el Artículo 1° de la ley, en tanto expresa que los catastros “son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y **registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales...**”. Los catastros deben *administrar* los datos de OTs y *registrar* los OTLs.

Para la elaboración de este estudio he interpretado que esa diferenciación obedece a la nueva visión propia del Catastro Multipropósito en una Infraestructura de Datos Espaciales, según la cual acceden al mismo no solamente los datos correspondientes a cosas inmuebles con vocación para formar parte de una relación jurídica real; sino también los datos de aquellas que por existir devienen propósito y necesidad de conocimiento de la sociedad por la sola razón de ser y poseer expresión territorial y valor.

Esta distinción involucra el reconocimiento de estas dos especies de objetos geospaciales, diferenciadas por elementos sustantivos propios que caracterizan a cada una, pero con sustento común como objetos que incluyen información susceptible de publicidad por su importancia social (es decir, susceptibles de registración ya que la publicidad se logra por la registración, aunque las formas y alcances de esa registración sea diversa en cada caso).

Puede pensarse en los OTs y en los OTLs como especies del género objeto geoespacial, pero debe hacerse referencia a categorías y no a género y especie entre los dos primeros, porque como veremos en este estudio las cualidades de ambos son manifiestamente diversas impidiendo que puedan agruparse unos bajo la misma definición que los otros, a pesar de referir a una misma realidad material.

La condición esencial que caracteriza a los OTLs es el estar creados por una causa jurídica de derecho público o privado y poseer efectos jurídicos. Los OTLs son tales porque intervienen como objeto de una relación jurídica constituida entre sujetos de derecho (con o sin título en sentido material, sino suficientemente en sentido formal).

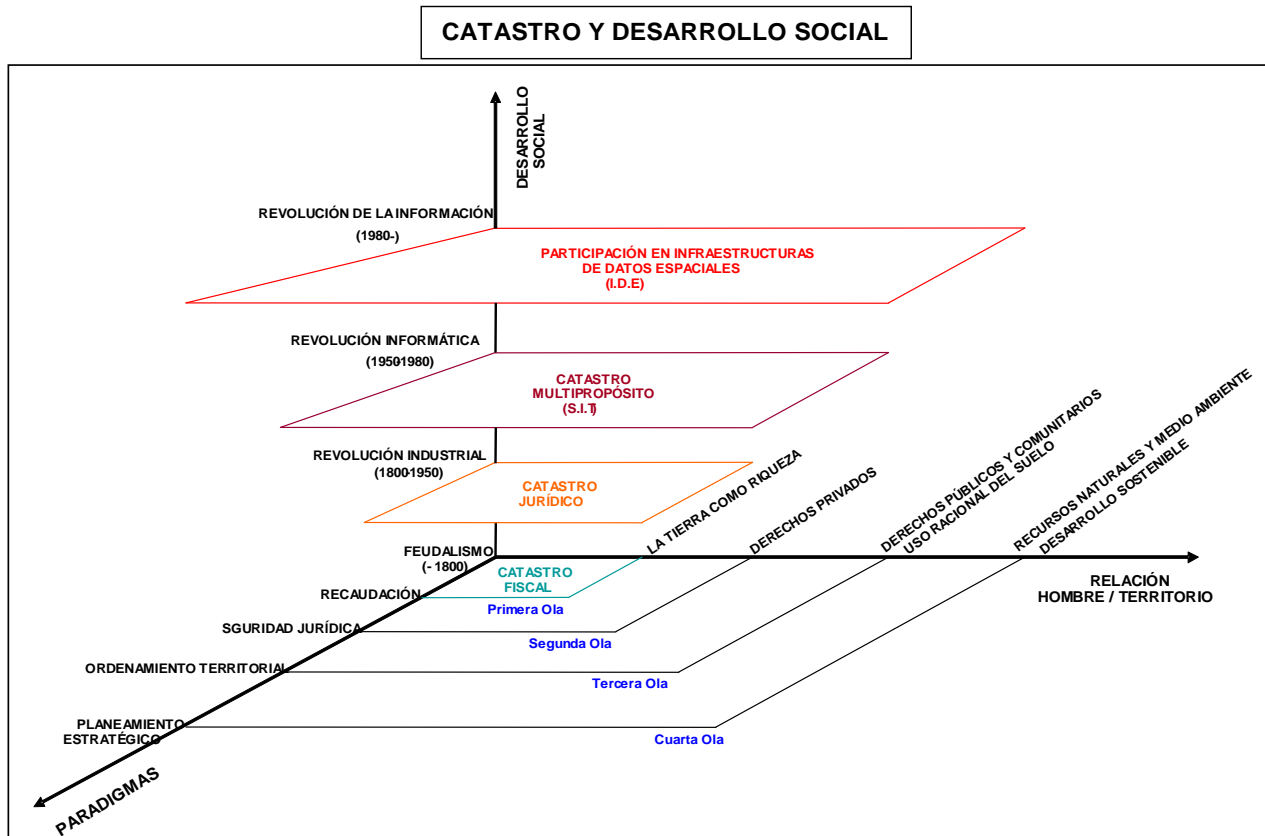
Por su parte, los OTs carecen de causa jurídica generadora, resumiéndose a formar parte del territorio como hecho físico natural o cultural, cuyas características lo distinguen en el medio ambiente, haciéndolos motivo de interés para el hombre.

La condición común a los OTs y los OTLs es poseer expresión territorial. En el primer caso como hechos físicos que tienen contornos concretos e inconfundibles y se distingue en su individualidad, y en el segundo como objetos de derecho que tienen límites jurídicos dentro de los cuales aquel es homogéneo.

Para ejemplificar de modo sencillo estos conceptos (sin pretender acotar las diversas especies de OTs a la tipología de la muestra seleccionada) podemos utilizar el caso de la franja de ocupación de una ruta o autopista.

La ruta o autopista en sí, como calzada construida con determinado tipo de material, es un OT susceptible de conocimiento en cuanto a su traza, jerarquía vial, cantidad de carriles, condiciones de transitabilidad, condiciones de mantenimiento, etc., datos que no necesariamente deben ser exigidos al Agrimensor que ejecuta la Mensura de deslinde de la afectación, ni obligatoriamente relevados de oficio pero que, cuando existen (normalmente generados y mantenidos por el organismo respectivo: Dirección de Vialidad, por ejemplo), también podrían ser incorporados y administrados para su publicación por los catastros en un contexto IDE.

Por su parte, los límites definidos en la causa jurídica (ley de expropiación, servidumbre, etc.) que dio origen a la zona de seguridad, dentro de la cual se desarrolla la ruta o autopista, es un OTL y como tal deberá determinarse por mensura y registrarse en el organismo catastral.



Origlia – 2007 (Esquema conceptual desarrollado a partir de Enemark - 2004 y Erba - LILP)

IV. DEFINICIÓN DE “OBJETO TERRITORIAL” Y DE “OBJETO TERRITORIAL LEGAL”

Acepciones gramaticales

Con el propósito principal de circunscribir su interpretación en este estudio, antes que pretender su análisis etimológico, considero necesario procurar un acercamiento a los vocablos mediante cuya conjunción se pretende reconocer a estas entidades, previo a ensayar una posible definición de las mismas.

Objeto

Desde el vocabulario de la Lógica se dice que **objeto** es todo aquello de lo que puede predicarse algo. La llamada Teoría de los Objetos ha dado lugar a diversas clasificaciones de los mismos. Sin embargo, pueden encontrarse en todas ellas (entre otros) dos tipos comunes que en particular nos interesan, a saber: culturales y naturales.

Entre los objetos culturales se subsumen todos aquellos hechos por el hombre actuando según una valoración. Son reales (tienen existencia en el espacio y en el tiempo) y tienen un sentido (son valiosos de alguna manera). En todo objeto cultural se distinguen dos aspectos: el substrato y el sentido. El substrato es parte de la realidad física (un trozo de hierro). El sentido es el significado que tiene, lo que nos permite su conocimiento (un mojón). Así, los objetos culturales para ser cabalmente conocidos no solo deben existir en la realidad sino que además deben ser interpretados para comprender su sentido.

Los objetos naturales, por su parte, son todos aquellos que no fueron hechos por el hombre. Son reales pero carecen de sentido porque no existe en ellos nada especial que captar para llegar a su conocimiento pleno. Es el mundo de la naturaleza. En este estudio se enfocan, específicamente, los objetos naturales físicos (un mallín), es decir, que tienen dimensión espacial; por contraposición a los objetos naturales síquicos (una emoción) que no la poseen.

Territorial

El **territorio**, políticamente hablando, comprende no sólo la tierra firme, sino también el subsuelo, los lagos, ríos, mares interiores, el mar territorial y el espacio aéreo. A los efectos de la aplicación del derecho también se consideran territorio las embajadas, los buques de guerra y las aeronaves militares, con las particularidades de cada caso.

Compete al interés de este estudio aquella interpretación de territorio como universo cuyo atributo esencial es su *condición espacial terrestre*.

Legal

El ordenamiento jurídico capacita a los individuos en comunidad para establecer relaciones jurídicas, esa es la fuente de la legalidad de la relación de hecho entre el sujeto activo o pasivo del derecho y las cosas que son objeto material de tales derechos. Los sujetos de derecho establecen los *efectos jurídicos* que pretenden sobre o en relación a la cosa, *en el marco de la ley*. Tal declaración de voluntad tiene consecuencias jurídicas aun antes de las formas instrumentales y no puede, en consecuencia, decirse que tanto los intereses de los individuos como la *existencia* de las cosas no sean **legales** porque las formas aun no fueron cumplidas. La legalidad está en el hecho de nacer bajo las prescripciones de la ley, como acto voluntario de hacer, no hacer o dejar hacer en relación a un discreto determinable del espacio territorial

Enfoque preliminar

La Ley Nacional N° 26.209 utiliza las expresiones “objetos territoriales” y “objetos territoriales legales”, distinguiendo entre la administración de los datos concernientes a los primeros y la registración de los segundos.

En virtud de tratarse de entidades citadas en la formulación de legislación de orden público, resulta razonable esperar que como proceso metodológico, la definición de ambas especies de objetos geoespaciales esté fundada en los principios esenciales de nuestro derecho positivo vigente, metodología mediante la cual procuraremos afianzar el *concepto jurídico* de ambas entidades, evitando en lo posible la necesidad de posteriores interpretaciones.

Por otra parte, es necesario observar que no solo se trata de ensayar una adecuada definición de estas entidades, sino además de procurar una aproximación a los conceptos doctrinales que sustenten la identificación y clasificación de las mismas, los métodos de su determinación y las formas y efectos de su acceso al registro público catastral; todo ello en atención a la necesidad de avanzar en la búsqueda de consensos ya que la definición de estos aspectos doctrinales ha quedado supeditada a las legislaciones de los catastros jurisdiccionales y se requiere, por lo tanto, un mínimo de homogeneidad para hablar un lenguaje común en todo el territorio nacional (sin perjuicio de las atribuciones que competen por nuestro sistema federal).

Trataré de dar, en este estudio, un “vuelo de pájaro” sobre todos estos temas para dejar constancias de, al menos, los fundamentos básicos de la teoría aplicable en cada caso y del ordenamiento que propongo como instrumentación.

Así, evalúo convenientes las definiciones que siguen, formuladas con la esperanza de que este bosquejo conceptual, sin pretender alcanzar el status de una formal teoría por propósito declarado y por carecer del rigor metodológico necesario, sirva como una aproximación anticipada al tema, basada en los conceptos doctrinales de nuestra Agrimensura Nacional y en la teoría general del Derecho Registral que fueron establecidos por diversos y respetados autores a quienes debe acreditarse el mérito creativo. Los errores que pueda contener, aunque es obvio decirlo, son propios del autor.

Propuesta de Definición

Propongo las siguientes definiciones conceptuales:

Definición de: Objeto Territorial

“Porción determinada o determinable de la superficie terrestre que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural, y es cosa principal que puede existir por sí misma, distinguida como Unidad de Referenciación geoespacial.”

Definición de: Objeto Territorial Legal

“Porción determinada o determinable de la superficie terrestre que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico, y no es cosa principal que pueda existir por sí misma, distinguida como Unidad de Ordenamiento geoespacial.”

Sucinta Defensa

Con el siguiente breve análisis a modo de formal defensa:

Objeto Territorial:

1. *Porción determinada o determinable de la superficie terrestre*: entendido el OT como una cantidad *discreta* (parte cierta) de la superficie terrestre, es una especie dentro del género territorio, que tiene como atributo esencial su *condición espacial* (ver la acepción de *territorio* dada en página 7).

Considerado en sí mismo el OT tiene sus contornos determinados y se distingue en su individualidad.

2. *que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión*: los OTs no son móviles. Todos ellos componen el mundo geográfico como hechos físicos inamovibles (Art. 2.314 y 2.315 C.C.)⁷. No son objetos territoriales las cosas inmuebles por su carácter representativo (Art. 2317 C.C.) ni las puestas intencionalmente por accesión moral (Art. 2316 C.C.)⁸.

⁷ Art. 2314 C.C.: “Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre”.

Art. 2315 C.C.: Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad”.

⁸ Art. 2317 C.C.: “Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis”.

Art. 2316 C.C.: “Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente”.

Lo anterior permite disgregar la siguiente observación: un “registro de inmuebles”, si existiera, debería incorporar en sus asientos,

a) la cosa inmueble que generalizadamente define el Art. 2.314 del C.C., y las que lo son por accesión definidas por el Art. 2.315 del C.C., es decir, debería registrar cosas inmóviles en sí mismas o inmovilizadas por adhesión física;

b) las cosas inmuebles por representación definidas por el Art. 2.317 del C.C., es decir, debería registrar documentos como las escrituras;

c) las cosas inmuebles por accesión moral definidas por el Art. 2.316 del C.C., es decir, debería registrar cosas muebles cuyo uso tiene el carácter de inmóvil pero que son móviles en sí mismas.

¿Podemos imaginar un registro de tal característica que sea capaz de organizarse en base a algunos de estos elementos y sin embargo también de incorporar a los restantes de tan diversa naturaleza; siendo que no es posible predicar a unos en relación a cualquiera de los otros ya que todos son principales (*son* inmuebles, en sentido jurídico) por definición?.

Asumo que no debe hablarse de “registro de inmuebles” *en sentido lato* porque no es posible que exista ninguno capaz de contener a todos los definidos como tales en nuestro Código Civil. Puede, como veremos más adelante, hablarse *en sentido restringido*.

3. *de carácter natural o cultural*: los OTs existen por la sola razón de la naturaleza o nacen como obra cultural (artificial) por intervención de la mano del hombre, pero carecen de una causa jurídica que los genere y defina sus límites.
4. *y es cosa principal que puede existir por sí misma*: un OT no depende de otras cosas ni de la exteriorización de la voluntad de las personas para existir (Art. 2.327 C.C.)⁹.
5. *distinguida como Unidad de Referenciación geoespacial*: propongo distinguirlos como Unidades de Referenciación ya que los OTs son entidades que permiten referir (relacionar) información temática (atributos) a través de su representación.

Los OTs tienen existencia por sí mismos, como hechos visibles en la superficie terrestre. Su incorporación al registro público catastral debe llevarse a cabo mediante los atributos alfanuméricos que los caracterizan, asociados a la representación que resulta de documentos gráficos sin contenido jurídico. En tales documentos se materializa indirectamente el replanteo físico de la extensión territorial que ocupan (sus contornos), con total independencia y sin consideración a las relaciones jurídicas que pudieran tenerlos como objetos de derecho ya que, si bien no tienen causa jurídica que les dé origen, pueden formar parte de relaciones de hecho como inmuebles por accesión.

Los OTs se distinguen, entonces, como **UNIDADES DE REFERENCIACIÓN** geoespacial.

Objeto Territorial Legal:

1. *Porción determinada o determinable de la superficie terrestre*: considerado como una cantidad *discreta* (parte cierta) de la superficie terrestre en relación a los derechos reales sobre cosas total o parcialmente propias, el OTL debe satisfacer el Principio de Especialidad (Art. 1170, 1171, 1333, 2402 y 3109 C.C.)¹⁰.

⁹ Art. 2327 C.C.: “Son cosas principales las que pueden existir para sí mismas y por sí mismas”.

¹⁰ Art. 1170 C.C.: “Las cosas objeto de los contratos, deben ser determinadas en cuanto a su especie, aunque no lo sean en la cantidad, con tal que ésta pueda determinarse”.

Art. 1171 C.C.: “La cantidad se reputa determinable cuando su determinación se deja al arbitrio de tercero; pero si el tercero no quisiere, no pudiere, o no llegare a determinarla, el juez podrá hacerlo por sí, o por medio de peritos si fuese necesario, a fin de que se cumpla la convención”.

“Recordemos, en primer lugar, que el objeto de los derechos reales son las cosas, salvo en casos muy excepcionales como el usufructo y la prenda, que pueden también tener como objeto de derechos creditorios (artículos 2838 y 3204, respectivamente)”

“En lo que refiere a los demás derechos reales, el mero hecho de que recaen sobre cosas, y que su ejercicio se efectúa por medio de la posesión, indica la necesidad de que el objeto se encuentre determinado de forma individualizada”

*“A esta altura de nuestras investigaciones creo que nos está permitido sostener que la determinación de los elementos de una relación jurídica es una exigencia de carácter ontológico, ya que si no pudiera determinárselos, no existiría tal relación”*¹¹

2. *que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión*: refiere, en este sentido, al mismo contenido material espacial que los OTs, siendo su principal cualidad concordante, es decir: ambos objetos tienen expresión territorial.
3. *de carácter jurídico*: porque la existencia del OTL (su definición) depende de una causa jurídica (ley, decreto, ordenanza, escritura pública, sentencia, etc.) como fuente generadora de sus límites (ver acápite V).

No existe ningún OTL sin una causa jurídica esencial, individual, singular que le corresponda y genere. Los OTLs se crean, se modifican y extinguen de acuerdo a la creación, modificación o extinción de las causas jurídicas¹².

Dos OTLs pueden ocupar la misma porción de suelo como cosa inmueble por naturaleza pero deberán *existir* por distintas causas jurídicas por representatividad, incluso aunque el instrumento sea único¹³. La *representatividad* deviene de su origen instrumental. El *instrumento* de la causa puede ser *formal o inmaterial*. El OTL existe (*es*) aunque no haya un instrumento formal sino título solo en el sentido sustantivo de *causa legal* como relación jurídica cuyo objeto material es la cosa (caso de la posesión: Art. 2363, 2401 y 2411 C.C. o de inmuebles que nunca salieron del dominio originario del Estado: Art. 2342 inc. 1 C.C.)¹⁴.

4. *y no es cosa principal que pueda existir por sí misma*: porque el origen del OTL (su nacimiento) depende de la *voluntad de la persona como fuente creadora*.

Los límites del OTL, como líneas imaginarias que encierran la extensión territorial que ocupan, son límites en la medida que el hombre los establezca como tales mediante un acto voluntario lícito.

Art. 1333 C.C.: “No habrá cosa vendida cuando las partes no la determinasen, o no estableciesen datos para determinarla. La cosa es determinada cuando es cosa cierta, o cuando fuese cosa incierta, si su especie y cantidad hubiesen sido determinadas”.

Art. 2402 C.C.: “Si la cosa cuya posesión se va a adquirir se hallase confundida con otras, es indispensable para la adquisición de la posesión, que sea separada, y designada distintamente”.

Art. 3109 C.C.: “No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada....”

¹¹ Citas parciales que corresponden a: MOISSET DE ESPANES, Luis; “Publicidad registral” (ver bibliografía).

¹² Ver CASTAGNINO, Juan M. y BIANCO, Carlos A.: “Contenido...”, citado en bibliografía.

¹³ Ejemplo: escritura traslativa del dominio con servidumbre de paso sobre la parcela.

¹⁴ Art. 2363 C.C.: “El poseedor no tiene la obligación de producir su título a la posesión, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a la posesión. El posee porque posee.”

Art. 2401 C.C.: “Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa.”

Art. 2411 C.C.: “La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor.”

Art. 2342 inciso 1. C.C.: “Son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares: 1. Todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño.”

Ver CASTAGNINO, Juan M.: “Fundamentos...”, citado en bibliografía.

5. *distinguida como Unidad de Ordenamiento geoespacial*: el conjunto de los diversos OTLs existentes en un lugar y momento determinado, reflejan la universalidad jurídica de los derechos y obligaciones de los individuos en sociedad, en relación con el territorio. Esta pluralidad de entidades pueden ser consideradas como unidades susceptibles de conocimiento por todos. Los límites de tales unidades deben ser publicados a fin de (como veremos) preservar el valor *seguridad jurídica* contribuyendo así a afianzar la paz social. Propongo distinguir los OTLs como Unidades de Ordenamiento ya que el conjunto de todos estos límites jurídicos publicados permiten la *organización* del espacio geográfico, constituyendo el **Orden Geoespacial** vigente, basamento del Ordenamiento Territorial.

Así, el Orden Geoespacial se sustenta en estas entidades propias determinadas, materializadas, individualizadas y publicadas, las que son objeto del Derecho Registral como técnica de administración en la gestión de los Catastros.

Refuerzo el concepto recordando que los límites jurídicos no tienen existencia propia sino que son una propiedad de los OTLs a los que pertenecen. Y los OTLs, que nacen con la registración ya que la misma es constitutiva (Artículo 16º de la Ley Nacional Nº 26.209), son quienes adquieren en dicho acto una identidad que los hace publicables por el Catastro y, en consecuencia, realizan la publicidad de los límites jurídicos determinados vigentes ¹⁵.

Los Objetos Territoriales Legales se distinguen, entonces, como **UNIDADES DE ORDENAMIENTO** geoespacial.

V. DETERMINACIÓN, MATERIALIZACIÓN, INDIVIDUALIZACIÓN Y PUBLICIDAD: CONCEPTOS.

Determinación y seguridad jurídica

El orden es considerado en la axiología jurídica como el más sólido y condicionante de los valores jurídicos: sin orden no puede haber seguridad. La seguridad jurídica por su parte, no es otra cosa que la protección efectiva de los derechos y deberes entre los miembros de la comunidad.

Salvo desde un punto de vista puramente teórico, no puede decirse que existe un derecho real seguro si existe duda sobre su alcance espacial. Es decir, título válido y su consiguiente modo *traditio* son suficientes para ser *dominus* y habrá posesión legítima (Art. 2355 C.C.) ¹⁶, pero no existirá seguridad jurídica en el derecho si el mismo está sujeto a la incertidumbre en la determinación de su alcance, precisamente cuando se trata de derechos reales de propiedad de manifiesto ejercicio territorial.

No es el derecho el que requiere seguridad. Los derechos son protegidos por las leyes y los tribunales que las aplican. Es la relación jurídica la que adquiere certidumbre (y en consecuencia se hace posible su ejercicio y la tutela del orden público) cuando la cosa no sólo es determinada en cuanto a especie y cantidad, sino también identificada e individualizada y objeto de publicidad en el registro público catastral.

La registración de límites jurídicos en el Catastro coadyuva a la seguridad jurídica precisamente porque establece el orden territorial necesario haciendo cognoscible *erga omnes* las cosas determinadas que son contenido objetivo de los derechos reales, y su relación con las ocupaciones aparentes.

¹⁵ Como corolario de este acápite defino que **derecho de expresión territorial** es todo aquel cuyo contenido objetivo requiere materialización directa e indirecta de límites sobre la superficie terrestre.

¹⁶ Art. 2355 C.C.: “Habrà posesión legítima, cuando sea el ejercicio de un derecho real, constituido en conformidad a las disposiciones de este Código. Ilegítima, cuando se tenga sin título, o por un título nulo, o fuere adquirida por un modo insuficiente para adquirir derechos reales, o cuando se adquiriera del que no tenía derecho a poseer la cosa, o no lo tenía para transmitirla”.

Tal actividad registral catastral es complementaria a la competencia propia del Registro de la Propiedad Inmueble como órgano responsable de la publicidad de los títulos y actos con trascendencia real, y se lleva a cabo bajo los fundamentos doctrinales que sucintamente expongo a continuación.

Fundamentos Doctrinales

Los OTLs nacen a la vida jurídica por voluntad de las personas que son sujetos activos de las relaciones jurídicas de derecho público o privado. La **voluntad** de la persona es la f fuente creadora del OTL: el **origen del ser**, lo que da razón a la existencia de los límites territoriales legales. Para que exista límite legal (OTL) debe existir una persona individual o colectiva por cuya voluntad (actuando como sujeto del derecho dentro de las previsiones de la ley) nace el límite.

La **causa jurídica** es la f fuente generadora del OTL: la **forma de ser**, el instrumento que manifiesta la existencia de los límites territoriales legales (instrumento formal o inmaterial en el sentido de causa legal), transformándolos en jurídicos. La voluntad como fuente creadora de un límite legal queda expresada en la causa jurídica como fuente generadora del límite jurídico.

Las causas jurídicas generadoras deben ser interpretadas a efectos de dar forma ¹⁷ a la voluntad expresada en ellas, definiendo los límites jurídicos que corresponden al OTL (es decir que lo originan) ¹⁸. Tal interpretación de la causa, efectuada con ecuanimidad, debe contemplar e investigar no solo el título origen, sino también los antecedentes y los derechos subjetivos que podrían verse afectados por la definición (todo límite es común o circunvecino entre causas generadoras distintas).

La determinación del OTL depende de un acto de levantamiento territorial que lo delimitará (delimitar significa señalar los límites) materializándolo:

i) de manera **directa** mediante *signos* demarcatorios en la superficie terrestre (mojones) que hacen asequibles a los sentidos los confines que le corresponden jurídicamente y permiten comprobar la relación existente a la fecha del acto entre esta extensión del derecho que otorga el título ¹⁹ y la extensión de la ocupación efectivamente detentada que pudiera resultar de los simples hechos o conductas del poseedor, y;

ii) de manera **indirecta** mediante su representación gráfica bidimensional en documentos cartográficos, instrumentación por la que el Agrimensor transforma los *signos* demarcatorios físicos en *símbolos* cartográficos que representan los límites jurídicos. Tal transformación deviene del contexto normativo bajo el cual tiene lugar la actuación del profesional ²⁰.

La representación gráfica, además, hace manifiesta la posición relativa a tales límites jurídicos, de las obras y señales que existan como materialización de la ocupación detentada, incluyendo las de terceros linderos.

¹⁷ Ver Haar, Víctor H.: “Misión del...”, citado en bibliografía. La misión del Agrimensor es dar forma a la voluntad de las personas individuales o colectivas titulares de derechos reales públicos o privados. El plano de mensura refleja la voluntad expresada en la causa jurídica en forma de límites y su relación con la ocupación efectiva, la que también es expresión de voluntad aunque el acto de levantamiento parcelario no califique su origen y consecuencias jurídicas.

¹⁸ Respecto al origen del OTL: ver el primer párrafo del Inciso D) correspondiente al acápite VIII.- EFICACIA DEL ASIEN-TO REGISTRAL CATASTRAL Y ALCANCES DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL, página 22.

¹⁹ Art. 2411 C.C.: “La posesión fundada sobre un título, comprende sólo la extensión del título, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor”.

²⁰ La creación de OTLs reviste formalidades establecidas en el Código Civil. En particular, el Artículo 2° de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 establece que el OTL debe constar en un documento cartográfico. En concordancia, debe observarse, además, que el Artículo 4° de la Ley Nacional N° 26.209 define a la parcela como *representación* de la cosa inmueble.

Los OTLs como representación

A nivel físico un trozo de hierro clavado en la tierra es solo una *señal*. La intervención del hombre abre un proceso de conceptualización mediante el cual la misma se llena de un significado y pasa a ser *signo*. La significación se da través de un código reglamentario que establece la forma, dimensiones, tipo de material, etc., que debe tener la señal para ser signo; es decir: la significación hace que el trozo de hierro pase a ser un mojón.

Pero, aun así, los mojones no ofrecen por sí mismos ninguna prueba de ser partes integrantes de límites. Esa prueba la ofrece un documento cartográfico en el que se los hace constar mediante *símbolos* cartográficos representativos cuya posición relativa determina una geometría de límites²¹.

Así, cuando las señales fueron puestas como consecuencia de un derecho de expresión territorial, el documento cartográfico porta la representación del contenido material de ese derecho y lo objetiva haciéndolo cognoscible *erga omnes* mediante publicidad catastral.

La representación indirecta, además, hace accesible al Registro Alfanumérico catastral los elementos constitutivos del OTL (medidas y linderos); expresa la materialidad de la situación existente entre la extensión del derecho que otorga el título²² y la extensión de la ocupación efectiva mencionada anteriormente; facilita la construcción del Registro Gráfico (a través de la georeferenciación) para la ubicación relativa de OTLs en el continuo territorial; y hace ostensible la existencia de los mismos con independencia de la existencia de la persona cuya voluntad los creó.

La delimitación directa e indirecta constituye la **forma de materialización** de los OTLs.

La identificación e individualización del OTL determinado tiene lugar por un *acto registral constitutivo* de su existencia. Esta toma de razón registral es la fuerza constitutiva del OTL y el **asiento registral catastral** es la **forma de valer** del OTL (eficacia que la inscripción confiere). El OTL adquiere identificación e individualización (existencia e identidad) con su ingreso al registro catastral, es decir: adquiere *virtualidad jurídica* con la inscripción del documento cartográfico portador de la representación, el que se transforma en ese acto en un instrumento público administrativo extendido por el funcionario actuante.

Y es mediante este procedimiento inscriptorio que se asigna al OTL un atributo *distintivo de su identidad* (comúnmente denominado nomenclatura) el que con acierto puede ser utilizado para la matriculación registral catastral²³.

La publicidad del OTL será **material** como resultado de la señalización física de sus límites y como resultado de la registración que lo constituyó (exhibición de documentos y asientos: *publicidad estática*); y será **formal** como resultado de la expedición de informes y certificados que efectúa el órgano registral (*publicidad dinámica*).

Tales formas de publicidad constituyen la **forma de trascender** de los OTLs es decir, las formas de hacerse notorios y cognoscibles *erga omnes*.

²¹ Ver FERNANDEZ Juan Segundo: “Del modo como...”, citado en bibliografía y HAAR, Víctor H.: “Misión del Agrimensor”, citado en bibliografía.

²² En rigor, el título da vocación a tener derecho real. Se asume que éste existe porque ha tenido lugar la *traditio* como modo constitutivo del mismo (Ver MOISSET DE ESPANES, Luis: “Publicidad Inmobiliaria:....”, citado en bibliografía).

²³ Considero recomendable se tenga en cuenta la necesidad de establecer un criterio interjurisdiccional estándar de conformación para este atributo esencial, el que deberá constituirse bajo las premisas propias del instituto registral como requisito elemental para la integralidad de la inscripciones.

Límites: Cuadro sinóptico

	Origen	Voluntad de la persona (Fuente creadora)	Nacimiento del límite legal Razón de su existencia Origen del ser
	Existencia	Causa jurídica (fuente generadora)	Definición de límites jurídicos Instrumento de su existencia Forma de ser
Publicidad material	Determinación	Acto de levantamiento (representación declarativa)	Delimitación directa e indirecta Forma de materialización
	Identificación e individualización	Asiento registral catastral (fuente constitutiva)	Constitución de límites jurídicos Eficacia de la inscripción Forma de valer
	Publicidad formal	Certificaciones e informes	Divulgación de límites jurídicos Conocimiento <i>erga omnes</i> Forma de trascender

Origlia - 2008.

La creación de parcelas: caso particular²⁴.

Cuando el vínculo jurídico contenido en la causa generadora es el derecho real de dominio o condominio sobre inmuebles, la representación de la cosa inmueble se denomina *parcela*, compuesta por elementos esenciales y complementarios que conforman su *estado parcelario* el cual se determina por *Mensura* y *Amojonamiento* y se constituye por su registración (Arts. 4º, 5º, 6º, 7º de la Ley Nacional N° 26.209).

La creación de parcelas es un acto jurídico de derecho privado (Art. 944 del C.C.)²⁵ que tiene por fin modificar el contenido objetivo del derecho o conservar derechos mediante actos posesorios.

La creación de nuevas parcelas mediante *Mensura* con *Fraccionamiento* (o *División*) es un acto jurídico de derecho privado pues se trata de un acto voluntario lícito *con un fin* inmediato: modificar el estado parcelario que corresponde al título (Art. 7 Ley Nacional N° 26.209).

Hago mención a este caso especial en razón de la particularidad que presenta: la parcela dominial original pierde su *forma de valer* con la registración del *Fraccionamiento* (o *División*) pues se destruyen sus límites ya que el asiento catastral original es anulado por la inscripción del nuevo documento cartográfico, en tanto que permanece eficaz la causa jurídica generadora ya que el título que le corresponde no es modificado por la registración del estado parcelario nuevo.

En tal situación, el nacimiento de las nuevas parcelas parecería no corresponder al esquema conceptual planteado en este estudio, al carecer las mismas de la causa jurídica generadora inscrita en el Registro de

²⁴ Ver Gráfico Sinóptico en página siguiente.

²⁵ Art. 944 del C.C.: “Son actos jurídicos los actos voluntarios lícitos, que tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos”.

la Propiedad Inmueble, específica a cada una. Considerado de este modo, para estas nuevas parcelas no existiría la *forma de ser*.

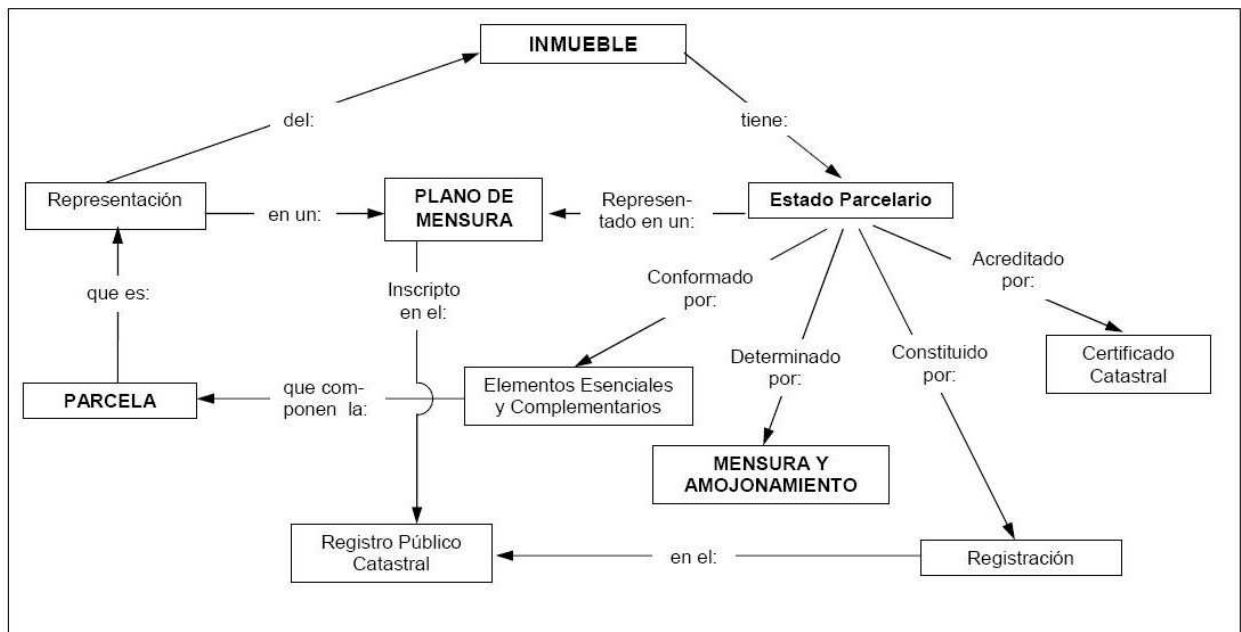
Sin embargo, la realidad es que nacen por actos posesorios. La *forma de ser* carecerá del instrumento formal particular, pero el carácter jurídico de las mismas se funda en una causa sustantiva: el ejercicio posesorio basado en el dominio sobre la mayor propiedad. El titular decide por un acto voluntario lícito crear parcelas que reflejan su ánimo de ejercer la posesión de tal manera, modificando así la forma de ejercer el derecho (lo que incluso puede tener efectos fiscales).

Las parcelas surgidas de una Mensura con Fraccionamiento (o División) serán parcelas posesorias para el registro catastral, hasta tanto se establezca otra relación que las tenga como contenido objetivo de un nuevo derecho real.

Cito textualmente al Agrim. J. M. Castagnino ²⁶:

“La mensura no es un modo de adquirir la posesión, sino una expresión de la posesión PREEXISTENTE. (Boletín Judicial de Córdoba – Año I N° 5 – pág.1001 – Cámara Civil)”

Inmueble y Parcela: Gráfico Sinóptico



Origlia – 2008

“La causa de la posesión emana del título, y no de una mensura que no tiene otro objeto que traducir sobre el terreno el contenido del título. (Jurisprudencia Argentina – Tomo 33 – pág. 11)”

“La posesión efectiva se prueba por el deslinde como acto posesorio (art. 2384 C.C.) y el corpus preexistente se constata en el acto de mensura, donde se comprueban los deslindes; luego, el plano de mensura exteriorizará el estado de hecho de los deslindes materiales y de la posesión de la parcela” ²⁷

“En armonía con ello, el amojonamiento del Agrimensor, durante su labor pericial de identificar la aplicabilidad de un título de dominio al suelo, no turba la posesión de los linderos pues en sí mismo NO es

²⁶ Ver CASTAGNINO, Juan Manuel: “Fundamentos...”, citado en bibliografía.

²⁷ “... la prueba de la posesión no tiene carácter absoluto. Sólo en el caso de un juicio de deslinde por confusión de límites, o un deslinde convencional reglamentado en el art. 2753 del C.C., la posesión se prueba en autoridad de cosa juzgada...” (HAAR, Víctor H.: “Misión del Agrimensor”, citado en bibliografía). Esta cita no corresponde al original, fue agregada por el autor.

un acto posesorio (Art. 2384 C.C.); la colocación de los mojones o signos materiales carece del 'animus domini' pues el perito NO es mandatario del titular del derecho de dominio o de la posesión. (Dr. Raymundo L. Fernández – Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Capital de la Nación Argentina – 2ª edición – pág. 241)”.

“Pero el propietario sí puede invocar la mensura aprobada como un acto posesorio suyo, de acuerdo a los fallos: ‘La mensura, desde que no afecta la posesión de los linderos, importa un ACTO POSESORIO CON RELACIÓN AL TERRENO COMPRENDIDO EN EL TÍTULO, cuya posesión NO AFECTE A LOS LINDEROS; aunque no se ocupe públicamente el terreno’ (Corte Suprema de Justicia de la Nación: Tomo 27 – pág. 334; Tomo 57 pág. 399; Tomo 63 – pág. 360 – Jurisprudencia Argentina – Tomo 5 – pág. 93)”

VI. CATASTRO Y LOS PRINCIPIOS REGISTRALES.

Interesa rescatar aquí aquellas normas y principios que integran nuestro sistema jurídico constituyendo la disciplina propia del Derecho Registral, cuyas aserciones resultan atinadas a la función catastral, sin que ello signifique su estudio en particular sino la consideración de los actos que se llevan a cabo en la organización catastral y sus consecuencias en aspectos tales como: los caracteres y efectos que éstos producen, los principios que operan, los fines que persigue la registración y en sentido mediato la clasificación que admiten.

- **Principio de Rogación:** para lograr el acceso al registro catastral de los instrumentos inscribibles se requiere petición de parte interesada capaz de producir la mutación de la situación registral, con excepción de lo dispuesto o actuado por el propio Organismo catastral. La relación registral es creada en virtud del ejercicio del principio de autonomía de la voluntad por parte del sujeto peticionante y la intervención del órgano registral que cuenta con competencia para manifestarse.
- **Principio de Inscripción:** la inscripción sirve para dar a conocer un hecho a través de su contenido representativo y sus efectos le vienen dados por la ley en relación con el contenido del documento inscribible. En cuanto al carácter permanente de la inscripción dado por la naturaleza de la situación registrable (límites jurídicos), deben observarse dos casos particulares:
 - i) la inscripción no tiene carácter permanente para los OTLs sujetos a Verificación de Subsistencia (Art. 8° de la Ley Nacional N° 26.209) puesto que la misma limita la vigencia del registro.
 - ii) la inscripción tiene carácter permanente para los OTLs no sujetos a Verificación de Subsistencia.
- **Principio de Legalidad:** que manifiesta la principal magnitud de la función registral por vía de la *calificación* del documento para su admisibilidad, la cual siendo *extrínseca* y no operar sobre el acto de levantamiento territorial substancial que dio origen a los límites resultantes del mismo, otorga efectos *no convalidantes* al asiento. La legitimación del documento dada por el control de legalidad efectuado al amparo de la fe pública registral, es perfeccionadora, pero la presunción a favor de la situación registral inscripta admite prueba en contrario (*iuris tantum*). Esto permite el saneamiento del Orden Geoespacial publicado mediante la purga de vicios en los asientos registrales.
- **Principio de Fe Pública:** el encargado de llevar el registro (nombrado por el Estado) ejerce *función pública* y su actuación produce plena confianza y convicción pública. Sin embargo, puesto que la legitimación es solo perfeccionadora y no convalida, la fe pública concurrente a su intervención es *restringida* (es creíble por su autoridad [fe] que es conocida de todos [pública]).
- **Principio de Especialidad:** la situación registrable debe ser precisa y no difusa, de lo cual depende la eficacia de la inscripción. Como parte de la actuación del órgano registral previa al acto constitutivo, los OTLs adquieren identidad que los distingue en su individualidad conjuntamente con sus elementos esenciales y complementarios preestablecidos, (asignación del identificador, comúnmente llamado nomenclatura catastral).

- **Principio de Prioridad:** establece la preferencia de las inscripciones y anotaciones en base a la fecha de acceso al registro, presidiendo todo lo concerniente a la mecánica registral.
- **Principio de Tracto Sucesivo:** constituye el encadenamiento de las situaciones registrables a partir del correlato entre los OTLs ya registrados y los que procuran trascendencia inscriptoria. Dicho correlato se establece mediante el identificador que individualiza a los primeros como origen del documento cartográfico a inscribir, el cual accede a tal instancia previa calificación registral que legitima su consistencia con los límites determinados que constan vigentes.
- **Principio de Legitimación:** Si bien existe lo que podría llamarse, en sentido amplio, un primer grado de legitimación dada por el profesional actuante ya que se presume que la aplicación territorial del derecho llevada a cabo mediante la mensura es correcta; el plano de mensura no causa efectos *erga omnes* sin previa legitimación del funcionario autorizante de su incorporación al registro público catastral, a cuyos efectos éste deberá pronunciarse acerca no solo de la legalidad de dicho documento, sino de su formas extrínsecas ya que las cuestiones intrínsecas a la operación de mensura son responsabilidad del profesional (Art. 6º Ley Nacional Nº 26.209)²⁸. Puesto que la registración es no convalidante (Art. 7º Ley Nacional Nº 26.209)²⁹, esta legitimación registral del documento es perfeccionadora pero tiene carácter relativo.
- **Principio de Publicidad:** los límites jurídicos que constan en el registro catastral son materia de publicidad:
 - i) *material:* que se hace efectiva por la señalización física sobre la superficie terrestre y por la exhibición de los documentos del Registro Gráfico y de los Folios Parcelarios (publicidad estática), y;
 - ii) *formal:* mediante la emisión de certificados, informes y copias documentales (publicidad dinámica).

Los asientos catastrales publican la aplicabilidad territorial del derecho al exteriorizar los límites jurídicos determinados correspondientes a las causas jurídicas generadoras que les dieron existencia. Pero existe en el registro catastral, además, un tipo de publicidad *noticia* que interviene para hacer notorios con carácter de anuncio (no protegido por los efectos constitutivos de la registración), los datos propios de OT, actos administrativos, etc.

VII. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL CATASTRAL.

Los registros, en general, no son otra cosa que una forma de publicidad que tiene como finalidad primordial consolidar la seguridad de los efectos y consecuencias jurídico-económicas que derivan de las constancias de sus asientos.

La técnica registral enseña que la publicidad material y formal de un registro se realiza mediante la **inscripción**³⁰ de instrumentos **legítimos**³¹ en los que conste la situación jurídica registrable, y la instauración de un servicio destinado a informar del contenido de los asientos registrales (publicidad).

²⁸ Art. 6º Ley Nacional Nº 26.209: “La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.”

²⁹ Art. 7º Ley Nacional Nº 26.209: “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.”

³⁰ Inscripción: es toda toma de razón o asiento principal de carácter definitivo o provisional que se practica en un registro como consecuencia de la presentación de un instrumento que constituye o modifica los elementos esenciales de la situación registrable.

³¹ Legítimo: que tiene vocación inscriptoria y está protegido por las exigencias formales y materiales establecidas por la ley para su incorporación al registro

La situación jurídica registrable en los asientos catastrales son los *límites jurídicos* determinados por un acto de levantamiento territorial mediante el cual se delimitó la geometría que corresponde al OTL al que pertenecen. Así es que, en sentido extensivo, puede decirse que se registró el OTL.

Efectos de la inscripción

La inscripción en los asientos registrales catastrales puede ser:

- a) *declarativa*: cuando la apertura del asiento registral se lleva a cabo sin el concurso de la determinación de los límites jurídicos y no participa la eficacia legitimadora de la registración catastral.
- b) *constitutiva*: cuando hace plenos efectos la eficacia registral pues para la apertura del asiento registral se satisfacen todos los requisitos para la conformación de los límites jurídicos.

Registros constitutivos definitivos y provisionales.

Los OTLs pueden nacer a partir de causas jurídicas con forma instrumental constituida (dominio, condominio, etc.); o a partir de expresiones de voluntad que dependen de acto administrativo o jurídico posterior para constituir formalmente el derecho (prescripción, horizontalidad pre-reglamentación, etc.). Es decir, para todo OTL existe la fuente creadora (la voluntad), pero en algunos casos especiales falta la instrumentación de la fuente generadora (la causa jurídica).

Así, para los OTLs cuya fuente generadora está instrumentada, propongo distinguir su asiento inscriptorio como registración constitutiva con efectos DEFINITIVOS. En tanto que para los OTLs cuya fuente creadora es el *animus domini* de la persona; así como los generados para regímenes especiales y/o de instrumentación sujeta a acto administrativo o jurídico posterior en general, propongo distinguir su asiento inscriptorio catastral como registración constitutiva con efectos PROVISIONALES.

Las registraciones constitutivas definitivas producen plenos efectos jurídicos y tributarios desde el momento mismo del asiento registral catastral (fecha de inscripción del documento portador de la representación del OTL), en tanto que las registraciones constitutivas provisionales lo hacen al concretarse la finalidad para la cual fue realizado el documento cartográfico inscripto.

En este último caso, existe una condición fáctica pendiente de resolución: la emisión de sentencia judicial otorgando dominio, la constitución del reglamento, la ley de afectación, la ley de creación del área protegida, etc. Los OTLs así constituidos podrían decirse “en suspenso”. El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define: “Provisional: dicese de lo que se hace, se halla o se tiene temporalmente”. Es decir, el concepto lleva ínsita la noción de plazo de vigencia.

Propongo que las registraciones constitutivas provisionales sean condicionadas mediante un período de validez del asiento registral catastral correspondiente. Se evitaría así, la existencia a perpetuidad de OTLs que quedan “en suspenso” cuando por diversas razones ajenas a la casuística catastral la constitución del vínculo jurídico no tiene lugar.

Carácter principal y accesorio de la registración constitutiva definitiva

Atento al *ratio legis* de la clasificación de elementos esenciales y complementarios legislada como definición de estado parcelario,³² concluyo que la registración constitutiva definitiva tiene el doble carácter *principal* y *accesorio* según cuáles elementos se tomen en consideración como componente

³² Art. 5° Ley Nacional N° 26.209: “Son elementos de la parcela: I. *Esenciales*: a) La ubicación georreferenciada del inmueble; b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble. II. *Complementarios*: a) La valuación fiscal; b) Sus linderos. *Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble*”

de la misma. La modificación de alguno de los elementos esenciales de la parcela es condicionante para suspender o extinguir el asiento registral, en tanto que la modificación de alguno de los elementos complementarios no altera la integridad de la inscripción, sino que sólo afecta los aspectos fiscales o de vecindad que corresponden al inmueble.

Así, el carácter *principal y accesorio* de la registración constitutiva definitiva deriva de la esencia misma del objeto registral: los límites jurídicos determinados deben permanecer inalterables para la vigencia del asiento (*carácter principal* de la registración de los *elementos esenciales*), en tanto que la valuación fiscal o los linderos no afectan el ejercicio del derecho (ni a su tutela) y pueden rectificarse, incluso de oficio, como medida precautoria dirigida a mantener actualizado el asiento (*carácter accesorio* de la registración de los *elementos complementarios*). El asiento registral es único, pero el alcance de la registración adquiere ambos caracteres (en forma conexas), cada uno de los cuales transmite efectos disímiles a su integridad.

Anotaciones y Notas Aclaratorias

Se efectúan, además, otros asientos comúnmente llamados **anotaciones y notas aclaratorias**, que refieren a las inscripciones vigentes sobre las cuales descansan ya que en si mismas carecen de individualidad.

Anotaciones: es todo asiento provisional que se practica en relación a una inscripción, como consecuencia de un instrumento del que resulte que la integridad de la inscripción queda afectada por alguna causal que se expresa o resulta de dicho instrumento. Pueden tener carácter *condicionante o preventivo*.

Las anotaciones condicionantes pueden suspender o extinguir el asiento registral, y sus efectos solo pueden cancelarse mediante otra anotación condicionante (ej.: anulación del plano).

Las anotaciones preventivas tienen efectos tutelares sobre algún aspecto de la inscripción a que refieren o son una medida precautoria dirigida a asegurar la validez del asiento registral, y pueden cancelarse por otra anotación preventiva o por el cumplimiento de una condición o plazo (ej.: suspensión del plano).

Notas Aclaratorias: es todo asiento provisional que se practica en relación a una inscripción, cuyo contenido no puede modificar ni extinguir la situación registral inscripta.

Las notas aclaratorias pueden contener determinados hechos, derechos, circunstancias, advertencias o referencias vinculatorias o no con otros asientos existentes en el registro mismo, y pueden cancelarse por otras notas aclaratorias o por el cumplimiento de un plazo.

Acto registral catastral: resumen.

El acto registral catastral es:

- i) un acto administrativo jurídico formal,
- ii) que integra el orden público;
- iii) impuesto por ley de modo imperativo;
- iv) consubstancial a un registro;
- v) unilateral pues nace de la voluntad del funcionario otorgante;
- vi) constitutivo puesto que la inscripción es requisito *sine qua non* para producir el nacimiento, modificación y la extinción de la situación registrable, y
- vii) con efecto de fe pública restringida ya que la registración no convalida ni subsana aunque legítima.

VIII. EFICACIA DEL ASIENTO REGISTRAL CATASTRAL Y ALCANCES DE LA PUBLICIDAD CATASTRAL

Al registro público catastral acceden con vocación inscriptiva y publicitaria de distinto alcance:

- A) Objetos Territoriales,
- B) Objetos Territoriales Legales determinados (ej: parcelas, subparcelas ³³, etc.),
- C) Objetos Territoriales Legales cuasi-determinados (ej: líneas de ribera parciales),
- D) Objetos Territoriales Legales indeterminados (ej: preparcelas, unidades tributarias),
- E) Verificaciones de Subsistencia,
- F) restricciones o limitaciones al ejercicio normal de los derechos reales, y
- G) actos administrativos y judiciales.

A) Registración y publicidad de Objetos Territoriales.

Los OTs existen por sí mismos. Acceden al Catastro como entidades meramente informativas ya que por su naturaleza los OTs se publicitan por la mera razón de su existencia (Arts. 2.384 y 2.479 C.C.) ³⁴.

Lo anterior, dicho sin óbice de la publicidad formal de sus *atributos* descriptivos y constitutivos, en cumplimiento del rol de administrador de datos que compete al Catastro en una Infraestructura de Datos Espaciales.

Defino entonces que los OTs resultan susceptibles de incorporación al registro público catastral con carácter de *inscripción declarativa, no constitutiva*, objeto de *publicidad noticia*.

B) Registración y publicidad de Objetos Territoriales Legales determinados.

Los *inmuebles*, entendidos como porción de la superficie terrestre sobre la que se ejerce un derecho real, para ser tales deben tener *límites* ³⁵. De otro modo, por la sola definición del Art. 2.314 del C.C. estaríamos ante un continuo geográfico que abarca todo el suelo y que no responde al concepto de “inmueble” a que refiere la Ley N° 17.801 ³⁶. Esta ontología ³⁷ es común a todos los OTLs que el hombre crea como expresión de su voluntad: todos deben tener límites. Catastro es el registro de tales límites ya que registra los OTLs a los que pertenecen.

Para ello, deben ser determinados por acto de levantamiento territorial y tal determinación accede por rogatoria al registro catastral, mediante un documento cartográfico en el que -entre otros elementos- se representan bidimensionalmente los deslindes jurídicos establecidos físicamente (explicitación de la geometría), y las materializaciones de la ocupación efectiva detentada por el sujeto activo del derecho (trándose de derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia).

La parcela (el OTL determinado: contenido objetivo del derecho) es el inmueble (cosa: objeto directo e inmediato, contenido material del derecho) representado en un documento cartográfico que lo materializa indirectamente. Mientras no exista esa representación de límites no existe la *forma de valer* del inmueble (del OTL) porque los límites *se constituyen* con la incorporación del documento al registro catastral (Art. 7° Ley Nacional de Catastro N° 26.209) ²⁹.

Como hemos visto, la causa jurídica generadora es la forma de ser del OTL, pero su forma de valer es mediante la registración catastral constitutiva que lo identifica y lo individualiza de los demás.

³³ Ver definiciones en IX. CLASIFICACIÓN DE UNIDADES DE ORDENAMIENTO, página 24.

³⁴ Art. 2384 C.C.: “Son actos posesorios de cosas inmuebles: *su cultura*, percepción de frutos, su deslinde, *la construcción* o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes”.

Art. 2479 C.C.: “Para que la posesión dé lugar a las acciones posesorias debe ser pública”.

³⁵ Ver GARCÍA, Gustavo Marcelo: “Introducción al...”, citado en bibliografía.

³⁶ Ver ODDONE, Héctor Bernardo: “La Publicidad Inmobiliaria...” citado en bibliografía.

³⁷ Ontología: rama de la Filosofía General que estudia la *esencia* de los objetos, o en otras palabras, el *ser* peculiar o el *modo de ser* propio de los objetos.

Como corolario digo: sólo si se advierte que el **Catastro** incorpora con carácter sustancial como base de imputación registral a aquellos inmuebles con límites materializados directa e indirectamente, que responden a la definición de los Arts. 2.314 y 2.315 del C.C., puede decirse que **registra inmuebles**

Por otra parte, el documento cartográfico portador de la representación prueba la determinación del OTL pero solo con efecto *declarativo*, ya que carece de la autenticidad *originaria* que provee la fe pública legitimadora. El *acto* de levantamiento territorial goza de *autenticidad* (porque lleva la firma de un profesional habilitado) y de *legitimidad* (porque se presume que la aplicación territorial del derecho es correcta); pero el *documento* resultante de dicho acto no es un instrumento público ya que el profesional actuante, aunque desempeña una función pública y está sujeto a las normas reglamentarias y disciplinarias del Estado, no actúa investido de la fe pública delegada por aquel sino bajo su responsabilidad personal ³⁸.

La fe pública que interviene es la del registro público catastral ³⁹, el que no convalida ni subsana el acto de levantamiento territorial, sino que *legitima el documento* cartográfico sujeto a inscripción (como instrumento) mediante el análisis de su legalidad y la calificación de sus formas extrínsecas. Así, la eficacia de la constitución del OTL la otorga el asiento registral ordenado por el oficial público Registrador ⁴⁰, pero puesto que no es convalidante el contenido registral refleja la realidad exterior pero admite prueba en contrario (efecto jurídico de fe pública *restringida*).

El OTL adquiere identificación e individualización (existencia e identidad) con su ingreso al registro catastral, es decir: adquiere *virtualidad jurídica* con la inscripción del documento cartográfico portador de su representación, el que se transforma en ese acto en un instrumento público administrativo extendido por el funcionario actuante.

Defino entonces que los OTLs determinados en su individualidad resultan susceptibles de incorporación al registro público catastral con carácter de *inscripción constitutiva, no convalidante, objeto de publicidad formal*.

C) Registración y publicidad de Objetos Territoriales Legales cuasi-determinados.

Defino como por Objeto Territorial Legal cuasi-determinado a aquellas Unidades Jurisdiccionales cuyos límites jurídicos fueron delimitados y materializados directa e indirectamente de manera parcial sin comprender en el acto de levantamiento territorial respectivo, ni en la integración de los límites determinados por diversos actos conexos, la totalidad del polígono perimetral que encierra la extensión superficial del objeto.

Mientras no exista la representación de los límites perimétricos de la Unidad Jurisdiccional la misma no existe como OTL determinado, pero existe la *forma de valer* de sus límites parciales constituidos con la incorporación de los respectivos documentos al registro público catastral.

Un OTL adquiere identificación e individualización (existencia e identidad) como cuasi-determinado cuando ingresa al registro público catastral como determinación parcial de los límites jurídicos que corresponden a un OTL que resultará determinado cuando se constituya en su totalidad la geometría del polígono de límites que define la causa que da existencia jurídica a ambos. (ej: determinación parcial de un límite ejidal o del perímetro de un área protegida). En tales casos, varios OTLs cuasi-determinados deberán integrarse para constituir el OTL definitivo correspondiente a la fuente generadora, y en el ínterin tanto la identificación de todos ellos cuanto su registro y publicidad, deberán dar cuenta de esta pertenencia a una única unidad de ordenamiento.

³⁸ Ver Haar, Víctor H.: "Misión del...", citado en bibliografía.

³⁹ Todos los registros públicos aplican la fe pública registral, puesto que sus certificaciones y asientos son instrumentos públicos (Art. 979 inciso 2 - C.C.).

⁴⁰ Considero recomendable que entre los lineamientos normativos que caractericen la naturaleza de registro público de los organismos catastrales, quede establecida la figura del Registrador como persona responsable de la calificación de aptitud registral de los documentos y de la incorporación de la información a los asientos.

Defino entonces que los OTLs cuasi-determinados resultan susceptibles de incorporación al registro público catastral con carácter de *inscripción constitutiva, no convalidante*, objeto de *publicidad formal*.

D) Registración y publicidad de Objetos Territoriales Legales indeterminados.

Los OTLs son legales aún sin determinación. Los OTLs, como cosas objeto de derechos reales, son ontológicamente legales (ver la acepción de *legal* dada en página 7). Es obvio que a los efectos de la registración y publicidad es imprescindible la individualización "... con base en la documentación que les da origen..." (Ley Nacional N° 26209 - Artículo 3 inciso c) ⁴¹. Pero este es un requisito de **forma** para su ingreso al registro público catastral (con los alcances y efectos sustantivos de la registración), y de ninguna manera el **modo** de ser y existir como entidades sujetas a derecho público o privado. La documentación cartográfica da origen a la representación necesaria para la registración, pero el OTL existe antes en la causa jurídica y ninguna determinación lo "legaliza" porque en nuestro ordenamiento jurídico actual los actos de levantamiento territorial (entre ellos la mensura) no certifican autenticidad.

Esto implica que los OTLs originados por causas generadoras de eficacia vigente, pero cuya determinación por acto de levantamiento territorial aun no ha tenido lugar, pueden ser incorporados a la base de datos catastral, y deben serlo por razones tributarias esenciales. La falta del documento cartográfico portador de su representación imposibilita que el asiento registral de tales OTLs tenga el carácter constitutivo propio del registro catastral. El asiento inscriptorio, entonces, efectuado a modo de inventario con carácter meramente *censal* sin presunción de legitimad, se efectúa sin eficacia legitimadora y produce efectos exclusivamente tributarios y de publicidad noticia (se publica la obligación de determinarlo).

Defino entonces que los OTLs indeterminados resultan susceptibles de incorporación al registro público catastral con carácter de *inscripción declarativa, no constitutiva ni convalidante*, objeto de *publicidad noticia*.

E) Registración y publicidad de Verificación de Subsistencia

La relación derecho (como causa) – posesión (como acto) no es necesariamente estática. El hombre interactúa permanentemente con la cosa inmueble objeto de sus derechos, produciendo modificaciones en ella que muchas veces se traducen en alteraciones en la expresión material de su extensión superficial, sin que exista la voluntad asociada dirigida a producir una modificación en el derecho mismo (como sería un acreencia, por ejemplo). Tales actos posesorios resultan en distintos estados de conservación de la relación existente entre el derecho a poseer que emana de la causa jurídica (el que no varía si no varía la causa) y la posesión efectivamente ejercida que puede cambiar si se altera la materialización de los límites establecidos para esa causa (desplazamientos involuntarios de alambrados o muros medianeros durante una construcción y sin adecuado replanteo del título, por ejemplo), con la consecuente destrucción de mojones.

Cuando los signos que prueban la extensión del derecho a poseer desaparecen, podrían ser restituidos mediante un nuevo amojonamiento que determinaría la misma geometría de límites anterior ya que la causa jurídica permanece inalterada, pero en tal caso el documento cartográfico que resultó de la materialización directa previa carecerá de representación ya que corresponde a otra determinación, llevada a cabo mediante otro acto (incluso podría ser otro profesional interviniente), y con distinto estado de hecho ya que la nueva actuación se basa en la premisa de destrucción de la realidad documentada en él. En esta hipótesis, tal documento (portador de la representación utilizada para la registración) ya no reflejará la realidad extra registral, en consecuencia, ante una situación de conflicto con la materialización directa reproducida ¿qué documento inscripto permitirá publicar la aplicabilidad del derecho? El estado parcelario podrá asumirse "inalterado" mientras no se modifique la causa jurídica ni se ataque el documento

⁴¹ Art. 3° Ley Nacional N° 26.209: "El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior: c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales *con base en la documentación que les da origen*, llevando los correspondientes registros;..."

portador de la representación, pero toda re-creación del OTL carece de las formalidades establecidas por la ley de fondo para reivindicar legitimación registral, ya que en esta diligencia la *forma de materialización* no conlleva la pertinente *forma de valer*. En consecuencia, tal operación dará como resultado inexorable que la eficacia de la inscripción vigente, basada en la determinación original, devenga controversial.

Así, los efectos jurídico-administrativos de la inscripción registral catastral no pueden ser perennes en tanto la delimitación directa de la cosa contenido objetivo del derecho es potencialmente mudable.

La Verificación de Subsistencia prevista por la ley (Artículo 8º Ley Nacional de Catastro N° 26.209), resuelve esta cuestión incorporando al asiento registral catastral un documento subsanador que provee a la validez de su vigencia: el Certificado de Subsistencia mediante el cual se constata que el documento inscripto en sede registral sigue siendo (o no) fiel representación de la realidad extra registral. De este modo, la verificación de subsistencia permite satisfacer las premisas del Art. 2383 C.C., y subsume a la previsión del Art. 2411 C.C.⁴²

Debe observarse que la inscripción del Certificado de Subsistencia no atañe al contenido del asiento, sino a la intermisión de sus efectos. Es decir: el certificado declara si la materialización directa permanece (o no) tal como consta en el documento portador que dio origen al asiento registral catastral, pero carece del alcance necesario para adecuar el contenido de éste último en caso negativo, razón por la cual su inscripción no es constitutiva. Tampoco es convalidante porque para su admisibilidad el documento (certificado) es calificado solo en sus formas extrínsecas.

Por todo ello, defino que el Certificado de Verificación de Subsistencia se inscribe en el registro público catastral con carácter de *anotación preventiva, no constitutiva ni convalidante*, objeto de *publicidad formal*.

En este contexto, las construcciones existentes en el inmueble que denuncie un Certificado de Subsistencia, si bien altera la valuación fiscal, no modifica el estado parcelario registrado en virtud del *carácter accesorio* de la registración de los *elementos complementarios* que conforman el mismo.

F) Registración y publicidad de restricciones y limitaciones.

Las disposiciones que establecen límites en los cuales debe restringirse el normal derecho de propiedad, sin ser materia de inscripción constitutiva ni declarativa propia, proveen al registro catastral información esencial en relación a la aplicabilidad del mismo, permitiendo predicar adecuadamente (sin alcance publicitario), la situación jurídica en la que se encuentra involucrado el OTL motivo de publicidad catastral; según estén registradas y publicadas las restricciones y limitaciones respectivas en el Registro de la Propiedad Inmueble, y/o resulten de la actuación del Órgano competente para establecerlas.

Nunca ha sido pretensión otorgar carácter jurídico al Catastro a través de los derechos de trascendencia real como objetos propios de registración. El Catastro Jurídico se funda en la registración y publicidad consecuente de los *límites jurídicos* del OTL. Se trata, en cambio, de receptar con carácter extra registral y meramente informativo, aquellas condiciones propias de las causas generadoras de tales límites que pudieran tener trascendencia en la determinación e individualización del OTL.

Por ello, defino que las disposiciones que establecen límites al libre ejercicio de los derechos reales de expresión territorial, cuando son receptadas en el asiento registral catastral, forman parte del mismo con carácter de *anotación preventiva, no declarativa ni constitutiva*, objeto de *publicidad noticia*.

⁴² Art. 2383 C.C.: “Para juzgarse hecha la tradición de los inmuebles, no estando el adquirente en la simple tenencia de ellos, es necesario que el inmueble esté *libre de toda otra posesión*, y sin contradictor que se oponga a que el adquirente la tome”. Art. 2411 C.C.: “La posesión fundada sobre un título, *comprende sólo la extensión del título*, sin perjuicio de las agregaciones que por otras causas hubiese hecho el poseedor”

G) Registración y publicidad de actos administrativos y judiciales.

Como parte de las actuaciones administrativas propias del organismo catastral y/o a partir de la intervención de otros organismos nacionales, provinciales o municipios y del poder judicial, tienen vocación de acceso a los asientos registrales catastrales diversos documentos de distinta índole que de manera directa o indirecta afectan o refieren a las inscripciones vigentes. Tales actos, que deben indefectiblemente y de manera unívoca vincular su contenido a un asiento registral constituido, pueden generar datos de carácter puramente informativo o pueden dar lugar a instrumentos capaces de afectar la integridad del asiento registral respectivo.

Por ello, defino que los actos administrativos o judiciales que resultan susceptibles de incorporación al registro catastral, lo harán con carácter de:

- a) *anotación preventiva* objeto de *publicidad formal* cuando constituyan medidas tutelares de la inscripción o medidas precautorias dirigidas a asegurar la validez del asiento constituido,
- b) *anotación condicionante* objeto de *publicidad formal* cuando afecten a la eficacia del asiento registral, con capacidad para suspender o aniquilar su vigencia, y
- c) *nota aclaratoria*, objeto de *publicidad noticia* cuando no causen efectos sustantivos sobre la inscripción.

IX. CLASIFICACIÓN DE UNIDADES DE ORDENAMIENTO

El conjunto de todos los OTLs que existen en un momento y lugar determinado, cualesquiera sean sus causas generadoras, fue distinguido como Unidades de Ordenamiento (en adelante UO).

La adecuada publicidad de los límites jurídicos que constituyen el Orden Geoespacial, así como, el conocimiento del territorio, de su valor económico y en particular el principio de equidad en la justicia tributaria, imponen la necesidad de clasificar especies de OTLs dentro del género UO para hacer asequible todos ellos a la base de conocimiento geoespacial.

Esta visión estratégica encuentra su razón de ser y fundamento en la imposibilidad de esperar a que todos los OTLs estén determinados de manera directa e indirecta, para proceder a su incorporación en los registros catastrales.

En la clasificación propuesta ⁴³ identifiqué cinco especies principales de UO, a las que ordenaré en dos grupos diferenciados por la eficacia del asiento registral catastral. En cada grupo, la clasificación responde a la causa generadora de la entidad:

- D) **Unidades de Ordenamiento Esenciales:** incorporadas al registro catastral a partir de su materialización directa e indirecta, para las cuales el acto registral es constitutivo con efectos definitivos o provisionales:
 - a) Parcelas: cuya causa jurídica generadora es un derecho real de dominio, condominio o el *animus domini* (posesión a título de dueño), tanto público como privado; que pueden a su vez clasificarse en dos subespecies:
 - i) Dominiales: aquellas cuya fuente jurídica generadora es un derecho real de dominio o condominio, las que serán objeto de registración constitutiva de carácter DEFINITIVA.

⁴³ Es posible adoptar diversos métodos para “organizar” estas entidades y todos ellos de alguna manera podrán ser convenientes. Propongo uno cuya singularidad es que, en primera instancia y con sentido general, refleja la importancia del acto registral y de sus consecuencias. A propósito de lo cual, sirva la oportunidad para recomendar se incluya en la currícula de grado de las carreras de Agrimensura en nuestras Universidades, la materia específica del Derecho Registral Aplicado.

- ii) **Posesorias:** aquellas cuya fuente jurídica generadora es el *animus domini*, las que serán objeto de registración constitutiva de carácter PROVISIONAL que adquirirá carácter DEFINITA al concretarse la finalidad para la cual fue realizado el documento cartográfico inscripto (sentencia del órgano judicial).
- b) **Subparcelas:** cuya causa jurídica generadora es diversa al derecho público o privado real de dominio, condominio y al *animus domini*, pero que se relaciona, deriva o es desmembración de aquellos (servidumbres, pertenencias mineras, etc.) y/o de afectaciones a regímenes jurídicos especiales basados en tales derechos (propiedad horizontal, derecho superficiario, etc.). En todos los casos se determinan en relación a las parcelas.
- c) **Unidades Jurisdiccionales:** cuya causa jurídica generadora emana de normas de carácter público tales como leyes, decretos, ordenanzas, etc., que pueden a su vez clasificarse en dos subespecies:
- i) **Administrativas:** aquellas cuya fuente generadora es el Derecho Público Internacional, el Derecho Político y el Derecho Legislativo en cuanto rigen la condición espacial que tiene el Estado y la fijación de sus límites; y el Derecho Administrativo como régimen del dominio público (fijación de límites político - administrativos, líneas de ribera, etc.).
- ii) **Protegidas:** aquellas cuya fuente generadora es el Derecho Administrativo en su faz restrictiva y limitante del dominio privado en interés público (Art. 2.611 C.C.)⁴⁴ (parques nacionales, áreas protegidas, reservas naturales, etc.).
- II) **Unidades de Ordenamiento Censales:** incorporadas al registro catastral a partir de sus datos descriptivos alfanuméricos, sin que posean materialización indirecta sino que existen a partir de una causa jurídica o de un documentos gráficos sin contenido jurídico, con fines de información general y efectos exclusivamente tributarios. Para ellas el acto registral no es constitutivo:
- a) **Preparcelas:** basadas en ocupaciones aparentes surgidas únicamente de las descripciones contenidas en la causa jurídica, de declaraciones juradas o de levantamientos territoriales alternativos (Ver a continuación).
- b) **Unidades Tributarias:** basadas en concesiones administrativas de uso, ocupación o explotación de bienes pertenecientes al dominio público o privado del Estado, u originadas en infraestructuras de explotación o servicios pertenecientes a titulares diferentes a los propietarios del OTL donde se encuentran emplazadas (instalaciones destinadas a la explotación, procesamiento, almacenamiento y transporte de hidrocarburos y sus derivados, así como de energía eléctrica, etc.)

Clasificación Unidades de Ordenamiento: Cuadro sinóptico

<i>Género</i>	UNIDADES DE ORDENAMIENTO		
<i>Subgénero</i>	U. O. ESENCIALES		U. O. CENSALES
	<i>Especie</i>	<i>Subespecie</i>	<i>Especie</i>
OBJETOS TERRITORIALES LEGALES	PARCELAS	DOMINIALES	PREPARCELAS
		POSESORIAS	
	SUBPARCELAS		UNIDADES TRIBUTARIAS
	UNIDADES JURISDICCIONALES	ADMINISTRATIVAS	
		PROTEGIDAS	

Origlia - 2008

⁴⁴ Art. 2611 C.C.: "Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo."

X. CLASIFICACIÓN DE ACTOS DE LEVANTAMIENTO TERRITORIAL

Las personas individuales o colectivas, actuando como sujetos activos o pasivos del derecho, establecen diversos tipos de relaciones jurídicas entre sí en las que se involucra el territorio como objeto de la relación. La mayor o menor intensidad en la libertad de disponer y/o en las limitaciones que quedan instauradas por esas relaciones jurídicas (y de la protección o restricción acorde que el plexo normativo establece), permite plantear una cierta *gradación* de tales vínculos. No es la norma jurídica la que debe interpretarse sujeta a gradación (el derecho no admite merma en su validez, es o no es), sino la voluntad y la conducta expresada por la persona en el tipo de relación de hecho que detenta con la cosa que queda bajo la órbita de su disposición. Del dominio perfecto a la tenencia precaria pasando por el *animus domini*, podría decirse que existen *intensidades* distintas en la intención de la persona en su relación con la cosa y consecuentemente en los fines que la ley procura tutelar. De igual manera, de la voluntad soberana del Estado para definir límites jurídicos-políticos, hasta el ánimo conservacionista que establece áreas de protección natural, se ven reflejados estadios distintos en la expresión de la intención legislativa. Puede plantearse entonces que existen distintas intensidades en la conducta jurídica expresada en la relación : hombre - territorio.

Acorde a ello, es posible establecer también una gradación en la técnica mediante la cual la cosa objeto del derecho debe ser determinada, que va desde la relación hombre - territorio más estrecha que implica la determinación más precisa y exacta posible y necesaria, hasta el vínculo menos absoluto desde el punto de vista del contenido jurídico, que permite métodos alternativos mas expeditivos pero con resultados acordes a las necesidades de precisión, confiabilidad e integridad que el caso requiera. Esta gradación se ve refleja tanto en los requerimientos que se imponen para el análisis de los antecedentes necesarios para la investigación de los límites jurídicos a definir, así como en la precisión requerida en la materialización directa del objeto.

Lo anterior no implica prescindir de los análisis técnico-geométrico-económicos utilizados para la elección del método de relevamiento más adecuado a las circunstancias de la determinación del objeto, sino que pretende visualizar una clasificación general (arbitraria, como todas, pero necesaria al fin y al cabo) que permita ordenar los actos de levantamiento territorial por rasgos principales de las técnicas aplicables, según los objetivos. Dentro de cada orden, deberán luego ajustarse los parámetros propios del método correspondiente para contemplar los requerimientos de cada caso en particular.

Desde esta perspectiva, defino que existe una gradación de actos de levantamientos territoriales, establecida en relación directa a la intensidad de la voluntad expresada por el sujeto del derecho actuando en su relación con la cosa, la que se formula mediante la siguiente clasificación:

Acto de levantamiento TERRITORIAL: como género, al que defino como el conjunto de acciones por las cuales, mediante distintos métodos, se recopila y analiza la información técnico-jurídica necesaria y se hace efectiva la materialización directa e indirecta de los OTLs.

Acto de levantamiento PARCELARIO: como especie cuya identidad primordial es la de involucrar como fin la creación de Parcelas y Subparcelas; y cuyo método es la mensura⁴⁵. Su característica sobresaliente es que, como ningún otro acto de levantamiento territorial, el acto de levantamiento parcelario (indistintamente llamado acto de mensura) debe contemplar y priorizar la **aplicabilidad** de los derechos de expresión territorial. Debe ser considerado como el acto de levantamiento territorial por antonomasia y, en consecuencia, las parcelas y las subparcelas como los OTLs trascendentales en la gestión del Orden Geoespacial.

⁴⁵ Art. 6° Ley N° 26.209: “La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.” N. del A.: La mensura es el modo ordenado y de acuerdo con un plan de obrar, que *específica y excluyentemente* corresponde para la determinación del estado parcelario de los inmuebles.

Acto de levantamiento PRINCIPAL: como especie cuya identidad primordial es la de involucrar como fin la determinación de Unidades Jurisdiccionales; y cuyo método podrá ser el acto de mensura u opcionalmente otro que garantice niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables al mismo ⁴⁶.

Entiendo que el espíritu de la Ley N° 26.209 no es generar las Unidades Jurisdiccionales como Parcelas (dado que para aquellas no se definen linderos y normalmente no ameritan valuación fiscal), sino que, dada la importancia político-administrativa-social de sus límites, procura establecer un grado cierto de confiabilidad en la determinación al imponer métodos de medición y representación comparables a los empleados en el acto de mensura.

Acto de levantamiento ALTERNATIVO: como especie cuya identidad primordial es la de involucrar como fin la determinación de Preparcelas y Unidades Tributarias; y cuyo método podrá ser cualquiera que garantice adecuada determinación de los datos constitutivos necesarios para la incorporación de aquellas al registro catastral con los efectos que les atañen (interpretación fotogramétrica, relevamiento topográfico expeditivo, etc.).

La clasificación propuesta ayudará a la descripción y definición de los datos contenidos en el universo registral catastral, facilitando así la tarea de construcción de metadatos en un ámbito IDE.

XI. EL REGISTRO CATASTRAL.

De acuerdo a la enciclopedia virtual Wikipedia, la palabra **catastro** adviene del griego **κατάστυγον** y significa “registro”. La Ley Nacional de Catastro N° 26.209 así lo expresa explícitamente en su Artículo 1° y lo consagra como “registro público”.

La actividad registral catastral

Entendida como actividad mediante la cual se lleva a cabo la publicidad de los límites jurídicos, la registración catastral forma parte de la publicidad jurídica de los derechos reales toda vez que exterioriza *erga omnes* el conocimiento de las cosas que, como contenido objetivo de tales derechos, poseen límites jurídicos.

La organización registral catastral

Entendido como el continente material en que se hacen efectivas las inscripciones y anotaciones, el Catastro lleva dos tipos de asientos registrales: uno es el de los datos literales descriptivos de los elementos esenciales y/o complementarios que determinan al OTL: el *Registro Alfanumérico* de la información temática; el otro es el de las constancias cartográficas que explicitan la situación geográfica relativa de dichos OTLs: el *Registro Gráfico* de la información espacial.

Además, con las diligencias del acto de levantamiento que se acompañen en la inscripción, el documento portador inscripto, las pruebas documentales que fueran necesarias y suficientes para calificar su aptitud registral, y las actuaciones administrativas propias del organismo catastral para determinar valores y/o efectivizar la inscripción, se forma un *Legajo Parcelario* en el que se guarda la historia del modo en que fue fundada la registración. Al *Legajo Parcelario* concurren también las actualizaciones, actuaciones judiciales, periciales y/o recaudos posteriores vinculados con el estado parcelario registrado. Sus constancias documentales forman parte de la publicidad estática del registro catastral.

⁴⁶ Art. 10° Ley N° 26.209: “Los objetos territoriales legales que no constituyen parcelas conforme el artículo 5° de la presente ley, serán asimismo determinados por mensura u otros métodos alternativos que garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura, establezca la legislación local y registrados ante el organismo catastral, conforme las disposiciones de las legislaciones locales.”

Registro Alfanumérico.

El asiento registral alfanumérico tiene lugar con la apertura del *Folio Parcelario* (digital o analógico) correspondiente al OTL. Se organiza a partir del código que individualiza al OTL (registro real), atributo en relación al cual se predicán los demás elementos constitutivos.

➤ Folio Parcelario de OTLs determinados y cuasi-determinados.

El asiento posee vigencia y eficacia a la fecha de inscripción constitutiva del OTL, esta es: la fecha cierta dada por el Registrador al documento cartográfico que lo determinó (el OTL queda constituido a partir de la fecha de incorporación al registro público catastral del documento portador de su representación – Art. 7° Ley Nacional N° 26.209²⁹).

Se conforma a partir de dichos documentos con:

- i) el código que individualiza al OTL (al que distingo como atributo preferencial para su matriculación inscriptiva);
- ii) la descripción literal del OTL obtenida de la interpretación de la geometría que resulta de su materialización indirecta en el documento (límites configurados por las medidas lineales y angulares);
- iii) la superficie de los OTLs determinados o las coordenadas determinadas de los OTLs cuasi-determinados;
- iv) los datos de georeferenciación;
- v) los datos que identifican la causa jurídica generadora y a el/los sujeto/s del derecho;
- vi) los datos de restricciones y limitaciones al libre ejercicio de los derechos (según constan en las causas jurídico-administrativas respectivas) que permiten reflejar adecuadamente el ejercicio de la relación de hecho existente entre la persona y el OTL, y;

cuando la causa jurídica es el dominio, condominio o el *animus domini* contendrá, además:

- vii) los datos valuatorios resultantes de los procedimientos administrativos fijados por la normativa para su cálculo⁴⁷, y;
- viii) los datos de verificación de subsistencia.

En los últimos casos de derechos reales mencionados, los datos del Folio Parcelario en conjunción con el Registro Gráfico que provee:

- ix) los datos actualizados de linderos catastrales definidos a partir de la identidad de los OTLs que poseen límites jurídicos comunes con los del OTL registrado;

configuran el *estado parcelario* vigente.

➤ Folio Parcelario de OTLs indeterminados.

El asiento posee vigencia y eficacia a partir de la fecha de inscripción declarativa, esta es: la fecha de apertura del propio Folio Parcelario.

Se conforma a partir de los datos descriptivos alfanuméricos de la causa o de los datos de documentos gráficos sin contenido jurídico, con:

⁴⁷ Se observa que el procedimiento registral debe prever el cálculo del valor catastral (fiscal) previo a la inscripción del documento portador de la representación, aun cuando, como elemento complementario, el carácter de su registración sea accesorio. De otro modo el estado parcelario no estará formalmente constituido con el ingreso del documento al registro, tal como impone la ley.

- i) el código que individualiza al OTL;
- ii) la descripción literal del OTL obtenida de la interpretación de la geometría que resulta de la causa o del levantamiento territorial alternativo que lo originó;
- iii) la superficie, según conste o resulte de la causa o del levantamiento;
- iv) los datos que identifican la causa o el levantamiento, y a el/los sujetos del derecho;
- v) cuando existan, los datos de restricciones y limitaciones al libre ejercicio de los derechos (según constan en las causas jurídico-administrativas respectivas) que permiten predicar adecuadamente el ejercicio de la relación de hecho existente entre la persona y el OTL;

y, cuando la causa jurídica es el dominio, condominio o el *animus domini* contendrá, además:

- vi) los datos valuatorios resultantes de los procedimientos administrativos fijados por la normativa para su cálculo;

➤ Asiento de Objetos Territoriales.

Pero al registro catastral pueden acceder también los Objetos Territoriales, cuya inclusión en la categoría de registrables no atiende a la causa jurídica como fuente generadora (que es inexistente) ni a la inmovilidad propia de las cosas inmuebles, sino a la posibilidad de individualizarlos y a su importancia para la planificación estratégica.

Así, los hechos físicos de valor económico trascendente para la sociedad, que interesan al establecimiento de estrategias y planes de desarrollo a nivel nacional, provincial, municipal, regional, etc., pueden acceder al registro catastral tanto en su faz gráfica como alfanumérica al solo efecto informativo general consistente en noticia como anuncio sin los alcances sustanciales de la publicidad registral formal.

El registro alfanumérico de Objetos Territoriales no abre Folio Parcelario.

Registro Gráfico.

Mediante la construcción de *Cartas Catastrales* de diverso alcance territorial se integra el mosaico de OTLs cuyos límites conforman el Orden Geoespacial de la zona representada. En las mismas, cada OTL aparece como parte del continuo territorial al que pertenece y en conjunto estructuran el espacio geográfico terrestre.

Sin embargo, puesto que en las *Cartas Catastrales* actuales ingresan tanto los OTLs determinados y cuasi-determinados aportados por documentos cartográficos inscriptos, como los OTLs indeterminados cuya configuración geométrica resulta de datos literales obtenidos de la propia causa jurídica, de declaraciones juradas o de levantamientos territoriales alternativos; las mismas no requieren de suma precisión técnica.

Distinto sería el caso de necesitar la confección de *Cartas Parcelarias* únicamente sobre la base de estados parcelarios determinados por documentos cartográficos con el alcance de instrumentos públicos legitimadores. En tal caso, la autenticidad que provee la fe pública originaria delegada por el Estado en el Agrimensor actuante en el acto de levantamiento territorial, es condicionante de la precisión del *Registro Gráfico* en razón de sus fines y efectos civiles⁴⁸.

No obstante, ambas cartas (Catastral y Parcelaria) no son excluyentes (de hecho deberían coexistir) de modo que el *Registro Gráfico* y el *Registro Alfanumérico* se complementan y concurren con el *Legajo Parcelario* para la publicidad de los límites jurídicos determinados.

⁴⁸ A la fecha de sanción de la Ley Nacional N° 26.209 tienen carácter de instrumento público las actas judiciales (Art. 979 inciso 4 del C.C.) en que constan las diligencias de mensuras llevadas a cabo en un juicio contencioso por confusión de límites (Art. 2746 del C.C.).

GLOSARIO

Dato: representación formalizada de entidades o hechos, adecuada para la comunicación, interpretación y procesamiento por medios humanos o automáticos.

Desarrollo sostenible: proceso de transformación que utiliza racionalmente los recursos humanos, naturales, físicos y financieros, así como el uso racional del patrimonio institucional y cultural, sin poner en riesgo la satisfacción de las necesidades de las futuras generaciones, y la capacidad de asimilación de la naturaleza, en un marco de equidad y gobernabilidad.

Objeto: representación reinterpretable de información de una manera formalizada, útil para comunicación, análisis o procesamiento.

Objeto geoespacial: representación abstracta de un fenómeno real que corresponde a una localización o zona geográfica específica. Incluye datos con referencia a una posición bidimensional o tridimensional relativa a la corteza terrestre.

Orden Geoespacial: expresión espacial del conjunto de límites territoriales que conforman los objetos geoespaciales que constituyen elementos estructurantes del espacio geográfico.

Orden Territorial: expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de la sociedad, como instrumento de planificación y desarrollo.

Conjunto de objetos geoespaciales: una recopilación identificable de objetos geoespaciales.

Información: es el significado que se le asigna a un dato.

Metadatos: información que describe los conjuntos y servicios de datos geoespaciales y que hace posible localizarlos, inventarlos y utilizarlos; proveyendo certidumbre sobre el contenido, calidad, condición y otras características de los datos geoespaciales.

BIBLIOGRAFÍA

ALVAREZ de LOPEZ, Mabel: "Catastro Argentino – Un panorama de los últimos quince años", Edición de la Autora, 2004.

BELAGA, José Darío: "Aspectos Jurídicos del Catastro", Anales del VIII Congreso Nacional y II Latinoamericano de Agrimensura.

BELAGA, José Darío: "Un enfoque alternativo sobre el concepto de Verificación del Estado Parcelario" Revista El Agrimensor Chubutense – Número 15 - Diciembre de 2007.

BELAGA, José Darío: "Aporte del Catastro a la seguridad jurídica en la constitución de derecho reales sobre inmuebles".

BERTALANFFY, Ludwing Von: "Teoría General de los Sistemas", Fondo de Cultura Económica, 2000.

BIANCO, Carlos Alberto: "Introducción a la Agrimensura", Edición del Autor, 1985.

BIBILONI, Homero C.; CAROL, Guillermo C. Con BUENO RUIZ, Antonio: "Agrimensura y Derecho", Fotoplatax.

BORDA, Guillermo A.: "Manual de Derechos Reales", Perrot, 1976.

BOSQUE SENDRA, J.: "Sistemas de Información Geográfica", Rialp, 1997.

BUENO RUIZ, Antonio: "Agrimensura Legal Aplicada", Facultad de Ingeniería de La Plata, 1982.

BURROUGH, P. A.: "Principles of Geographical Information Systems for Land Resources Assessment", Oxford University Press, 1989.

CAPDEVILLA i SUBIRANA, Joan: "Infraestructura de Datos Espaciales – Definición y Desarrollo actual en España", 2004

CASTAGNINO, Juan M. y BIANCO, Carlos A.: "Contenido Ideológico del Orden Territorial", Rosario.

CASTAGNINO, Juan Manuel: "El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria", Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe, 1967.

CASTAGNINO, Juan Manuel: “Fundamentos de las modificaciones y agregados propuestos al Proyecto de Ley Registral”, Boletín Especial N° 1, FADA, 1967.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO, Zavalía, 2005

CONSEJO SUPERIOR GEOGRÁFICO DE ESPAÑA: “Núcleo Español de Metadatos (NEM v1.0)”, 2005

CHESÑEVAR, C. J.: “Mensuras y límites territoriales”, Encestando S.R.L., 2000.

DIRECTIVA 2007/2/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y EL CONSEJO DE LA UNIÓN EUROPEA, 2007

DROMI, José Roberto: “Derecho Administrativo”, Ciudad Argentina, 2004.

DROMI, José Roberto: “Derecho Administrativo Económico”, Astrea, 1983.

ENEMARK, Stig: “La Construcción de Políticas de Información Territorial”, 2004.

FEIJOO OSORIO, Carlos: “Teoría y Práctica en la Fijación de los Porcentajes en Propiedad Horizontal”, Centro de Agrimensores de Córdoba, 1982.

FERNANDEZ, Juan Segundo: “Del modo como se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial”, La obra del maestro Juan Segundo Fernández, 1973.

FERNANDEZ, Juan Segundo y LLOVERAS, Alberto M.: “Relaciones del Derecho con la Agrimensura”, VI Congreso Nacional de Agrimensura, 1980.

FERREIRA, María R.: “El Catastro Territorial en la República Argentina”, Edición de la Autora, 2007.

FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE AGRIMENSORES: “Declaración de Aguascalientes”, 2005

GARCÍA, Gustavo Marcelo: “Introducción al Ordenamiento Territorial”, Edición del Autor, 1995.

GARCIA CONI, Raúl R.: “¿Qué inscriben los registros inmobiliarios?”, Revista Notarial, 1987.

GARCIA CONI, Raúl R.: “Procedimiento inscriptorio”, Colegio Escribanos Provincia de Buenos Aires, 1981.

GARCIA CONI, Raúl R. y FRONTINI, Ángel A.: “Derecho Registral Aplicado”, Lexis Nexis, 2006

GLOBAL SPATIAL DATA INFRAESTRUCTURE: “Recetario para la Infraestructura de Datos Espaciales”, Editado por Douglas D. Nebert, 2001.

GOMEZ, Néstor O.: “Panorama del Régimen Registral Argentino”, Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - Grupo Institucional ICDE: “Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - Conceptos y Lineamientos”, 1999

HAAR, Víctor Hansjürgen: “Misión del Agrimensor”, Informe Técnico N° 4, Universidad Nacional de Córdoba, 1971.

KAUFMANN, Jürg y STEUDLER, Daniel: “Catastro 2014 – Una visión para un sistema catastral futuro”.

KUHN, T.S.: “La Estructura de las Revoluciones Científicas”, Fondo de Cultura Económica, 2000.

LANERI, Fernando F.: “Teoría General de los Registros”, Astrea, 1982.

LIZARAZO SALCEDO, Iván y otros: “Infraestructuras de Datos Espaciales – Definiciones y Experiencias”,

LLOBERAS COSSIO, Ricardo Luis: “Aplicación del Título al Terreno - Diferencias de Superficies”, Centro de Agrimensores de Córdoba, 1981.

LLOBERAS COSSIO, Ricardo Luis: “Naturaleza Jurídica, Alcance y Objeto de la Legislación Municipal sobre División de la Tierra”, Centro de Agrimensores de Córdoba, 1982.

LLOVERAS, Alberto M.: “El Catastro Territorial”, Imprenta de la Universidad Nacional de Córdoba, 1951.

MARINELLI, Luis C.: “Las implicancias de los planos en la actividad notarial, catastral y registral”, Fundación Editorial Notarial, 2004.

MATTAR NOVELLI, Julio: “Excedentes superficiales en la Propiedad Inmueble”, Universidad Nacional de San Juan, 1985.

MATTAR NOVELLI, Julio: “El derecho ante la reforma del Catastro Territorial”, Universidad Nacional de San Juan, 1997.

MERCOL, Italo A.: “La Otra Campana”, Publicación Técnica N° 4, Colegio de Agrimensores de La Rioja, 1984.

MERCOL, Italo A.: “Procedencia y trascendencia de la mensura”, Dirección de Catastro de La Rioja, 1978.

MERCOL, Italo A.: “Mensura y deslinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación”, Universidad Nacional de Córdoba, 1975.

MOISSET DE ESPANES, Luis: “La publicidad de los derechos reales en el derecho argentino antes y después de la Ley N° 17.801”, Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba, 1972.

MOISSET DE ESPANES, Luis: “Publicidad Inmobiliaria: ¿Qué documentos deben inscribirse? – Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba.

MOISSET DE ESPANES, Luis: “Publicidad registral”, Zavalía, 2003.

MONTES LIRA, Pedro F.: “El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe”, 2001.

ODDONE, Héctor Bernardo: “El Saneamiento del Título a la Propiedad y la Mensura”, Centro de Agrimensores de Córdoba, 1982.

ODDONE, Héctor Bernardo: “La Publicidad Inmobiliaria y la Agrimensura”, Centro de Agrimensores de Córdoba, 1981.

PODER EJECUTIVO NACIONAL –Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios: “Argentina 2016 – Política y Estrategia Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial”.

REY MARTINEZ, Dora y otros: “Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales – Políticas de Información Geográfica”, 1999.

REYES IBARRA, Mario A.: “Infraestructura de datos espaciales en las Américas”, VIII Conferencia Cartográfica Regional de las Naciones Unidas para América, 2005.

SANCHES, Abel: “Acción de Deslinde”, Segunda edición.

SING, José V.: “La publicidad inmobiliaria”, Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972.

SAROKA, Raúl H.: “Sistemas de Información”, 1998.

TORRÉ, Abelardo: “Introducción al Derecho”, Perrot, 1965.

UNION PANAMERICANA – OEA: “Estudio sobre la publicidad inmobiliaria en relación con el desarrollo económico y social de la América Latina”.

VENTURA, Gabriel, B.: “Análisis de la Ley Nacional de Catastro 26209”, Consejo Federal del Notariado Argentino, 2007.

VILLARO, Felipe P.: “Sobre el carácter constitutivo de la publicidad registral inmobiliaria (Art. 2505 CC y Ley 17801)”, Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, 1972.

VILLARO, Felipe P.: “Elementos de derecho registral inmobiliario”, Scotti, 2003.

Sitios Web

Argentina 2016: www.minplan.gov.ar
Biblioteca Wikipedia: www.wikipedia.com
Centro Internacional de Derecho Registral: www.cinder.registradores.com
Infraestructura Global de Datos Espaciales: www.gsdi.com
INSPIRE: www.ec-gis.org/inspire/
International Standard Organisation : www.iso.org
OpenGIS Consortium: www.opengis.org
World Wide Web Consortium : www.w3.org

General Roca (Río Negro), Noviembre de 2008

(*) El autor es Ingeniero Agrimensor (Universidad Nacional del Córdoba – 1983) y Analista Programador (Centro de Estudios Terciarios del Comahue – 2002), se ha desempeñado como Agrimensor en actividad privada hasta el año 1.992, en el Departamento Provincial de Aguas de la Provincia de Río Negro desde esa fecha hasta 1.999 y desde entonces en la Dirección General de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Río Negro donde actualmente cumple funciones como Jefe de la Delegación Zonal Alto Valle. Ha ejercido, además, distintos cargos docentes de nivel secundario y universitario, en diversos períodos.