



EL PLANO DE MENSURA y SU RELACIÓN CON LA TÉCNICA ESCRITURARIA

Silvia Bucai - Adscripta a la Cátedra de Derechos Reales de la UNC

Lidia Lasagna - Profesora de Practica Notarial en la U.N.C. y U.C.C
Profesora Auxiliar en la Cátedra de Derechos Reales - UNC

SUMARIO

- I. Introducción.
- II. Mensura.
- III. Contenido del Plano de Mensura
- IV. Descripción de una Parcela

1- Introducción

Sabemos que la publicidad registral tiene por fin dar plena seguridad al tráfico jurídico, tanto desde el punto de vista estático y como del dinámico, haciendo cognoscible todo hecho o acontecimiento jurídico susceptible de ser inscripto en el organismo mediante el cual se produce la publicidad, esto es el Registro y mas precisamente el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta el contenido de este trabajo.

Tal como lo establece el artículo 2 de la Ley 17.801, "...en los mencionados registros se inscribirán o anotarán¹, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, trasmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles. b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares. c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. Es decir que si bien al registro ingresan aquellos documentos que cuentan con los requisitos exigidos por el artículo 3 de la ley

¹ Pareciera que la lectura de este artículo 2 hay diferencia entre lo que es anotación e inscripción

Hay quienes entienden que existirá inscripción cuando hay una toma de razón de carácter definitivo, provisional o condicional que se practique en la matricula como consecuencia de un documento dispositivo, declarativo, aclarativo, en cambio hablaríamos de anotación cuando se practique un asiento de carácter temporal del que resulte afectada la inscripción ..



mencionada, lo que se inscribe es el título como acto jurídico causal, por lo que concluimos diciendo que el Registro de la Propiedad Inmueble es un registro de títulos, donde se representa jurídicamente a los inmuebles.

Para que exista una plena seguridad este registro jurídico debe estar relacionado con otro registro, esto es, con el registro físico de inmuebles, es decir con aquel que tiene por fin representado gráficamente con el objeto de individualizarlo y darle existencia física y que es lo que conocemos con el nombre de Catastro. Tal como Vélez en la nota del artículo 3.203 había hecho referencia a esta coexistencia, también el artículo 12 de la Ley 17.801 establece que "cuando existan" se tomará razón de su nomenclatura catastral y se identificará el plano de mensura correspondiente y el artículo U de la misma ley, dispone que si un inmueble se dividiera.... vinculándose las nuevas matrículas con los planos de mensura correspondientes". Autores españoles dicen que el registro puede inventar un derecho que no existe en cabeza de un titular pero no pueden inventar que existe un pedazo de tierra que físicamente no tiene existencia. Cuando la correlación falta, los registros no ofrecen seguridad, pues no se sabe si lo publicitado existe materialmente.²

El catastro geométrico y parcelaría se creó por la ley 14.159 del año 1.952, no existiendo otro antecedente legislativo. La Ley Nacional de Catastro sancionada en el año 1.973, número 20.440 fue suspendida en sus artículos 5 al 57 por la Ley 22.287 de 1980. En el orden provincial contamos con la Ley 5.057 de la Dirección General de Catastro. Las reglamentaciones locales y resoluciones internas de Catastro, tienden a suplir la deficiencia de la legislación básica por la facultad que le acuerda la última ley mencionada a su Director General de interpretar y aplicar la ley mediante normas, disposiciones y resoluciones.

La legislación vigente impone la exigencia del plano de mensura y del certificado catastral a los efectos de autorizar e inscribir las correspondientes escrituras traslativas de dominio de inmuebles que hayan sufrido una mutación

² Roca. Sastre, R. Derecho Hipotecario. 6ª edición Bosch, Barcelona. 1.964. Tomo I 1 pág. 145 y siguientes



física (arts. Ley 5.057³ y arts. 12 y 13 Ley 17.801), de esta manera el Catastro contribuye a la determinación, en cumplimiento con el principio de especialidad, del objeto, elemento esencial en toda relación jurídica, la falta del mismo o su descripción errónea ocasionaría un título nulo y un derecho inexistente.

II- Mensura

La mensura proviene del latín *mensurare*, que significa medir y la podemos definir como la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano y comprobando su superficie.⁴

Es decir que cuando se hace una mensura el ingeniero o el agrimensor, realiza una operación técnica⁵ cuyo fin es trasladar la descripción de una propiedad, realizada en el título a un terreno determinado y que quedará representado en un plano, que es lo que conocemos como plano de mensura. En Egipto encontramos verdaderos antecedentes de estas mensuras, y de los planos que se realizaban como consecuencia de ellas. Las crecidas anuales del río Nilo que borraban todo signo material acreditativo de la propiedad, dieron lugar a la necesidad de contar con los antecedentes necesarios para reponer los mismos evitando la confusión de posesiones.

En la Novísima Recopilación también existían normas que obligaban a los hombres a realizar mediciones respecto de las donaciones que le daban los reyes o para partir heredades a fin de que cada uno conociera su parte, tal obligación y su fuente normativa la había recibido la antigua legislación española del derecho romano. En nuestro derecho patrio, se realizaban mensuras precarias a fin de delimitar los inmuebles, cuando por acto solemne ante funcionario público se entregaba la posesión de la cosa.

³ El art. 36 de la Ley 5.057 expresa, si la transmisión o modificación del dominio del inmueble importa un parcelamiento o fraccionamiento del mismo. o modificación en las formas o medidas perimetrales o de superficie. Será obligatoria la presentación de planos visados por la Dirección General de Catastro como requisito necesario para su anotación en el Registro General ...

⁴ Cozzi Juan María.: ·La mensura, deslinde y amojonamiento Enciclopedia Jurídica Omeba. Tomo 29, Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires. Pág. 582

⁵ El profesional competente investiga, identifica, determina, mide, ubica. representa y documenta.



Tanto las mensuras particulares⁶ como la simple mensura judicial,⁷ no da derechos. Si de la mensura surgiera que la persona esta poseyendo una porción mayor a la que el título establece, esa mensura no le habrá hecho adquirir derecho de propiedad sobre ese excedente, el que deberá ser adquirido por prescripción veinteañal. Esto se debe a que en ambas no existen contradictores, no hay controversia y la visación de Catastro o la aprobación judicial de estas diligencias se refieren a la obra técnica en sí misma, sin alcanzar el valor jurídico de los antecedentes que sirvieron de base. Distinto es el caso de un juicio de deslinde donde también se lleva a cabo una operación de mensura, pero como el objeto del juicio es fijar el límite separativo de dos heredades, este será siempre contencioso y en el que intervendrán los colindantes, lo que si habrá dado nacimiento o pérdida de un derecho para actor o demandado, según corresponda.

Las operaciones técnicas a que veníamos haciendo referencia, darán como resultado el “plano de mensura”.

Plano es un dibujo o una proyección sobre un papel o un cuadro. de un objeto que se quiere representar.

El Plano de mensura es la representación gráfica de un inmueble. de acuerdo con las medidas, rumbos y linderos del título y/o posesión o tenencia.⁸

III - Contenido del Plano de Mensura.

Si observamos un plano de mensura encontraremos:

A) Carácter de la operación de agrimensura de que se trate:

⁶ Son todas las que con o sin modificación del estado predial se ejecutan de conformidad con los enunciados del título y de sus antecedentes en inmuebles de propiedad privada del Estado o de particulares, con excepción de las que deban ser realizadas judicialmente.

⁷ Son la que se realizan de acuerdo a las disposiciones del Capítulo IV del C.P. C y C.

⁸ Bueno Ruiz, A.: Aspectos tecnicojurídico de la mensura. Revista notarial nº 773 Año 1967

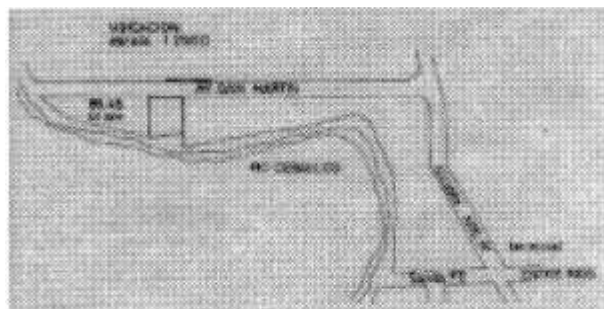


En el plano se indica si la mensura es judicial o particular y la finalidad de la misma, por ejemplo mensura y unión, mensura y subdivisión, mensura y subdivisión afectado al régimen de propiedad horizontal-ley 13.512, mensura y subdivisión para futura unión. Es importante observar la finalidad del plano porque únicamente debe ser usado para el fin que en él se especifique. El que mayor problema en la práctica presente es el plano de mensura y subdivisión para futura unión, de estos planos va a resultar, por ejemplo, dos parcelas una de ellas se deberá unir a una tercera parcela. Muchos profesionales consideran que la unión podrá ser realizada en el futuro, procediendo por ejemplo a la venta mediante ese plano, de la parcela subdividida y que queda como independiente, de hacerla así resultaría un título observable. Estas subdivisiones en muchos casos son permitidas por la unión a otra parcela ya que la superficie de la misma no reúne los requisitos exigidos administrativamente para la creación de una nueva parcela.



B) Elementos del dominio

1. Se consigna la localización del inmueble: territorio, departamento, distrito, ciudad o localidad, manzana y lote;
2. Nomenclatura catastral provincial y municipal;
3. Titulares de dominio: nombre y apellidos del titular o de los titulares dominiales;
4. Datos de inscripción en el Registro General de la Provincia: número de matrícula o folio en que la parcela esta inscripta.





5. Número de cuenta en la Dirección General de Rentas.
6. Se consignan los antecedentes utilizados para realizar la mensura.

C) Elementos de localización, ubicación, orientación y relacionamiento:

1. Contiene un croquis de localización donde se observe la posición del mismo respecto de los accidentes naturales y hechos materiales.
2. Indicación de la orientación: veremos dibujado mediante una flecha el Norte Geográfico, el que deberá estar ubicado en forma perpendicular al borde inferior del plano, salvo en determinadas circunstancias podrá quedar desviado hasta 45° con respecto a dicha perpendicular.

D) Elementos geométricos, de la mensura y de las modificaciones: del inmueble.

1. Demarcaciones: se deberán representar los puntos donde se hayan colocado mojones o estacas auxiliares expresando el material utilizado.
2. Las poligonales de mensura: cuando los límites del predio no sean coincidentes con ellas, indicándose los valores lineales y angulares, debiendo dibujarse ellos en líneas más finas que las utilizadas para establecer los límites del predio.

E) Elementos de levantamiento de los accidentes naturales y de las mejoras:

1. Se detallarán los accidentes topográficos y hechos materiales existentes;
2. Límites del predio como muros, cercos, picadas, mojones, etc.
3. Calle y caminos, ferrocarriles;
4. Balance de superficies, el que generalmente se indica mediante un cuadro detallando los resultados de las mediciones realizadas. Este cuadro es muy importante ya que a través de él observaremos la existencia de excedentes o faltantes.

SIGNOS	
	muro maderero
	continuo
	límite de propiedad
	clavo
	poste de madera
	enfitecido



F) Si existieran superficies edificadas las observamos resaltadas con un rayado de líneas finas orientadas a 45° o 90° respecto del frente según se trate de construcciones permanentes o precarias.

G) Las medidas totales de cada lado se escribirán a lo largo y en el medio del mismo y en el exterior del perímetro designándose con las letras o números de sus extremos, Ej. A-D= 12,30. Las medidas parciales se escribirán en el interior del perímetro, al igual que la superficie total.

H) El cuadro de referencias es un elemento fundamental para la lectura e interpretación de un plano, a través del cual se comunica el significado de los signos y símbolos utilizados.

Plano de Mensura en Propiedad Horizontal

Además de los elementos descriptos anteriormente, en el plano de mensura en Propiedad Horizontal encontramos:

A)

Planillas de Superficies (nos da los elementos necesarios para la correcta individualización de cada P.H.)

Planillas de unidades funcionales.

Planillas de unidades complementarias.

Planillas de superficies comunes.

En estas planillas se detalla en número de unidad, el piso, superficies cubiertas, y descubiertas que componen el edificio. La suma de éstas determinan la superficie total de cada unidad. La superficie total permite determinar el porcentual de cada unidad en relación al total del edificio.

B)

Planillas de cierre y resumen.

IV - Descripción de una Parcela

Sabemos que el objeto es uno de los elementos esenciales en toda relación jurídica, sea ésta de carácter personal o real. La cosa como objeto media-

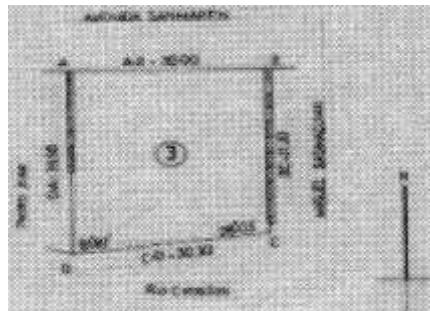


to de los derechos personales e inmediato del derecho real exige que su determinación sea más individualizada en los últimos que en los primeros. Según el artículo 2.311 del Código Civil "Se llaman cosas... a los objetos materiales susceptibles de tener un valor". *Nos exige la materialidad de la cosa, considerando como tales aquellas que caen bajo nuestro sentido, que podemos tocarlas, verlas, por ejemplo: una mesa, un libro. Esta materialidad tiende a la individualización de la cosa. Según el artículo 2.313 "Las cosas son muebles o inmuebles por su naturaleza, por accesión o por su carácter representativo". Respecto de los inmuebles por su naturaleza sabemos que no sólo está constituido por el suelo sino también por el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente. Por lo que el dominio que una persona tiene se extiende en forma perpendicular al subsuelo y comprenden todos los objetos que en él se encuentren, excluyéndose los tesoros y las minas que tienen régimen distinto, también se excluyen las ruinas y yacimientos arqueológicos o paleontológicos de interés científico y las aguas que corren por los fundos, sean superficiales o subterráneas. También se extiende al aéreo sin perjuicio de las restricciones físicas o jurídicas, por ejemplo restricciones al dominio derivadas de la aeronavegación. Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, se presumen hechas por el propietario del terreno, salvo prueba en contrario (art. 2.519); la propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran en ella, natural o artificialmente unidos. En virtud de estos principios cuando describimos un inmueble en una escritura pública individualizamos la ubicación de la parcela de acuerdo a los elementos que mas adelante trataremos. Muchas veces llegan a nuestra escribanía negocios jurídicos que tienen por objeto parcelas que no coinciden con su título antecedente. El hombre decide por su propia voluntad crear una nueva parcela uniendo, anexando, subdividiendo, sometiendo a propiedad horizontal, y dejando plasmada esa decisión en un plano de mensura, el que debemos interpretar de la forma mas acertada para que*

110 se ocasionen acciones judiciales o nacimientos de excedentes o faltantes.



La ley 20.440 define la parcela diciendo "que es la cosa inmueble de extensión territorial contigua a un polígono de límites propietario o a varios en común, cuya existencia y elementos en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral".



nua, deslindada por perteneciente a un en común, cuya existencia, consten tográfico de un acto torial inscripto en el

El art. 3 de la Ley 5.057 la define diciendo "la parcela catastral estará constituida por toda la extensión de terreno sin solución de continuidad, perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio y adquirida por uno o más títulos de dominio. No se considerarán soluciones de continuidad la separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan caminos, cursos de agua y vías férreas, hasta tanto las fracciones en que éstos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura. A los inmuebles sujetos al régimen de la Ley Nacional 13.512 se los considera como una única parcela, llevándose un registro especial de las unidades de dominio exclusivo en que se subdividió, conforme al citado régimen."

De ambos conceptos deducimos que para formar una parcela necesitamos de una poligonal cerrada que trasladada al plano correspondiente será individualizada a través de a) su ubicación dentro del espacio territorial del que forma parte, así hablamos de Departamento, Pedanía, Localidad, Manzana, Parcela; b) sus rumbos; c) sus medidas (lineales, angulares y de superficie) y sus linderos, es decir, necesitamos de un espacio territorial clausurado, que no necesariamente deberá encontrarse aprobado por el catastro pero si visado.

La Rosa de los vientos será nuestra aliada a la hora de la descripción que hagamos del plano, si bien existen otros métodos no tenemos el conocimiento ni de un ingeniero ni agrimensor para poder utilizados.

Si queremos establecer los rumbos que tiene un determinado segmento debemos ubicar la rosa de los vientos en el vértice del ángulo formado por dos de los segmentos de la poligonal cerrada que conforma la parcela, la coinci-



dencia del segmento con una de las líneas de la rosa de los vientos nos estará indicando que ése y no otro es el rumbo. Siempre la lectura deberá hacerse en sentido horario. Si a modo de ejemplo tomamos el plano anterior, vemos que si ubicamos la rosa de los vientos, con el norte tal como nos lo indica el plano, en el vértice del ángulo formado por los segmentos AB y AD, el rumbo del segmento AB, y siempre leyendo en sentido horario, es hacia el Este; si la colocamos en el vértice del ángulo formado por los segmentos BA y BC vemos que el rumbo del segmento BC es Sud; luego colocamos la rosa de los vientos en el vértice del ángulo formado por los segmentos BC y CD, el rumbo del segmento CD es Oeste Sur Nor Oeste y por último lo colocamos en el vértice del ángulo formado por los segmentos CD y DA el rumbo del segmento DA es Norte.

Si por el contrario queremos determinar los linderos, ubicamos la rosa de los vientos en el centro de la parcela, con el norte hacia donde el plano nos indica, y buscamos la línea de la rosa de los vientos que sea perpendicular al segmento que queremos saber, por ejemplo si tomamos el segmento AB, la línea de la rosa de los vientos que es perpendicular a ella, es el Norte y así el segmento linda al Norte con Avenida San Martín y mide treinta metros; al Sud (línea de la rosa de los vientos perpendicular al segmento CD) linda con Río Ceballos y mide treinta metros con treinta centímetros; al Este (línea de la rosa de los vientos que es perpendicular al segmento BC) linda con lotes de propiedad de Miguel Basmodjian y mide treinta y un metros treinta centímetros; y al Oeste (línea de la rosa de los vientos que es perpendicular al segmento DA) linda con lotes de Pedro José y mide treinta y cinco metros cincuenta y seis centímetros.

También si en el plano se consignan las medidas de los ángulos será conveniente colocadas, por ejemplo en el plano que usamos como modelo vemos que el ángulo DAB es de 90° (generalmente cuando son de 90° nada dice en el plano y en la parte de observaciones podemos leer: "ángulos no indicados miden $90^\circ 00''$ "), el ángulo ABC es de 90° ; el BCD es de $98^\circ 03'$ y el CDA de $81^\circ 87'$.

El escribano como autor del documento notarial debe velar por el mejoramiento de los instrumentos públicos, fundado en una técnica notarial ade-



cuada, que busque seguridad en el resultado.

Tal como lo manifiesta Pelosi "La técnica notarial consiste en los medios operativos de que se vale el notario para la eficaz realización de las tareas profesionales y documentales inherentes a su función y por consiguiente habrá técnica cuando las operaciones de ejercicio se realicen con la habilidad y pericias propias de nuestra capacitación, arbitrando en cada situación recursos de artífice, manejando con destreza los conocimientos teóricos, las soluciones doctrinales y jurisprudenciales y los resultados de nuestro estudio y experiencia".⁹

BIBLIOGRAFIA

BARTABURU S.G.: Trabajo sobre mensura. 1990.

BUENO RUIZ Antonio: Aspectos técnicos jurídicos de la mensura. Revista Notarial N° 773, 1967.

BUENO RUIZ Antonio: Inexactitudes dominiales originadas por deficiencias planimétricas. Revista Notarial Cba. N° 43, 1982.

CAUSSE, Jorge R.: Utilización de planimetrías en la actividad notarial. XXXVI Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira. 1998. Academia Nacional de Notariado.

ECHEGARAY, Natalio Pedro: Escrituras y Actas Notariales. Editorial Astrea. 2° Edición. Buenos Aires, 1998.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo 29.

HAAR Víctor Hansjorgen: Misión del Agrimensor. Informe Técnico N° 4. Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales. Departamento de Agrimensura, 1971.

MOISSET de ESPANES Luis: Publicidad Registral, 2° Edición. Córdoba, 1997.

ODDONE Héctor B.: La mensura, requisito indispensable para instrumentar la

⁹ Pelosi: Técnicas de redacción escrituraria. "Cuaderno Notarial". N° 15. pág. 12. citado por Natalio Pedro Etchegaray en Escritura y actas notariales. Editorial Astrea. 2° edición. Buenos Aires 1998. Pág. 10



COLEGIO DE ESCRIBANOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

REVISTA NOTARIAL 2001 Nro. 80

publicidad inmobiliaria. La Ley Córdoba, Tomo 1, 1996.

OTTONE Carlos Alberto: Interpretación de Planos. Excedentes y porcentuales. Revista del Notariado N° 842, 1995.

ROCA SASTRE, R.: Derecho Hipotecario. 6° Edición, Bosch, Barcelona, 1964

RUIZ de ERENCHUN Alberto: Ley Nacional de Catastro 20444. Revista Notarial Córdoba N° 39/40, 1980.