A detailed map of Argentina, showing various provinces and cities. The map is overlaid with large, bold text. The text is centered and reads: 'CARLOS J. CHESNEVAR' at the top, followed by 'MENSURAS Y LIMITES TERRITORIALES' in the largest font, and 'Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario' in a smaller, italicized font. At the bottom, there is a box containing the text 'ASPECTOS JURÍDICOS Y GEOMÉTRICOS DE LOS BIENES INMUEBLES Y SUS DESLINDES'.

CARLOS J. CHESNEVAR

MENSURAS Y LIMITES TERRITORIALES

*Diagnóstico y bases
para un modelo doctrinario*

**ASPECTOS JURÍDICOS Y GEOMÉTRICOS
DE LOS BIENES INMUEBLES Y SUS DESLINDES**

CARLOS J. CHESÑEVAR

Profesor Titular en el Departamento de Ingeniería
de la Universidad Nacional del Sur
Ex Profesor en la Facultad de Ingeniería de la
Universidad Nac. del Centro de la Prov. de Buenos Aires

**MENSURAS
Y
LIMITES
TERRITORIALES**

*Diagnóstico y bases
para un modelo doctrinario (*)*

(*) Trabajo de tesis realizado y presentado por el autor, como requisito inherente a la carrera de Doctorado en Agrimensura, s/Ordenanza 016/89 de la Universidad Nacional de Catamarca.

Impreso en Argentina

Todos los derechos reservados - © Carlos J. Chesñevar

Queda hecho el depósito que marca la ley 11723

Impreso en Argentina - Printed in Argentina

*El autor apreciará toda comunicación que los lectores deseen enviar (comentarios, sugerencias, críticas, aporte de experiencias propias, etc.) con relación al contenido de este libro. Dirigirse a:
Italia 767 - (8000) Bahía Blanca - Argentina - Tel/Fax: 0291-4556598
E-mail: chesneva@criba.edu.ar*

Primera Edición.

Se terminó de imprimir en marzo de 2000 en los talleres gráficos de Editorial Imprenta Encestando S.R.L., calle Avellaneda N° 869 de la ciudad de Bahía Blanca, República Argentina.

ISBN: 987-43-1766-3

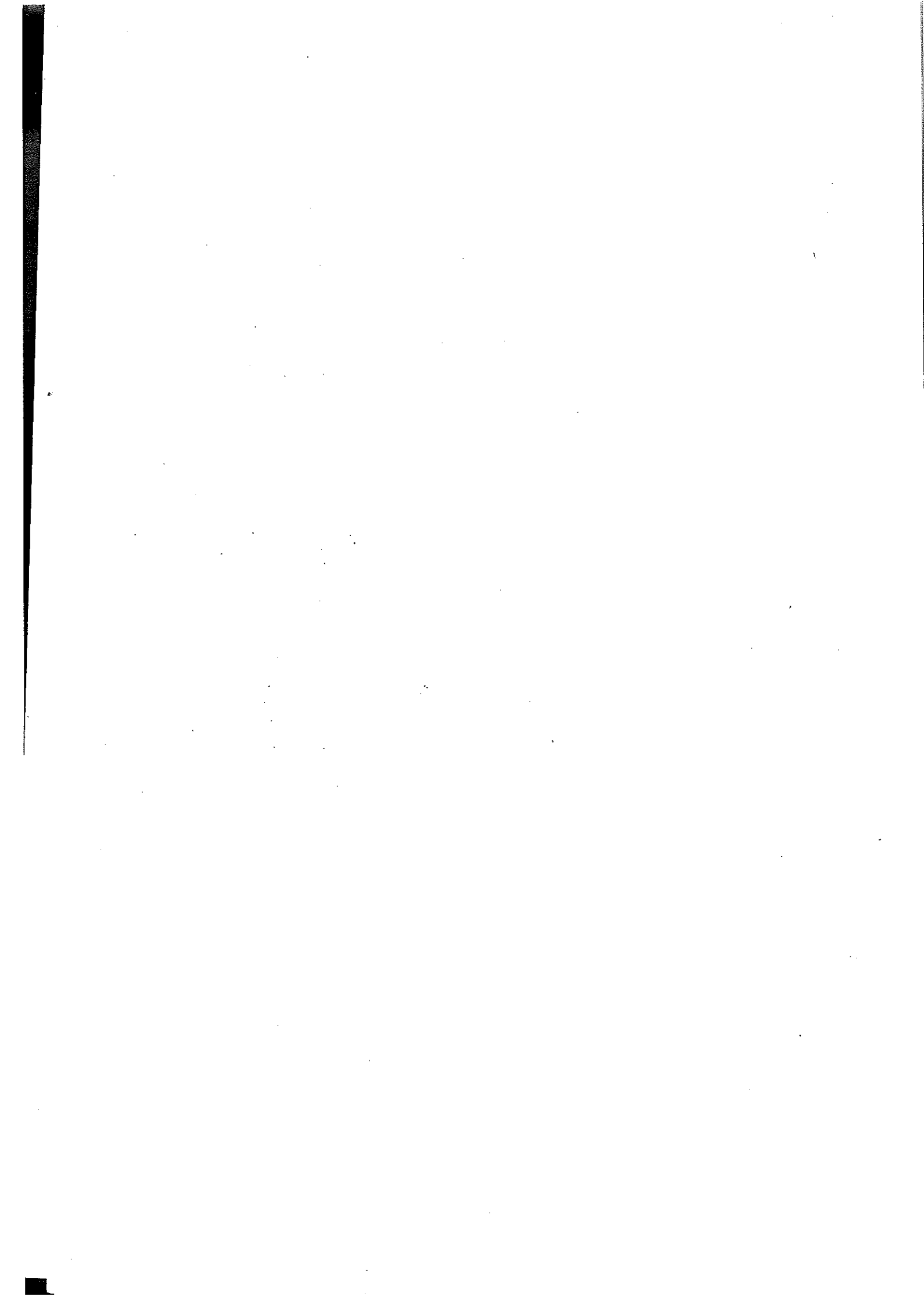
Prohibida la reproducción total o parcial de esta publicación (texto, imágenes y diseño), su manipulación informática y transmisión ya sea electrónica, mecánica, por fotocopia, grabado, xerografiado o cualquier otro medio o sistema de almacenaje, recuperación y transmisión de información, sin permiso previo del autor.

Dedicatoria

A mis padres:

don Carlos Chesñevar y

doña Magdalena Ballester



Agradecimientos:

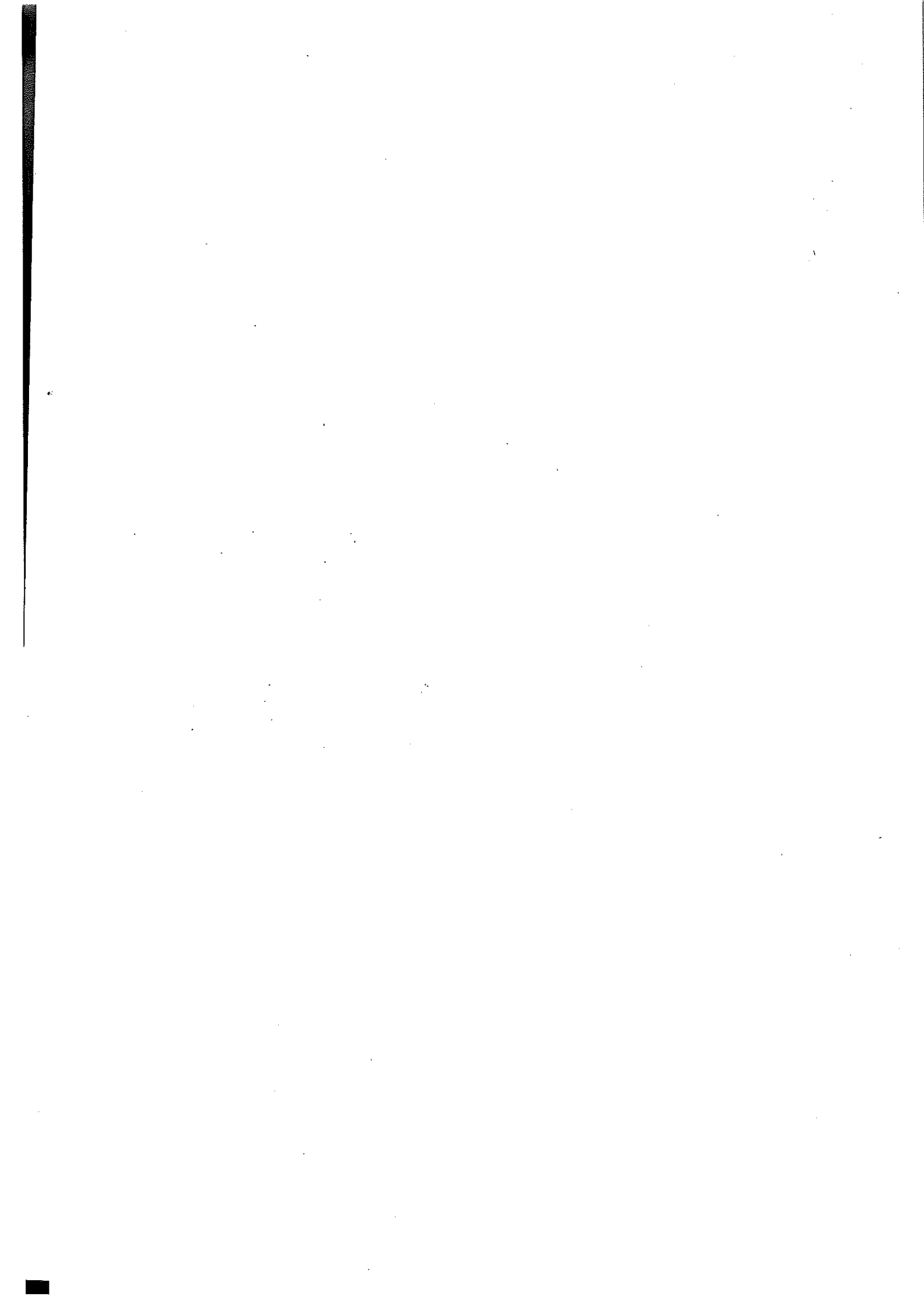
– Al Agrim. Lorenzo M. Albina, profesor titular de Catastro de la Universidad Nacional de La Plata, por haber aceptado la función de Director de la tesis, por brindar en todo momento su amable colaboración y por su predisposición permanente para allanar las numerosas dificultades que se fueron presentando, propias de las circunstancias que rodearon nuestra cordial relación.

– A mi esposa y a mis hijos Carlos Iván, María Magda y Mariano, que ayudaron a revisar y perfeccionar los escritos preliminares, a clasificar y procesar información, a diagramar los contenidos y a resolver, en fin, muchas de las necesidades surgidas durante la preparación del trabajo. También a mi hija Irina, que en el interín trajo al mundo a Camila y a Ivana. Ellas me brindaron, por momentos, el remanso necesario y propicio para aliviar tensiones y recuperar energías.

– A aquellos que de cualquier manera entregaron generosamente una parte de su tiempo para aportar opiniones y sugerencias, contestar cartas, facilitar material de estudio y medios instrumentales o simplemente para alentar, ayudando a remontar los momentos de desánimo. Estos suelen constituir los más duros y difíciles escollos a vencer por un trabajador intelectual en nuestro país, porque a la escasez de los recursos materiales se añaden los retaceos mezquinos de quienes pueden y deben pero no quieren, y aún ciertas acciones deliberadas para entorpecer todo intento de rebelión contra la medianía, o para acosar a quien lo emprenda. No es fácil superar en soledad esos momentos de desazón, por lo que vale el reconocimiento a quienes apuntalaron este esfuerzo con su afecto y su solidaridad.

Al expresar a todos ellos mi profundo agradecimiento, es pertinente agregar una aclaración: no fueron acogidas todas las sugerencias, sin perjuicio de considerarlas siempre valiosas y bienintencionadas. Por lo tanto, las imperfecciones que se detecten en el trabajo son imputables, en forma exclusiva y excluyente, a la obstinación o a la torpeza del autor.

Bahía Blanca, octubre de 1994



INDICE

Prefacio	15
Resumen en idioma español	17
Resumen en idioma inglés	19
Resumen en idioma italiano	21
Introducción	23
1 - El marco referencial	29
1.1 - La mensura. Definiciones y clasificaciones conocidas	29
1.2 - Las incumbencias profesionales respecto a la mensura	32
1.3 - El marco doctrinario	37
1.4 - El marco normativo	49
1.5 - La ley nacional de Catastro N° 20.440	54
1.5.1 - La sanción y sus antecedentes	54
1.5.2 - Las consecuencias inmediatas	58
1.5.3 - Veinte años después	59
1.6 - Sobre la jurisprudencia y los juristas	60
1.7 - La mensura y la formación de los agrimensores	67
1.8 - La incidencia del poder administrador	68
1.9 - Consecuencias y soluciones posibles	70
2 - Hacia la construcción de un modelo doctrinario	71
2.1 - Los factores esenciales	71
2.2 - Los mensajes y sus efectos	72
2.3 - Algunos mensajes típicos y sus consecuencias	74
1 - <i>Derechos, deberes y fuentes legales</i>	74
2 - <i>La mensura y la posesión</i>	76
3 - <i>La mensura y los actos posesorios</i>	78
4 - <i>El saneamiento de los títulos</i>	79
5 - <i>Mensura y actos jurídicos</i>	80
6 - <i>Mensuras "clandestinas"</i>	81
7 - <i>El orden territorial</i>	82

10 - Carlos J. Chesñevar - Mensuras y Límites Territoriales

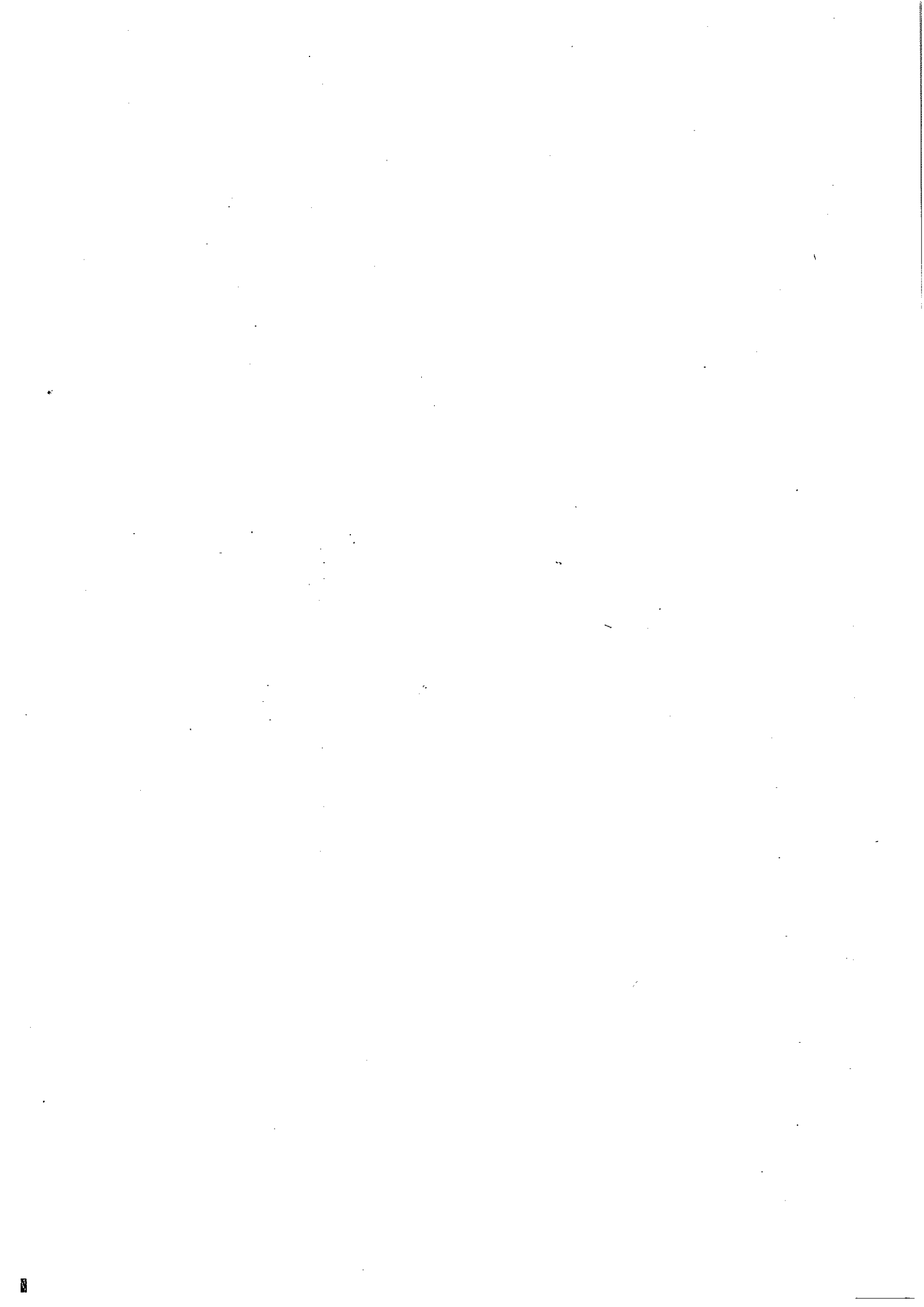
8 - Catastro con efectos civiles	83
9 - El estado de hecho	84
10 - Deslinde "contradictorio"	84
11 - Sobrantes fiscales	85
12 - Tipificación de las mensuras	86
2.4 - Mensajes conflictivos en la ley 20.440	87
1 - Enunciación de objetivos	87
2 - La definición de parcela	88
3 - El Estado Parcelario	89
4 - El agrimensor público	90
5 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del Estado Parcelario	90
6 - Mensura con citación de linderos	91
7 - Los límites	92
8 - La información a consignar en el plano de mensura	93
9 - El acta	93
10 - Más sobre la subsistencia	93
11 - Instrumentos públicos autorizados por el agrimensor	94
12 - Contradicciones con otro estado parcelario	94
13 - La inscripción previsional	95
14 - Inmuebles del dominio público	95
15 - La información en el folio catastral	96
16 - Los registros gráficos	96
17 - La existencia de la parcela	96
18 - La aplicación a la propiedad horizontal	97
2.5 - Pautas básicas para definir y clasificar	97
2.6 - Límites en general y límites territoriales en particular	100
2.7 - Una taxonomía de los límites territoriales	104
1) Según la característica de los hechos que los ponen de manifiesto	104
2) Según la fuerza o razón creadora	104

3) Según los intereses que afectan o su relevancia social	105
4) Según los fines, los efectos o la utilidad	105
5) Según el interés público que resguardan	106
6) Según el tipo de derecho privado cuya aplicación espacial delimitan.....	107
7) Según los signos materiales de su existencia	109
8) Según las constancias documentales de su existencia	109
9) Según el interés o la importancia que revisten circunstancialmente	110
10) Según las posibilidades de durabilidad o permanencia	110
11) Según las características geométricas	111
12) Según la configuración que definen	112
13) Según la ubicación respecto a límites de otra clase	112
14) Según el grado de certeza de la determinación..	113
15) Según la confiabilidad respecto a la eficacia jurídica	113
16) Según el contenido y la calidad de la infor- mación gráfica o literaria que los describe	115
17) Según los datos sobre su ubicación planetaria ..	115
 2.8 - La parcela, el inmueble, la mensura. Bases conceptuales	116
 2.9 - Definiciones y clasificaciones	119
2.9.1 - Parcela	119
a) - Parcela dominial	120
b) - Parcela posesoria	121
c) - Parcela aparente	122
 2.9.2 - Inmueble	122
2.9.3 - Subinmueble	123
2.9.4 - Mensura	123
2.9.5 - Clases de mensura	123

2.10 - Objeto e importancia de los principios	126
2.11 - Los principios rectores de la mensura	130
2.11.1 - En relación a la aplicabilidad del título al terreno	131
1) - <i>De adecuación a un entorno referencial plausible</i>	131
2) - <i>De relatividad de los hechos</i>	133
3) - <i>De compatibilidad</i>	134
4) - <i>De cabida</i>	135
5) - <i>De inmutabilidad de los derechos</i>	136
2.11.2 - En relación a los resultados y sus expresiones	137
1) - <i>De unicidad geográfica</i>	137
2) - <i>De unicidad geométrica</i>	138
3) - <i>De justificación de las discrepancias geométricas</i>	138
4) - <i>De interpretación y tipificación de las diferencias areales</i>	139
5) - <i>De publicidad</i>	141
2.12 - Corroboración de la hipótesis	142
3 - Conclusiones y metas ulteriores	143
3.1 - Consecuencias ventajosas del modelo teórico	143
3.2 - Detección de posibles fallas	145
3.3 - Incidencia en el futuro marco normativo	145
3.4 - Incidencia en los planes de formación profesional	146
3.5 - Las posibles extensiones del tema	147
Apéndice A - Transcripción de artículos escogidos del Código Civil	149

Apéndice B - El uso del poder y el síndrome del sello de goma	177
Sobre el Apéndice C	185
Apéndice C - Notas complementarias (*)	187
1 - No sólo Agrimensura Legal	187
2 - La Agrimensura y el Derecho	191
3 - La parcela, el inmueble y la Geometría	193
4 - Clases de límites, de parcelas, de mensuras	196
5 - Los límites y los derechos en la mensura	202
6 - La mensura y la posesión	206
7 - El catastro y la mensura en las provincias argentinas	210
8 - Sobre el derecho comparado	213
9 - Sobre ejes temáticos, comprobaciones y proyecciones prácticas	215
Bibliografía	221

(*) Agregado en octubre de 1996, como complemento de la presentación original del trabajo de tesis.



PREFACIO

Lleva la publicación de este libro la intención, razonable y legítima, de difundir los estudios y elaboraciones que conformaron oportunamente mi trabajo de tesis para el doctorado, material que hasta ahora fue de uso y conocimiento restringido al ámbito de nuestro desempeño en las cátedras universitarias, o de unos pocos allegados. Atendiendo a que su contenido, así como las motivaciones que lo originaron, apuntan a promover la reflexión sobre un posible cuerpo doctrinario, con implicancias sociales y profesionales de distinto orden, no aspiro meramente al conocimiento por terceros de aquel esfuerzo individual, sino también a incentivar la discusión –hasta ahora relativamente escasa, a mi entender– sobre la temática abordada. No cabe añadir aquí más consideraciones sobre razones, intenciones y propósitos, porque se alude después a tales cuestiones con cierta extensión, tanto en la introducción como en el resto del trabajo.

Distintas circunstancias motivaron la demora en hacer realidad esta publicación. Algunas serán fácilmente inferidas por todo aquel que haya afrontado un emprendimiento similar, mientras que otras, por lo imprevisibles, no pueden ser conocidas ni imaginadas sino por transferencia de quienes las padecieron en carne propia. Podría dedicar al tema varios párrafos, y aún varias páginas, pero ello implicaría desviar ahora la atención respecto al objetivo principal de este libro. Además, la cantidad y la entidad de las experiencias acumuladas y de las circunstancias a considerar, justifican una publicación posterior específica, que podría resultar de utilidad tanto para estudiantes actuales y futuros como para las personas y entidades vinculadas a la enseñanza en general, y en particular al tema que genéricamente se conoce como “calidad educativa”.

No obstante la aludida demora en plasmar la tesis en este libro, es mi convicción que su contenido mantiene la justificación y la vigencia del momento en que fueron elaborados los escritos originales, puesto que no hemos conocido acciones o circunstancias que hayan modificado significativamente, en el interín, las cuestiones sustanciales que orientaron la estructura del trabajo, tanto en lo que refiere a los puntos de partida como a las propuestas consecuentes. Por el contrario, lo experimentado y percibido en los últimos tiempos nos ha servido en lo personal, por un lado, para consolidar la confianza en tales propuestas; por otro, para reafirmar la ostensible necesidad de resolver sin tardanza los vacíos doctrinarios y las situaciones controvertidas que se analizan, factores ambos que fomentaron nuestra preocupación e impulsaron nuestro empeño al momento de elaborar aquellos intentos de solución.

Cabe agregar que en oportunidad de incorporar el Apéndice C (con notas aclaratorias y/o ampliatorias de la presentación original del trabajo de tesis), así como en otros escritos complementarios del trámite primitivo, se incluyó la siguiente nota: "Cualquier omisión involuntaria o eventuales malas interpretaciones podrán ser salvadas en la instancia prevista en el artículo 31° del Reglamento del Doctorado, que acuerda a los miembros del Jurado la facultad de formular preguntas –sin límite de tiempo– a continuación de la exposición oral y pública". Vale pues el tenor de la misma, y asimismo la propuesta que conlleva, en sentido lato, para todos los lectores de estas páginas.

Bahía Blanca, marzo de 2000

RESUMEN

El objetivo principal de este trabajo es el desarrollo de un modelo doctrinario, tendiente a cubrir las necesidades y a rectificar ciertas deficiencias que el autor puntualiza y analiza, en lo que respecta a la agrimensura como profesión y en especial a las mensuras y los límites territoriales.

En la introducción, el autor expresa una serie de consideraciones sobre el objetivo del trabajo, las razones que lo indujeron a seleccionar el tema, los inconvenientes afrontados, su experiencia profesional y docente, las referencias utilizadas, la metodología operativa, la estructura final adoptada y sus contenidos.

La primera parte está referida al marco referencial, comentándose las definiciones conocidas de mensura y sus clases, el aspecto legal de las incumbencias profesionales, los marcos doctrinario y normativo, la intervención de los juristas en temas agrimensurales, la formación universitaria y la incidencia del poder administrador, culminando con una reflexión sobre los efectos y la conveniencia de contar con un modelo doctrinario.

En la segunda parte se aborda la construcción de ese modelo, analizándose los contenidos y los efectos de mensajes y definiciones. Se propone allí una minuciosa taxonomía de los límites territoriales y nuevas definiciones de parcela, inmueble, subinmueble y mensura, así como nuevas formas de clasificar las parcelas y las mensuras. Se completa la propuesta con la enunciación de diez principios rectores para la mensura, ordenados en dos grupos que corresponden a distintas etapas: una referida a la aplicación del título al terreno, y la otra a la forma de interpretar y expresar los resultados.

La tercera parte está destinada a las conclusiones y a las metas ulteriores, comentándose las ventajas del modelo, la detección de posibles fallas, su incidencia en el futuro marco normativo y en los planes de formación profesional, aludiéndose finalmente a las posibles extensiones del tema.

Como complemento se agrega el "Apéndice A", con la transcripción de numerosos artículos del Código Civil, vincula-

dos directa o indirectamente con el objeto del trabajo. En el "Apéndice B" se desarrollan algunas reflexiones sobre "El uso del poder y el síndrome del sello de goma", que complementan y amplían lo expuesto en la primera parte sobre la incidencia del poder administrador. (*)

Se agrega finalmente el listado bibliográfico, compuesto por 176 referencias. En él se describen aquellos textos que, dentro del frondoso material consultado, aportan alguna referencia significativa para el desarrollo del trabajo.

(*) Se agrega ahora el Apéndice C, con notas complementarias, incorporado con posterioridad.

LAND-SURVEYS AND TERRITORIAL BOUNDARIES
Diagnosis and bases for a doctrinal model

(*ABSTRACT*)

The main aim of this work is the presentation of a doctrinal model for solving needs and correcting some deficiencies concerning land-surveying as a profession, and particularly land-surveys and territorial boundaries.

In the introduction, the author presents a number of considerations about the goals to be achieved and the reasons which motivated him to choose this research topic. He also details the difficulties he was confronted with, his experiences in both professional and educational activities, the criteria for selecting proper references, and the research methodology. An outline of the structure of the thesis and its contents is also included.

The thesis is structured in three parts. The first part refers to the "referential frame". Some widely known definitions of land-surveys and its classes, as well as legal aspects concerning professional issues are discussed. Other topics are the doctrinal and normative frames, the participation of jurists in land-surveying issues, and the university education and the incidence of the administrative power. This part ends with some afterthoughts on the consequences and convenience of having a doctrinal model.

The second part, the construction of that model is begun by analysing the contents and effects of messages and definitions. A detailed taxonomy of territorial boundaries, new definitions of the terms lot, immovable, and survey, as well as new criteria for classifying them are proposed. This proposal is completed with the introduction of ten governing principles for land-surveying, ordered in two groups which involve different stages: firstly, the application of land titles to the plots of land, and secondly, the ways of interpreting and expressing the corresponding results.

The third part comprises the thesis's conclusion and future goals to achieve. The advantages of the proposed model are discussed, as well as the detection of possible problems, the model's incidence in the future normative frame, and in the pro-

fessional curricula in high-level education. Finally, possible extensions on these topics are discussed.

Two appendices are included as a complement. Appendix A comprises the transcription of those articles of the Argentinean Civil Code which are related directly or indirectly to the thesis. In Appendix B, some reflections on "the use of power and the rubber seal syndrome" are presented, which complement and expand some of the concepts about the incidence of the administrative power discussed in the first part. (*)

Finally, the bibliography (176 references) contains those texts which proved to be meaningful for the development of this thesis.

(*) Now is included Appendix C

MISURE E LIMITI TERRITORIALI
Diagnostico e basi per un modello dottrinario

(SOMMARIO)

Il principale obiettivo di questo lavoro è lo sviluppo de un modello dottrinario tendente a coprire la necessità e a rettificare certe deficienze che l'autore puntualizza e analizza in tutto ciò che concerne all'agrimensura come professione e specialmente alle misure e limiti territoriali.

Nell' introduzione, l'autore esprime una serie di considerazioni sull'obiettivo del lavoro, le ragioni che l'hanno indotto a scegliere il tema, i problemi affrontati, la sua esperienza professionale e docente, i rapporti utilizzati, la metodologia operativa, la struttura finale impegnata e i suoi contenuti.

La prima parte si riferisce al contesto dei rapporti, commentandosi le defenizioni conosciute su misura e le sue classi, l'aspetto legale delle incombenza professionali, il problema dottrinario e normativo, l'intervento dei giuristi nei temi agrimensurabili, la formazione universitaria e l'incidenza del potere amministratore, concludendo con una riflessione sulle effetti e la convenienza d'avere un modello dottrinario.

Nella seconda parte s'abborda la costruzione di quel modello, analizzandosi i contenuti e gli effetti de messaggi e definizioni. Se propone allora una minuziosa classificazione dei limiti territoriali e di nuove defnizioni de particella, immobile, sub-inmobili e misura, cosi come nuove forme di classificare le particelle e le misure. La proposta si completa con l'enunziato de dieci principi rettori per la misura, ordinati in due gruppi che corrispondono a diverse tappe: una riferita all' applicazione del titolo al terreno e l'altra alla forma di capire ed esprimere i risultati.

La terza parte è assegnata alle conclusioni e alle mete ulteriori, commentadosi i vantaggi del modello, la scoperta di possibili errori, la sua incidenza sul futuro problema normativo e sui progetti di formazione professionale, alludendosi finalmente alle possibili estensioni del tema.

Come complemento s'aggiunge l' "Apendice A" sulla trascrizione di numerosi articoli del Codice Civile, vincolati diretta o indirettamente all' obiettivo del lavoro. Nell' "Apendice B" si sviluppano alcune riflessioni su "l'uso del potere e il sindrome del timbro di gomma", che complementano e amplificano ciò che si è esposto nella prima parte sull'incidenza del potere amministratore. (*)

S'aggiunge finalmente l'elenco bibliografico, composto da 176 relazioni in cui si descrivono quei testi che nel frondoso materiale consultato hanno apportato qualche rapporto significativo per lo sviluppo del lavoro.

(*) S'aggiunge adesso l'Apendice C

Introducción

*Cuando pones la proa visionaria hacia una estrella
y tiendes el ala hacia tal excelsitud inasible,
afanoso de perfección y rebelde a la mediocridad,
llevas en ti el resorte misterioso de un ideal.*

José Ingenieros ("El hombre mediocre")

1 - Un ideal, estimulado y alimentado a lo largo de muchos años de actividad profesional y de permanente reflexión en torno a su realidad, e impulsado seguramente por aquella grata y misteriosa fuerza vital que menciona y transmite el insigne Ingenieros, nos lleva a abordar un tema que expone a ciertos riesgos. Tal vez allí resida el mérito de asumir el desafío, que difícilmente se podría afrontar sin el respaldo de un intenso y extenso trajinar por la actividad gremial, el ejercicio de la docencia universitaria y los vaivenes cotidianos de la actividad agrimensural, desarrollada tanto en la esfera privada como en la función pública o en los ámbitos tribunales.

Desde esa perspectiva amplia, rica en vivencias, es posible comprender y compartir lo afirmado por Umberto Eco [74], en cuanto a que una buena tesis suele lograrse a edades más bien avanzadas, sin perjuicio de que muchos investigadores jóvenes consigan también buenos resultados. Como contrapartida de esta apreciación, que puede generar inquietudes o desazones entre estudiosos poco experimentados, aquel ameno orientador de tesis advierte después que no es preciso descubrir cuestiones revolucionarias sobre el átomo o encontrar la cura para el cáncer, sino que una tesis puede comprender solamente la compilación y el análisis crítico de lo que otros elaboraron sobre cierto tema, sin perder por ello el carácter de investigación ni el rango de trabajo científico.

Dice a su vez Gregorio Klimovsky [102], citando a Bertrand Russell, que la ciencia tiene dos maneras de avanzar: una consiste en hacer nuevos descubrimientos; la otra, más esporádica y con la cual se relaciona la epistemología, consiste en revisar los principios de la ciencia y, si es necesario, replantearlos. El resultado suele ser una reedificación de la ciencia, y de ella habrían surgido concepciones de extraordinaria relevancia, tales como la teoría de la relatividad y la matemática moderna.

2 - Expresado en pocas palabras, aquel ideal es ver clarificada y unificada la doctrina de la agrimensura nacional, y enunciados como su consecuencia los objetivos que orientarán su accionar. Naturalmente, tales aspiraciones presuponen dar por sentado que la concepción doctrinaria actual es confusa y que los objetivos se diluyen dentro de esa confusión, sobre lo cual versará parte de este trabajo.

Puesto que el tema se nutre con numerosas vertientes y que éstas provienen de distintos orígenes, el principal dilema lo constituyó el fárrago de circunstancias a considerar, de documentación a analizar, de conceptos a desmenuzar, de consignas por formular. Al impulso del deseo, se sumaba la sensación de que era un deber contemplar todas las variables en juego, que no debía dejarse ningún flanco sin atender; que además de indagar sobre todo lo opinado y legislado en el país, era necesario incursionar en la bibliografía extranjera y en la legislación comparada, porque de lo contrario no estaría debidamente cumplido el objetivo.

Para complementar lo ya conocido con lo desconocido, se afrontó una búsqueda que fue larga y fatigosa, y que no siempre arrojó los resultados esperados. Fue no obstante abrumadora—por su abundancia— la información analizada, obligando a repensar los impulsos y las intenciones iniciales. Vino entonces, nuevamente, la sapiencia y la benevolencia de Umberto Eco a contrarrestar la pesadumbre, poniendo orden en las ideas con una sencilla y atinada advertencia: *"La tesis sirve para demostrar una hipótesis que habéis elaborado al principio, no para mostrar que lo sabéis todo"*.

3 - Se optó en consecuencia por acotar prudentemente el abanico de expectativas originales, circunscribiendo la tarea a aquello que tuviese relación más directa con el objetivo, considerando esencialmente la tradición doctrinaria y normativa del ámbito nacional. No es poco lo que hay por decir al respecto y por proponer como consecuencia, y seguramente se estará lejos de agotar el análisis. Conscientemente, fueron derivadas a etapas investigativas posteriores, propias o de quienes tengan predisposición para asumirlas, cuestiones que estando vinculadas con el tema no eran, empero, imprescindibles para desarrollar y fundar razonablemente las bases doctrinarias pretendidas, que seguramente serán complementadas, perfeccionadas y enriquecidas por estudios ulteriores.

No se abordarán ciertos aspectos teóricos de las mensuras, como los estrictamente geométricos o la incidencia en ellos de las tecnologías modernas de posicionamiento, porque el enfoque adoptado no está orientado desde la Topografía o la Geodesia, sino primordialmente desde la Agrimensura Legal. No se arribará sin embargo a la propuesta de textos legislativos, lo cual queda también para instancias posteriores, pero sí se formularán algunos conceptos novedosos o se propondrá reformular otros conocidos, con las justificaciones del caso. Tal vez puedan servir de referencia, junto a otras fuentes, para generar una normativa legal superadora de la ya existente, y consolidar las posturas doctrinarias que la sustenten.

4 - Mis primeras experiencias en la agrimensura práctica, como modesto auxiliar de profesionales experimentados, datan de la adolescencia pre-universitaria y tuvieron por escenario el noroeste patagónico. La Universidad nos ayudó luego a comprender mejor, con respaldo científico, tanto las estrategias de trabajo aplicadas en cada caso, según se tratase de llanura o de alta montaña, como los fundamentos de aquellos laboriosos cálculos realizados con la calculadora mecánica y las tablas de valores naturales, o el contenido de los numerosos planos de mensura que habíamos dibujado con tiralíneas y plumines cargados con gotero, sobre aquella tela encerada de singular perfume, sustituida hoy por los materiales sintéticos.

Culminados los estudios formales y obtenida la graduación, prolongamos el arraigo de la época estudiantil en el sur de la Provincia de Buenos Aires y en ella hemos venido ejerciendo la profesión por más de cinco lustros, sin perjuicio de mantener vínculos afectivos y profesionales con la Patagonia. Es natural entonces que predomine la influencia de la realidad bonaerense, y que ésta sea un referente constante para el análisis. Sin dejar de reconocer el riesgo de transplantar experiencias, y de estar prevenidos para no incurrir en él, cabe señalar que por su extensión, sus características geográficas, su alta concentración demográfica, su antigua y extensa tradición legislativa, su potencial económico y su imponente planificación catastral, entre otras razones, la Provincia de Buenos Aires constituye en sí misma un sistema propicio para ser analizado y para capitalizar numerosas conclusiones. De hecho, muchas de sus normas han sido tomadas como referencia en otras provincias para elaborar las propias.

Existe en consecuencia la posibilidad de omitir algún detalle o singularidad regional, a pesar de haberse intentado el conocimiento de todas ellas a través de la legislación y de la relación con distinguidos colegas de diversas latitudes, que en algunos casos han volcado sus reflexiones e inquietudes en escritos que resultaron de gran utilidad, ya sea para afianzar conceptos y propuestas como para revisar y mejorar la orientación.

5 - En algunos casos no se comparten las opiniones sustentadas en aquellos escritos, tanto por razones doctrinarias como de instrumentación. Aunque algunas de ellas fueron consentidas o apoyadas en el pasado, serán cuestionadas ahora como resultado de un análisis más detenido, tal vez más sereno y desapasionado que el de otras épocas. Se aborda ese disenso con prudencia, sin ánimo irreverente e invitando a compartir la predisposición a la autocrítica, con miras a obtener logros efectivos y a evitar divisiones estériles. Entre las duras expresiones que se permitió Borges en los últimos años de su vida, es destacable aquella que nos adjudicaba a los argentinos una tendencia generalizada a la hipocresía, puesto que en lugar de enfrentar la realidad nos ocupábamos de ocultarla o disimularla. Se sabe que toda solución deviene de un diagnóstico previo y que éste requiere una valoración objetiva de las circunstancias, o al menos una decidida intención de lograrla. Al impulso de esa intención legítima, se describirán sin ambages ciertas relaciones entre causas y efectos que ya dejaron de pertenecer al marco ambiguo de lo opinable. Cabe al respecto la justificación que se le atribuye a Diógenes: "En esto no opino; solo digo lo que pasa y está pasando lo que digo".

6 - El ejercicio efectivo de la agrimensura brinda excelentes oportunidades para conocer muchas cosas, y particularmente para alternar con personas de muy diversa condición cultural y social, generalmente en un contexto de situaciones que permite conocerlas más allá de sus apariencias. Si lo anima cierto espíritu crítico e inquisidor, el agrimensor enriquece constantemente su formación, no solo en el campo de su especialidad sino también en el filosófico y el sociológico. Cuentan los biógrafos de George Washington, primer Presidente de los Estados Unidos, que él destacaba la utilidad que le brindó su experiencia en el ejercicio de la agrimensura para su posterior desempeño en las funciones públicas.

No todos los agrimensores han tenido, desde luego, las mismas oportunidades o las mismas vivencias, puesto que algunos han desarrollado siempre su actividad en el ámbito recoleto de un gabinete de trabajo o de estudio. También éstos suelen producir respetables y enjundiosas elaboraciones teóricas, pero esos resultados entrañan cierto riesgo cuando involucran una realidad poco conocida o distorsionada por ciertos preconceptos, a veces rectificables únicamente por la experiencia efectiva. Definido por algunos autores como una "profecía autocumplida", el preconcepto está vinculado principalmente a las pasiones, mientras que el aprovechamiento pleno de la experiencia se asocia más con las ideas. A lo largo del trabajo se procuró mantener un sano equilibrio entre pasiones e ideas, ambas necesarias y legítimas, porque la mera exacerbación de las primeras o la fría entronización de las segundas son recursos insuficientes para producir resultados duraderos.

7 - No se ha desaprovechado oportunidad para exponer los conceptos desarrollados en este trabajo, y para recoger todo aporte que permitiese perfeccionarlas. Clases curriculares, seminarios, charlas amigables, artículos difundidos en distintos medios y conferencias dictadas en distintos lugares, permitieron enriquecer lo hecho, corregir los rumbos unas veces y otras confirmarlos. Fueron escuchadas y analizadas atentamente las críticas y las réplicas, aceptándose con humildad las que se consideraban razonables pero rechazando obstinadamente aquellas que no alcanzaban a modificar ciertas convicciones. Intentando respetar la coherencia propia del rigor científico, se ha procurado discriminar entre la mera grandilocuencia y el discurso consistente, entre los intereses particulares y los generales, sin que ello implique juzgar la buena fe de quienes sustentan unas u otras vertientes. En el transcurso de los análisis y en aquel fructífero contexto de intercambios, se ha comprobado la preocupante diversidad de códigos comunicativos o la utilización de iguales códigos pero con distinta significación, lo que genera una confusión muy poco propicia para la unidad conceptual que requiere una doctrina. Es manifiesta la necesidad y la conveniencia de propender a la unificación del lenguaje, y alentamos la esperanza de que este trabajo contribuya en parte a lograrla.

8 - Una vez reunida, clasificada y analizada toda la información, con el valioso auxilio de los bancos de datos y del tradicional pero aun efectivo sistema de fichado, y elaboradas que fueron

las propuestas a formular, se sintetizó finalmente el resultado con la estructura que trasunta el índice, con la certeza de que siempre será posible agregar, quitar o enmendar algo. En la primera parte nos referimos al marco referencial, comentando las definiciones conocidas de mensura y sus clases, el aspecto legal de las incumbencias profesionales, los marcos doctrinario y normativo, la intervención de los juristas en temas agrimensurales, la formación universitaria y la incidencia del poder administrador, culminando con una reflexión sobre los efectos y la conveniencia de contar con un modelo doctrinario. En la segunda parte se aborda la construcción de ese modelo, analizándose los contenidos y los efectos de mensajes y definiciones. Se propone allí una minuciosa taxonomía de los límites territoriales y nuevas definiciones de parcela, inmueble, subinmueble y mensura, así como nuevas formas de clasificar las parcelas y las mensuras. Se completa la propuesta con la enunciación de diez principios rectores para la mensura, ordenados en dos grupos que corresponden a distintas etapas. La tercera parte está destinada a las conclusiones y a las metas ulteriores, comentándose las ventajas del modelo, la detección de posibles fallas, su incidencia en el futuro marco normativo y en los planes de formación profesional, aludiéndose finalmente a las posibles extensiones del tema.

9 - Como complemento se agrega el "Apéndice A", con la transcripción de numerosos artículos del Código Civil, vinculados directa o indirectamente con el objeto del trabajo. En el "Apéndice B" se desarrollan algunas reflexiones sobre *"El uso del poder y el síndrome del sello de goma"*, que complementan y amplían lo expuesto en la primera parte sobre la incidencia del poder administrador. La decisión de sustraer ese material del contexto principal para incorporarlo como accesorio, obedeció más a una razón de estructura que a la subestimación del tema, sobre cuya importancia no cabe dudar y cuyos efectos deben contrastarse en forma urgente y enérgica. Se agrega finalmente el listado bibliográfico, que describe aquellos textos –dentro del frondoso material consultado– que aportaron alguna referencia significativa para el desarrollo del trabajo. (*)

(*) Posteriormente se incorporó el Apéndice C –incluido en este libro– con las notas complementarias (aclaratorias y/o ampliatorias) que se describen en el índice.

1 – El marco referencial

1.1 - La mensura. Definiciones y clasificaciones conocidas

En los diccionarios corrientes, al vocablo "mensura" se le asigna como único equivalente, por lo general, la "acción de medir". Sin embargo, no es común que ese término se utilice en toda circunstancia en que se ponderan magnitudes, lo cual sucede cotidianamente en la actividad de numerosas personas (sastres, arquitectos, decoradores, carpinteros, albañiles, etc.). No obstante, no se habla en esos ámbitos de *mensurar* sino de *medir*, usándose además el concepto de *medición*, y no el de *mensura*, como sustantivo derivado de aquella acción. Puede decirse que la expresión "mensura" fue quedando restringida, en general, a la ponderación de las extensiones territoriales y sus respectivos deslindes, al ámbito agrimensural.

Conforme a los antecedentes históricos, parecería que esa circunstancia deviene de una adecuación práctica del idioma, de una conducta social predominante, como tantas otras. En lo que respecta específicamente a la agrimensura como profesión, la mensura significó en un principio la acción de medir la tierra, complementándose con otros términos (amojonamiento, deslinde, etc.) cuando se hacía referencia a la determinación de límites territoriales con implicancias jurídicas¹. Aquellas expresiones compuestas se habrían ido apocopando paulatinamente, también por razones prácticas, quedando resumido en la noción de "mensura" todo un complejo de acciones destinadas a identificar un límite territorial.

Esa síntesis, producto del acostumbramiento más que de cualquier otra razón, tuvo para la agrimensura más efectos negativos que positivos desde un punto de vista doctrinario. Además de generarse una noción confusa en la comunidad, comprensible y previsible, los propios agrimensores cayeron con frecuencia en la tendencia a considerar la medición como el elemento esencial de sus objetivos, considerándola un fin en si

¹ En 1863, Juan S. Fernández hacía una clara distinción entre la mensura y el amojonamiento [78]; en 1922, Carlos de Chaperouge planteaba la misma diferenciación entre la mensura y el deslinde [54].

mismo en lugar de un medio para lograr fines que no son de naturaleza geométrica, sino jurídica. Como lo señala Victor Haar [89], es común que los agrimensores tiendan a hacer alarde de las precisiones logradas en la medición, como único elemento ponderativo de la calidad de una mensura, lo que supone una concepción errónea sobre su finalidad y repercute, en definitiva, en la falta de identidad de la agrimensura como profesión. Estas circunstancias, entre otras, fueron a veces maliciosamente aprovechadas por profesionales de otras especialidades para incursionar en el campo de la función natural del agrimensor, a lo cual se hará referencia posteriormente.

La definición de la mensura en su sentido agrimensural, que es el que aquí interesa y que, como se ha dicho, es el único que ha quedado en uso, suele encontrarse solamente en los textos especializados. En la Enciclopedia Jurídica Omeba, por ejemplo, se explica que "es 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". En el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales del doctor Manuel Ossorio [151], se indica para el término "mensura" su equivalente en acción de medir, pero agregando: "más en especial la de fincas rústicas o urbanas, para determinar su cabida o fijar y señalar sus límites".

El distinguido agrimensor y abogado Juan Segundo Fernández expresaba, a mediados del siglo pasado, que la mensura era "la inteligencia del título sobre el terreno", y que para ello debían concurrir la técnica geodésica y la versación del agrimensor en los incontables aspectos jurídicos vinculados al tema [78]; aseveraba además, tras extensa y brillante fundamentación, que "la agrimensura es hija del derecho" [79]. Para el doctor Hugo Alsina, la mensura es "la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica y determinar, en su caso, el origen del exceso o la porción que falte, dentro de las propiedades vecinas" [24].

Los especialistas en agrimensura de todas las universidades nacionales y privadas, reunidos en el Ministerio de Educación y Justicia de la Nación en junio de 1987, expresaron en el

documento final que "la mensura es la operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar, representar y documentar las cosas inmuebles y sus límites conforme con las causas jurídicas que los originan, y a relacionarlos con los signos de la posesión" [50]².

Se obviará ahora el análisis particularizado de las definiciones citadas y de otras similares, porque el mismo irá surgiendo por contraste con los comentarios posteriores y en particular con la estructura que se adoptará para definir la mensura y los elementos conexos, al momento de formular las propuestas. Se comprobará entonces que no se tiende aquí a seguir la tendencia predominante, que consiste en asociar la mensura solamente con el derecho de propiedad, sino que se esbozará una concepción más abarcativa de su naturaleza y de sus objetivos, extendidos genéricamente a la identificación de todo límite territorial que tenga o pueda llegar a tener implicancias jurídicas.

Cualquiera que sea la definición que finalmente se tome como referencia, no deben quedar dudas de que el término "mensura" comprende una serie de operaciones complejas, entre las que también suele estar la medición como una parte importante del conjunto, pero no como única protagonista ni como un fin en sí misma. La incumbencia del agrimensor para realizarla no deviene únicamente de la expresión "trabajos topográficos y geodésicos", que ha constado históricamente en la nómina de incumbencias atribuidas por la ley a ese título universitario, sino de la conjunción de esa consigna con aquella otra que refiere a los "asuntos de Agrimensura Legal", mucho más importante y que no es atribuida a otro título que no sea el de agrimensor. En

² Tuvimos participación activa en aquellas jornadas, en representación de la Universidad Nacional del Sur y de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires. El objetivo de la convocatoria fue el tratamiento de la mensura y el catastro, sobre cuyas relevancias sociales y económicas se expuso extensa y detalladamente ante el cuerpo de asesores ministeriales, a la vez que se reivindicaba el rol histórico del agrimensor en aquellos temas y la necesidad de que se reconociera que era el único profesional con formación específica para afrontarlos. Las conclusiones contenidas en el documento final fueron transcriptas en una publicación especial del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires [50], y los efectos se tradujeron en las decisiones posteriores sobre las incumbencias profesionales, que se comentan en el apartado siguiente.

esta disciplina, más que en las cuestiones métricas, se encuentran las bases para dilucidar la problemática de los límites territoriales en general, y de los que definen la cosa inmueble en particular. Confrontar y conjugar hechos y derechos, en síntesis, es el gran objetivo de la mensura y es la característica que la diferencia del mero relevamiento topográfico.

En lo que respecta a la clasificación de las mensuras, se ha consolidado la tendencia a tipificarlas en función del ámbito en que se desarrollaba la actividad³. Predomina el uso de tres adjetivos, con los cuales se categoriza a las mensuras en "judiciales", "administrativas" y "particulares". En algunos casos se dividen esos nombres para generar subclases, con lo cual no siempre se ha evitado que se genere más confusión que orden en las ideas. Tal modalidad ha sido una de las fuentes de mensajes ambivalentes, sobre los cuales en general –y sobre los que conciernen a este tema en particular– se hará un análisis más detallado en la segunda parte de este trabajo. Como una consecuencia natural de la crítica, se propondrá también una forma distinta para tipificar las operaciones de mensura.

1.2 - Las incumbencias profesionales respecto a la mensura

A partir de aquella concepción equívoca que equipara a la mensura con la medición, propicia para ciertas especulaciones mezquinas, se ha pretendido argumentar que todo universitario que cursó la asignatura "Topografía" era hábil para realizar mensuras, o que en tal materia se resume la formación del agrimensor, cuyo rol social tiene a la mensura, es sabido, como una labor medular. Tal como lo hemos sostenido en otros trabajos, aquellos que se apresuran con los significados también deducirían que el poseedor es equivalente al simple tenedor, puesto que

³ Se alude aquí a "tendencias" en la medida que así lo demuestra el análisis de las diversas normativas provinciales. Téngase presente que las cuestiones vinculadas al catastro territorial no están comprendidas entre las facultades que las provincias delegaron a la Nación, y en consecuencia son potestades reservadas. Todo lo relativo a la mensura y la división de la tierra (técnicas, precisiones, tolerancias, formas y extensiones, tramitación, documentación, instrucciones en general, etc.) son facultativas de los gobiernos locales. Las analogías pueden resultar del éxito logrado por experiencias ajenas, o meramente por la cómoda imitación que exime de esfuerzos creativos propios.

en un diccionario corriente se dirá que "poseer" es tener una cosa, y que "tener" es poseer una cosa. Sin embargo, quien ignore las connotaciones jurídicas de esos términos no es hábil para incursionar en el derecho ni en la agrimensura, sin perjuicio de que haya aprendido a medir extensiones territoriales.

No obstante, algunos profesionales de la ingeniería civil se apoyaron recurrentemente en la habilidad para medir que se desarrolla en la materia "Topografía y Geodesia", para reivindicar competencia en la mensura. Nunca fue desmentida ni replicada, cabe destacarlo, la sólida y extensa argumentación expuesta por los agrimensores para sostener que la idoneidad para la mensura requería conocimientos que superan el marco de los trabajos meramente topográficos y geodésicos, ya que comprenden el campo del derecho público y privado en varias de sus ramas (constitucional, administrativo, procesal, civil, rural, de aguas, de minería, etc.), del catastro territorial, de la cartografía, de fotogrametría y fotointerpretación, de planeamiento territorial urbano, etc. Ninguna de estas disciplinas está comprendida en la currícula formativa del ingeniero civil, como sí lo están en la del agrimensor. Es comprensible y razonable que así sea, atendiendo a los diferentes roles sociales que le competen a la ingeniería civil y a la agrimensura:

Cabe admitir que existen antecedentes que incentivan la frecuente confusión sobre los roles, y que estimularon la identificación de un agrimensor con un "medio ingeniero". Desde la tercera década del siglo, y hasta parte de la sexta, predominó la tendencia a diplomar como agrimensor a quien cumplimentara una etapa intermedia de la carrera de ingeniería. Como se había generalizado en aquella época el concepto de que todo ingeniero era también agrimensor, se intentó mantener y consolidar esa creencia popular, a pesar de que había sido modificado ese esquema educacional a mediados de la década del '50, retomándose desde entonces los cauces naturales e históricos.

La agrimensura acopiaba una trayectoria de siglos cuando comenzó a desarrollarse la ingeniería en el mundo, lo que es comprensible en el contexto de circunstancias y prioridades que condicionaron la evolución de la raza humana y, particularmente, al analizarse las connotaciones de todo asentamiento territo-

rial.⁴ Cuando nuestro país graduó al primer ingeniero, en 1870, hacía cuarenta y seis años que actuaban formalmente los agrimensores locales, habilitados inicialmente por la Comisión Topográfica creada a instancias de Rivadavia. Sólo por desinformación, o por sospechosa intención, podía argumentarse entonces que la agrimensura era una rama subalterna de la ingeniería civil. Hace pues unos cuarenta años que la agrimensura constituye de nuevo una carrera universitaria específica y distinta de la ingeniería civil. Esta última, por su parte, agobiada por el constante avance tecnológico inherente a su misión, se concentró en lo suyo y dejó totalmente de lado lo atinente a la agrimensura. Y si conservó un punto de contacto con ella fue en el estudio de la Topografía, pero para usarla en la ingeniería con fines ingenieriles, mientras que la agrimensura la utiliza con objetivos muy distintos, sin perjuicio de prestar su auxilio a las obras civiles e industriales. Definir al agrimensor como un experto en el arte de medir distancias y ángulos, y sólo como eso, es confundir los medios con los fines y es minimizar el rango profesional de la actividad agrimensural, en tanto el papel de mero medidor se acerca más a un oficio que a una profesión.⁵

La consolidación y el usufructo indebido de aquella confusión conceptual, que pretendía dar continuidad en la práctica a lo que dejó de tenerla en las casas de estudio, tuvo íntima relación con el control presunto —o descontrol deliberado— del ejercicio profesional. Ello se trasuntaba en el manejo hegemónico de los consejos profesionales, facultados por ley para gobernar la matrícula de los ingenieros y de las profesiones que por iner-

⁴ La función social de establecer y preservar los límites territoriales estuvo asignada a personalidades con distintos rangos, conforme a cada etapa histórica. En la antigüedad la cumplieron representantes de la divinidad (augures, sacerdotes, etc.). La desacralización se produciría principalmente con el desarrollo de las técnicas de relevamiento y replanteo en el antiguo Egipto, ante la necesidad de resolver las contingencias derivadas de los desbordes periódicos del Nilo. Los historiadores atribuyen a esa instancia el nacimiento de la Geometría como ciencia —pilar esencial de todo el desarrollo posterior de la matemática—, y también el surgimiento de la agrimensura como profesión

⁵ La diferencia entre un oficio y una profesión la clarifica el esquema que desarrollan Ciuro Caldani [49] y Bianco [18]. Cuando de los tres valores que sirven de sustento a toda profesión (verdad - utilidad - objetivos o complejo axiológico característico de la profesión) en una actividad está ausente o es irrelevante el valor "verdad", la misma no tiene el rango de profesión sino de oficio.

cia se consideraban afines, entre las cuales se encontraba la agrimensura. Si se analiza, por caso, la composición que tenía al momento de su disolución el Consejo Profesional de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires, se comprueba que los intereses de la ingeniería civil y en construcciones, que son los mismos, contaban con cuatro votos sobre un total de nueve.⁶ Si a ello se agrega que el Consejo se atribuía de hecho facultades para dar y quitar incumbencias, a despecho de las normas legales y de los fallos judiciales que dictaminaron su incompetencia para hacerlo, se comprende que el panorama era muy poco propicio para la agrimensura, y que se hacía indispensable contar con un mecanismo que fiscalizara en forma objetiva y racional la idoneidad para ejercerla. Aparece así plenamente justificada la creación del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires (ley 10.321, sancionada en setiembre de 1985); el cual está obligado a matricular a todo aquel que haga constar su aptitud para ejercer la agrimensura, cualquiera sea la denominación del título de grado.

En su faz legal y normativa, en el tema de las incumbencias profesionales predominó durante mucho tiempo un clima de confusión e informalidad. Tal situación no era fruto de la casualidad, y tampoco era incontrolable o irreversible. Fue sin duda promovida, estimulada y consolidada por quienes sacaban de ella un buen provecho económico, y no hubiera cesado de no haber intervenido en el tema el Ministerio de Educación de la Nación, conforme a la potestad que le otorga la Ley Nacional de Ministerios y a la jurisprudencia, que en forma reiterada y concordante le negó facultad a las provincias para legislar al respecto. Por Resolución N° 1560 del año 1980, dicho Ministerio reguló las incumbencias de varias ramas de la ingeniería y de la agrimensura, dejando perfectamente aclarado que sólo compete a los agrimensores la ejecución de mensuras, no obstante figurar los "trabajos topográficos y geodésicos" entre las incumbencias del ingeniero civil. En reiteradas oportunidades y ante solicitud expresa de partes interesadas, las autoridades ministeriales se han expedido aclarando, o más bien reafirmando, que tales trabajos topográficos no comprenden a la operación de mensura.

⁶ Los cinco restantes correspondían, a razón de uno por especialidad, a arquitectos, agrimensores, ingenieros agrónomos, ingenieros en otras especialidades y técnicos en distintas especialidades.

Con anterioridad, y durante décadas, en la Provincia de Buenos Aires se dictaron varios decretos estableciendo incumbencias para diversas profesiones. Las del ingeniero civil contenían la expresión "trabajos topográficos y geodésicos", que también figuraban entre las del agrimensor. Pero para este último figuraba también el rubro "Asuntos de Agrimensura Legal", que unido a la anterior expresa, como ya se dijo, la idoneidad básica para asumir tareas de mensura. La ausencia de este inciso en la nómina de incumbencias del ingeniero civil, dejaba en claro su habilitación para "tomar medidas", pero no para realizar "mensuras" en el sentido agrimensural que ya se ha comentado. Sin embargo, lejos de ajustar el control del ejercicio profesional a ese marco normativo explícito, aquel consejo profesional mixto había sido complaciente con los pares de quienes predominaban en su gobierno, tolerando y consintiendo que algunos ingenieros simularan ser agrimensores y usufructuaran de un campo laboral ajeno a su actual misión social, pero fundamentalmente disociado de su formación académica.

A pesar de lo que había determinado claramente el Ministerio de Educación con la precitada Resolución 1560/80 y otras disposiciones complementarias, se sucedieron sin embargo actitudes dilatorias para prolongar la irregularidad, con el apoyo del nuevo Colegio de Ingenieros y el favor del poder político. Las expresiones más penosas y aberrantes de aquel manejo tortuoso se dieron en las Universidades Nacionales del Sur y de La Plata, donde se produjeron despachos "aclaratorios", con asombrosa y vergonzante carencia de todo sustento académico, determinando que "los trabajos topográficos y geodésicos comprenden las operaciones de mensura". En uno y otro caso, a instancias de algunos matriculados, el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires interpuso recurso ante el Ministerio de Educación, que como instancia superior de alzada dispuso la derogación de ambas decisiones, por las Resoluciones Ministeriales 347/92 y 79/94 respectivamente. Con similar efecto dictó la N° 105/94 respecto a la Universidad Tecnológica Nacional. En cuanto a la Universidad Nacional de Buenos Aires, por Resolución 729/86 de su Facultad de Ingeniería había aclarado ya que solo uno de los títulos que expedía, el de agrimensor, otorgaba competencia para realizar mensuras.

Con aquel conjunto de decisiones quedó consolidado un marco normativo que reconoce la especial naturaleza de la ope-

ración de mensura, y a la vez reafirma que solo el agrimensor es el profesional que acredita la idoneidad necesaria y suficiente para ejecutarla.

1.3 - El marco doctrinario

En su interesante análisis histórico sobre "La agrimensura y la formación de agrimensores", el agrimensor Pedro Vergés [172] sintetiza el devenir de la profesión en su primer siglo de evolución, que considera iniciado en 1824 con la creación de la Comisión Topográfica. Entre sus cometidos estaba el de habilitar a las personas que aspiraban a desempeñarse como agrimensores, previo examen de competencia, y también de fiscalizar las tareas que aquellas realizaban en tal carácter. Habrían de transcurrir algo más de cuatro décadas hasta que se iniciara la graduación de agrimensores en la Universidad, destacando Vergés que la agrimensura estuvo, con la medicina y la abogacía, entre las primeras profesiones liberales de nuestro país. Aquella Comisión se transformó en el Departamento Topográfico de la Provincia en 1826, y en "Departamento de Ingenieros" en 1875 (en un trabajo aún inédito, Albina, amplía los datos que aporta Vergés).

La culminación de ese primer siglo la considera un punto de inflexión significativo, en la medida que los estudios de agrimensura pasan a integrar, por entonces, los de las carreras de ingeniería, otorgándose el diploma de agrimensor como un título intermedio. Se inicia así, afirma, una etapa de decadencia con respecto a la precedente, que debía considerarse plena de logros importantes y demostrativa de una excelente calidad profesional.

A lo largo de ese siglo, se dan numerosas circunstancias significativas para el país y para su futuro. En relación al desarrollo de la agrimensura, y en particular al objetivo de este trabajo, las de más relevancia fueron:

– Se consolida la función del Departamento Topográfico como "tribunal administrativo", aunque modificándose reiteradamente, con el tiempo, modalidades, estructuras y denominaciones del organismo. En general, y aunque con variantes, se conserva hoy

aquella tendencia a otorgarle un rol fiscalizador de la agrimensura a los órganos administrativos.⁷

– Con la Constitución de 1853 y su reforma de 1862, se consolida la organización nacional y echa a andar la Nación Argentina, sobre la base de un sistema representativo, republicano y federal. Puesto que el federalismo preserva las soberanías provinciales en aquellas potestades no delegadas al gobierno nacional, y que entre tales facultades reservadas está lo referido a la administración del suelo, la regulación de todo lo atinente a las mensuras es tema privativo del respectivo gobierno provincial.⁸

– En 1845 se construye en el país el primer alambrado (aunque no como deslinde predial). El novedoso sistema se impondría después como medio de cerramiento, aunque al principio combinado con los preexistentes (la zanja, el cerco vivo, el cerco de palos o de piedras, etc.). Su eficacia –y su aplicación– aumentan al inventarse en Estados Unidos el alambrado de púas, unas tres décadas después. La incorporación del alambrado tuvo consecuencias manifiestas y significativas en lo cultural, lo social y lo económico. En especial, extendió considerablemente la posibilidad de materializar los límites territoriales y cambió sustancialmente la connotación de todo deslinde, potencialmente conflictiva siempre por su propia naturaleza.

– La agrimensura se convierte en carrera universitaria hacia mediados del siglo XIX, aunque no se perciben cambios significativos en la modalidad del ejercicio profesional. Los graduados siguen sometidos a la fiscalización de funcionarios públicos, tal como ocurría con los agrimensores "patentados" anteriormente por el Departamento Topográfico. La modalidad de habilitar personas no diplomadas se habría mantenido por mucho tiempo en algunas provincias, lo que habría generalizado el uso de la expresión "*agrimensor nacional*" por los de cuna universitaria,

⁷ Se hará luego una mención más detallada al tema, al considerarse la incidencia del poder administrador en la calidad del servicio profesional.

⁸ La potestad del gobierno federal sobre el tema está limitada a su jurisdicción territorial, que comprende la Capital Federal y los llamados "territorios nacionales". Hasta mediados de la década del '50, éstos comprendían a la llamadas "provincias jóvenes" (Formosa, Chaco, Misiones, La Pampa y las patagónicas con excepción de Tierra del Fuego, cuya provincialización es mucho más reciente).

interesados en hacer constar su procedencia y el mayor aval que representaba.⁹

– En 1861 se aprueban las *"Instrucciones generales para agrimensores"*, cuya vigencia mantendría la Provincia de Buenos Aires hasta 1940, en que aprobó las actuales (modificadas en numerosos aspectos, aunque no explícitamente, por diversas normas posteriores). Las primeras instrucciones habían sido dictadas en 1825, y ampliadas en 1827 y 1839. Según Vergés, aquellas instrucciones de 1862 *"condicionaron dentro de límites muy precisos el ejercicio profesional"* y habrían servido de base a varias similares dictadas después por las provincias. Cabe observar que la palabra *"instrucciones"* tiene una connotación fiscalizadora y paternalista propia de la etapa previa, caracterizada por el ejercicio de las personas *"idóneas"* (sin respaldo de estudios formales) que tramitaban su patente habilitante. Sin embargo, esa tendencia a la supervisión oficial se extendió en el tiempo y aun subsiste, dudosamente justificada. Se harán luego otras referencias al tema.

– En 1863, Juan Segundo Fernández accede al grado de Doctor en Jurisprudencia con su tesis titulada *"Del modo como se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial"* [78], basada en su experiencia en la agrimensura. Había ingresado en 1852 al Departamento Topográfico (recién reorganizado) como *"delineador"*, y en él se graduó como *"agrimensor público"* en 1853. Se lo designó entonces como *"ingeniero tercero"* de ese organismo, y en 1857 como vocal.¹⁰ Continuó cumpliendo di-

⁹ Vergés hace una interpretación más restringida, ya que atribuye el aditamento de *"nacional"* a los graduados de la Universidad de Buenos Aires, para distinguirse de los agrimensores diplomados en la Universidad de La Plata mientras ésta fue provincial.

¹⁰ Señala Vergés que el vocablo *"agrimensor"* apareció en la documentación oficial, por primera vez, hacia 1824 [172]. Al aludir a la designación del agrimensor Fernández como *"ingeniero"* del Departamento Topográfico, unos treinta años después de oficializarse aquel vocablo, lo toma como un elemento demostrativo de que la *"melange"* que aun subsiste *"para mal de la agrimensura, es de antigua data"*. Nos parece que la cuestión es más compleja de lo que puede parecer, porque se relaciona con ciertos vectores poderosos de las relaciones sociales típicas de este país, influenciadas por tendencias a la frivolidad y la hipocresía (para Borges, el principal de los defectos de nuestra sociedad). Parece evidente que el título de agrimensor no garantizó nunca el mismo *"status"* que el de ingeniero, lo que indujo a muchos a aceptar de buen grado la confusión sobre las denominaciones, e incluso a provo-

carlas deliberadamente. Según parece, un típico signo distintivo del prestigio o el ascenso social para cualquier familia —ya fuera de tradición burguesa, recién aburguesada o con aspiraciones de aburguesarse— ha residido en exponer a alguno de sus miembros como "doctor", "ingeniero" (sin importar la especialidad), sacerdote u oficial de una fuerza armada. Han sido imanes poderosos que aún conservan su potencia, a pesar de la proletarización actual de las profesiones universitarias y de la popularización de los estudios terciarios, reservados en otras épocas a miembros de las clases altas. Desde un punto de vista sociológico, la persistencia de aquella tendencia (que en la jerga callejera actual se llama "cholulaje" o "cholulismo") demuestra que las clases bajas no asumen la ampliación de la oferta educativa como un avance social para beneficio del conjunto, como un reparto más equitativo de roles y de beneficios; antes bien, parece considerarse el medio por excelencia para dejar de pertenecer a una clase y pasar a otra superior, o cuanto menos para aparentarlo. Se manifiesta incluso en mutaciones de orden ideológico concordantes con el presunto ascenso, traducidas en conductas y acciones que no revelan precisamente una reivindicación de la clase de origen; por el contrario, tienden a consolidar los estratos y los factores que permiten diferenciarlos. La suma de factores desemboca en una conducta colectiva previsible dentro de las comunidades profesionales, que adaptan sus estrategias para conservar o elevar el prestigio social de la actividad y del título. Ya no se trata solamente del mero afán de figuración, sino también de preservar las fuentes de trabajo y contrarrestar la competencia de otras especialidades. Es una cuestión, en fin, de lucha por la subsistencia. En España y en varios países más, el agrimensor de ayer es hoy "ingeniero topógrafo"; en otros, en lugar de "topógrafo" se usó como aditamento "geógrafo", "cartógrafo", "catastral" o similar, pero para la comunidad será sencillamente "*un ingeniero*", que posiblemente haya sido el objetivo clave de la estrategia. De las once universidades estatales argentinas que incluyen la carrera de agrimensura, cuatro vienen otorgando desde hace años el título de "*ingeniero agrimensor*" (San Juan, Catamarca, Santiago del Estero y Córdoba, aunque esta última volvió ahora al título tradicional), mientras las siete restantes conservaron el de agrimensor (Tucumán, Nordeste, Rosario, Buenos Aires, La Plata, del Sur, Patagonia). Esta tendencia a mantener la denominación histórica ha sido sostenida por la Federación Argentina de Agrimensores, aunque se ha objetado que predominara al respecto cierto romanticismo por sobre los intereses prácticos de la profesión. De hecho, los graduados con título de "ingeniero" aparecen en ventaja respecto a sus restantes pares, no sólo en el plano informal de las relaciones sociales sino también en las esferas de la administración pública, que en algunos casos discrimina las bonificaciones por título en función de esa diferencia. Un signo reciente y notable lo constituye el Decreto N° 256/94 del Poder Ejecutivo Nacional, referido a incumbencias y alcances de los títulos universitarios; alude por un lado a "*aquellas carreras conducentes a títulos de grado universitario de Licenciado, Ingeniero, Abogado, Médico y otros equivalentes*" (?), y por otro a "*aquellas otras que conduzcan a títulos de menor jerarquía*" (!). No solo se ponen de manifiesto los prejuicios sociales ya comentados, sino que se los reafirma con rango de norma jurídica. Frente al agrimensor, el ciudadano medio —y aún muchos presuntamente cultos— suele dudar sobre el modo de dirigirse a él. Unas veces lo hace en términos de "ingeniero" o de "doctor", otras con un ceremonioso y neutro "caballero" o bien anteponiendo sistemáticamente "señor" al apellido

versas funciones en el Departamento hasta 1872, a la vez que realizando mensuras por encomienda de particulares (Vergés deduce que debían ser oficialmente compatibles la función pública y la actividad privada).¹¹ Posteriormente ocupó diversos cargos políticos, desvinculados ya de la agrimensura.

— En 1867 y 1869, respectivamente, se publican los trabajos de Juan S. Fernández titulados "*Mensuras colectivas de las propiedades rurales*" [80] y "*Relaciones del Derecho con la Agrimensura*" [79]; este último es la reproducción de su discurso de apertura de la Academia Teórico-Práctica de Jurisprudencia. Junto con el trabajo de tesis ya mencionado, conforman un material de estudio sumamente interesante sobre lo ocurrido en la breve historia, aunque intensa, que por entonces acopiaba el país. No debe olvidarse ese detalle, porque no todas las conclusiones de aquel diagnóstico son transplantables mecánicamente a la actualidad. La redacción de los títulos de propiedad era sumamente rudimentaria y el panorama legislativo todavía era confuso y de escaso contenido. El Código Civil, por caso, se sancionaría a fines de 1869 y comenzaría a regir recién el primer día de 1871. Su vigencia permitió superar algunos de los problemas planteados por Fernández, mientras otros subsisten todavía hoy. En el mensaje de presentación de su tesis, admitía que su estudio "no tiene por objeto proponer lo que se debe hacer, sino señalar los vacíos y defectos...". En la conclusión ponía

del profesional, con cierta solemnidad pero trasuntando siempre duda y turbación. No es menos incómoda la situación del agrimensor cuando se le adjudica un título que no posee, porque si desea aclarar la situación —lo cual no preocupa en ciertas profesiones, donde parece normal autoproclamarse "doctor" sin serlo— se enfrenta al hecho cierto de poner en evidencia la ignorancia de su interlocutor y al riesgo consecuente de molestarlo. Si no obstante antepone a ese riesgo su práctica virtuosa de la sinceridad y la humildad, se sentirá después avergonzado y ridículo al provocar más confusión todavía, tratando de explicar que "todo depende de la Universidad donde se obtuvo el título". Además de generar desconcierto, el presentarse como agrimensor "a secas" suele dar lugar a preguntas más o menos insólitas. Por caso, no es raro el interés del interrogador por saber "si piensa terminar su carrera". Un conocido agrimensor suele contar, con exquisita gracia provinciana, qué ocurre cuando alguien se encuentra con él o con su hermano mellizo, que es médico y con el cual lo confunden en virtud del parecido físico. Generalmente, dice, le preguntan si él es "*el doctor o el otro*".

¹¹ El Agrim. Vergés prologó la publicación titulada "*La obra del maestro Juan Segundo Fernández*", editada por la Federación Argentina de Agrimensores en 1974.

énfasis al señalar que la propiedad inmueble está "olvidada del legislador" en lo que respecta a su existencia material, lo que ha sido una preocupación recurrente, expresada en distintas etapas históricas y expresable en buena medida también en la actual.

– En aquel primer siglo de agrimensura predominó la "mensura judicial", vinculada a la acción de deslinde y al juicio de mensura. Es comprensible, atendiendo a que las imprecisiones de los títulos requerían soluciones judiciales para perfeccionarlos, y también a la inexistencia de los catastros territoriales. En la Provincia de Buenos Aires, la mensura judicial cede paulatinamente su lugar a la "mensura particular", a partir sobre todo de esa obra extraordinaria que fue la organización del catastro provincial, emprendida en la cuarta década de este siglo. Fernández ilustra muy claramente sobre la trilogía que formaban, en la gestión judicial de los deslindes, el juez actuante, el agrimensor que oficiaba como perito y el Departamento Topográfico. Deja entrever que las soluciones, en muchos casos, se apoyaba más en la autoridad proveniente de aquella conjunción que de la aproximación a la verdad. Destaca cuán delicada era la misión del agrimensor, no tanto en lo que respecta a las mediciones –que consideraba una actividad de rápido aprendizaje– sino a la conciliación de hechos y derechos. Una de las partes de su tesis que se destaca por el vuelo retórico es la destinada a sintetizar esa tarea, diciendo:

"El agrimensor entre nosotros, no es en la generalidad de los casos el ejecutor de una limitación ordenada por el Juez, no es el perito que informa sobre el estado de las cosas sometidas a su inspección; el agrimensor es algo más, es mucho más, es el encargado de traducir en hechos las designaciones de los títulos, para lo que tiene que entenderlos, que interpretarlos, que conciliarlos, que descubrir sus errores, que corregirlos; y el resultado de su espinosa tarea a este respecto, tiene luego que ponerlo en relación, que compararlo con los hechos existentes, para lo cual es forzoso valorarlos, acatando en consecuencia unos y despreciando otros, sometiendo unas veces los títulos a los hechos y otros haciendo prevalecer aquellos. La regla única sobre la más difícil parte de su comisión está expresada por esta extensa palabra: "su criterio". Su misión lo lleva irresistiblemente al vasto campo de las apreciaciones conjeturales, a los dominios del Derecho. Pero, cuando la nube de la confusión se

*cierno sobre su entendimiento, cuando todo se le presenta bajo formas vaporosas y flexibles a soluciones opuestas, cuando el escollo le detiene y arredra, cuando ha buscado en vano el hilo misterioso de Ariadna que le saque del laberinto, entonces consulta, pide consejo, pide que se le marque el itinerario que debe seguir. ¡Y cuántas veces no sucede que la palabra del oráculo sea: proceda con arreglo a su ciencia y conciencia!"*¹²

– En 1871 se pone en vigencia el Código Civil, que entre otras cosas regula la constitución y el ejercicio de los derechos reales. Muchas de las preocupaciones que planteaba Juan S. Fernández quedan resueltas, pero no todas. La temática del límite territorial, íntimamente vinculada a aquellos derechos, no es abordada con un criterio preventivo y se deja en potencia una fuente de conflictos, previéndose únicamente el modo de encuadrar y resolver las consecuencias previsibles con lo dispuesto bajo el título *"del condominio por confusión de límites"*.

– El progresivo avance de la "frontera" hacia el Sur a medida que se vencía la resistencia indígena, el crecimiento demográfico y las sucesivas distribuciones de los acervos hereditarios, generaron una gran demanda de servicios agrimensurales. En muchos casos, los mismos se desarrollaron en condiciones sumamente desfavorables en virtud de las distancias, la topografía, la seguridad, los medios disponibles, etc., factores todos que muchas veces condicionaron la calidad de los resultados.

– En 1899, el agrimensor Carlos de Chapeaurouge publica su *"Tratado de Agrimensura"* [55], compuesto por tres tomos.¹³ En el primero se ocupa de la Matemática, en el segundo de la Topografía y la Geodesia y en el tercero de la Agrimensura Legal. De las 400 páginas de este último, dedica un 75% a la transcripción de las *"instrucciones generales"* y de los códigos procesales

¹² La consulta o pedido de consejos estaba dirigida, naturalmente, al Departamento Topográfico. Al asimilarlo a un "oráculo", Fernández parece deslizarse una fina ironía, puesto que en otro momento alude al peso que significaba para los funcionarios –él fue uno de ellos– ser presuntos depositarios de la única verdad sobre los límites, siendo que a veces les cabían las mismas dudas que al agrimensor que realizaba la consulta.

¹³ En la portada de cada tomo, el autor aparece identificado como *"ingeniero"*.

que regían en algunas provincias, a nociones generales de Derecho y la transcripción de varios artículos del Código Civil. En la parte introductoria se ocupa de la misión social de los agrimensores o "*delimitadores de la tierra*", quedando en evidencia que no se practicaba otra mensura que no fuese la judicial. Sostiene que el agrimensor interviniente es un "*juez de mensura*", y que el "*Departamento de Ingenieros*" participa como un "*juez técnico*".¹⁴ Destaca también las consecuencias de los títulos mal redactados y de la informalidad que se observa en el crecimiento de las poblaciones, por lo que parece no haber variado demasiado la desatención oficial que acusaba cuarenta años antes Juan S. Fernández. Se expide sobre algunas cuestiones doctrinarias, pero que no atienden tanto a lo agrimensural como a lo jurídico (si hay o no confusión de límites cuando existe un cerco, si la aprobación de la mensura es o no "*cosa juzgada*", etc.). En las conclusiones alude a la importancia de un catastro y a las ventajas que tendría la implantación del sistema "*Torrens*" para la registración de los títulos, aunque enseguida expresa resignadamente que "*la adopción de este sistema entre nosotros será difícil y resistida por muchas razones que no son del caso exponer*".¹⁵ Al terminar, formula tres proposiciones básicas: 1) La implantación de un "*código de procedimientos de mensuras*" uniforme para toda la Nación; 2) La creación de un "*registro gráfico de la propiedad*" de toda la Nación, instrumentado por el Gobierno Nacional; 3) La sanción de una ley nacional, o de leyes provinciales, exigiendo el plano de mensura en cada operación de compra-venta y la referenciación del mismo, en la escritura, por el escribano actuante. Se puede apreciar aquí cierta confusión sobre los alcances del régimen federal, y sobre la distinción entre facultades "*delegadas*" y "*reservadas*" que deviene de la Constitución Nacional.

¹⁴ Tal era la designación que se había dado en 1875 al que fuera el "Departamento Topográfico", seguramente para "jerarquizarlo". No parece apropiada la aplicación del vocablo "*juez*" a quienes solo auxiliaban con su ciencia al juez civil, que en rigor era —y es— el único con capacidad decisoria. No obstante la utilidad del asesoramiento que podían brindar el agrimensor y el organismo administrativo, no pasaba de ser una labor de naturaleza pericial.

¹⁵ Aparentemente, existía ya por entonces alguna corporación interesada en impedir que se aplicara el sistema Torrens, notoriamente práctico, seguro y económico. El prudente silencio del autor insinúa que la misma constituía un factor de poder importante.

– En 1921, el mismo Chapeaurouge presenta un trabajo en el Segundo Congreso Nacional de Ingeniería, que titula *"Sobre la Agrimensura Legal"* [54]. Su objetivo principal fue insistir sobre su proyecto de reglamentación para las mensuras con alcance nacional. Critica el hecho de que cada provincia haya dictado sus propias reglas *"invocando su derecho de autonomía"*, y sostiene que *"Esta práctica, ya anticuada, tiende a desaparecer, procurando uniformar los procedimientos..."*. Aparte de las numerosas cuestiones técnicas que aborda en su análisis (trámites, precisiones, tolerancias, etc.), cabe rescatar algunos comentarios singulares, a saber:

– Sostiene que la mensura típica es la judicial, salvo en los casos en que se deslindan terrenos fiscales *"donde no existen aun colindantes, pero en este caso corresponde a la jurisdicción administrativa con nombramiento al efecto por el Poder Ejecutivo"*. Fuera de aquellas, dice, existe la *"extrajudicial"* o de carácter privado, para *"campos ya medidos judicialmente y con el fin de practicar un reconocimiento de un deslinde dudoso o una división de condominio, o entre herederos mayores de edad"*.

– Deja aclarado que existen dos clases o categorías de agrimensores: *"unos con título provincial y otros con el nacional, o sea, de una de las facultades"*. Los primeros eran, aparentemente, los que obtenían su patente con un examen de competencia local, siguiendo la modalidad iniciada cien años antes. Señala que *"entre esos agrimensores son muchos los muy competentes en el desempeño de su función"*, y no sugiere un trato discriminatorio para unos y otros.

– Propugna asignarle una relevancia jurídica terminante y definitiva al deslinde que acepten los colindantes en presencia del agrimensor, al que vuelve a calificar como *"juez de mensura"*. Alude reiteradamente a la *"conformidad"* de los linderos, pero omite citar y analizar la eventual *"disconformidad"*. Utiliza la expresión *"sanear un campo"*, cuyo alcance no queda claro.

– Al referirse al modo de citar los linderos, señala que *"puede ser materia de varios artículos"* en las instrucciones a dictarse. Lo justifica por el hecho de que muchos

propietarios no explotan por sí mismos los campos, y viven en la capital o en otras ciudades, por lo que el notificador se encontrará en muchos casos con un mayordomo, un capataz o un arrendatario; éstos serían entonces los encargados de informar dónde se encuentra el dueño "*para dirigirla nueva citación*". Tal vez no haya sido la intención, pero queda la sensación de que no se muestra aquí al agrimensor como un profesional al servicio del orden público en general y del orden territorial en particular, sino como una suerte de peón calificado de la burguesía terrateniente, por cuyos derechos e intereses debe velar más que los propios interesados.

– Explica que en los últimos cincuenta años se generalizó la modalidad de medir la totalidad de lados y ángulos y verificar matemáticamente los "*cierres*", que no se estimaba antes aquí ni en los países europeos. Su escrito hace mención reiterada de dos expresiones de poco uso actual, pero comunes en el pasado: la "*diligencia de mensura*" (conjunto de documentos inherentes a cada mensura, que conformaban un legajo) y el punto o mojón "*de arranque*" (referencia para colocar nuevos mojones o verificar los existentes).

– Señala que por "*mensura*" se entiende "*el hecho material de la medición del polígono que encierra una fracción de tierra*", y por "*deslindar*" se entiende el hecho "*de establecer materialmente, sobre el terreno, los límites expresados en el título*" (lo primero suele llamarse ahora "*relevamiento de hechos existentes*" y lo segundo "*replanteo del título*").¹⁶

– Por aquella época, la Universidad de La Plata (creada en 1897 como provincial y nacionalizada en 1905) ya otorgaba el título de agrimensor como intermedio, en varias carreras de ingeniería. Esa modalidad se aplicaría también en otras casas de estudio, señalando Vergés que se inicia así una etapa de decadencia para la centenaria agrimensura argentina.

¹⁶ Se observa que Chapeaurouge usa la expresión compuesta "*mensura y deslinde*" tal como Fernández lo hacía antes con "*mensura y amojonamiento*". Ya hemos señalado precedentemente que se ha impuesto la tendencia a sintetizar ambos objetivos en el vocablo "*mensura*".

No puede afirmarse que de aquel primer siglo haya quedado un sólido cuerpo doctrinario para la agrimensura, a pesar del tesón y la responsabilidad de quienes la practicaron. El saldo es un conjunto de inquietudes razonables y comprensibles, que reiteran propuestas poco atendidas y trasuntan numerosas frustraciones. El genuino ordenamiento inmobiliario, en sentido lato, no parece haber sido un objetivo general y compartido en las esferas de la alta política. No viene aquí al caso analizar las causas, que son manifiestas en algunos casos y solo conjeturables en otros. El clásico "juicio de mensura", mencionado generalmente con cierto orgullo como uno de los célebres "inventos argentinos", fue una solución compleja y onerosa para problemas perfectamente evitables con medidas y acciones preventivas. Claro que éstas ya no dependerían tanto de los abogados como de los agrimensores, y no promoverían pleitos sino que los evitarían. En qué medida incidieron estas circunstancias, queda también para el campo de las apreciaciones conjeturales.

En las siete décadas transcurridas después del primer centenario, plenas de transformaciones culturales, tecnológicas y políticas, las circunstancias que cabe destacar respecto a la evolución de la agrimensura como profesión, y particularmente de su participación en el ordenamiento de los derechos inmobiliarios, son las siguientes:

- Reglamentación, en la Provincia de Buenos Aires, del ejercicio de las profesiones de agrimensor, arquitecto e ingeniero, que solo podrían ser ejercidas "por personas que tengan diploma expedido por una Universidad Nacional" (ley 4048, de 1929). El decreto reglamentario (N° 203/32), establecía las "incumbencias" que otorgaba cada título, apareciendo la controvertida expresión "trabajos topográficos y geodésicos" en la nómina establecida para el ingeniero civil.¹⁷
- Ejecución integral del catastro parcelario de la Provincia de Buenos Aires, en la década del '30. La ley respectiva (N° 4331) y su decreto reglamentario, instituyen el informe catastral para cada acto notarial de disposición y la obligatoriedad de presentar plano de fraccionamiento cuando la transmisión no comprende la totalidad del bien. El carácter

¹⁷ Se aludió ya al tema en páginas precedentes.

de "profesional autorizado" para suscribir dichos planos es atribuido indistintamente al título de "ingeniero o agrimensor". Esta misma circunstancia aparece cuidadosamente remarcada en el primer artículo de las "instrucciones generales para agrimensores" aprobadas en 1940, sustitutivas de las que regían desde 1861. La creación del Consejo Profesional de la Ingeniería en 1947 (ley 5140), al cual ya se hizo referencia en el punto 1.2, consolidó la subordinación de la agrimensura a las ingenierías.

En la década del '50 se aprecia un resurgimiento de la agrimensura, puesto que vuelve a ser una carrera universitaria específica e independiente de otras, aunque conservando la dependencia académico-institucional en las facultades dedicadas a las ingenierías. También se mantiene su relación con organismos colegiados mixtos en cuanto al gobierno del ejercicio profesional (en la Provincia de Buenos Aires, la desvinculación del Consejo Profesional de la Ingeniería se produce el 1° de julio de 1986, al iniciar su actividad el Consejo Profesional de Agrimensura creado por ley 10321). En general, aquellos vínculos con otras profesiones no se dieron en condiciones de paridad sino de subordinación, tanto en lo académico como en lo profesional. Otro hecho destacable de aquella década fue la constitución de la Federación Argentina de Agrimensores, cuya trayectoria hasta el presente demuestra altibajos y discontinuidades.

En las últimas cuatro décadas se manifiesta una fuerte tendencia a incluir los temas jurídicos en la búsqueda doctrinaria de la agrimensura, aunque se percibe cierto clima de confusión en lo que respecta a motivos y finalidades. Aparentemente, habrían incidido para ello los frutos intelectuales de dos respetables personalidades de la agrimensura que obtuvieron después el título de abogado. No fueron los únicos que lograron esa doble condición como diplomados, pero fueron tal vez las que más escribieron y publicaron en el campo del derecho sobre temas vinculados a sus experiencias previas como agrimensores.¹⁸ Uno fue Juan Segundo Fernández, al cual ya se hizo referencia, y el

¹⁸ Los antecedentes históricos demostrarían que aquellos agrimensores que devinieron después abogados, pasaron a ejercer como tales y abandonaron la actividad anterior, sin perjuicio de capitalizar la experiencia adquirida en ella.

otro Alberto M. Lloveras, de Córdoba. El primero a mediados del siglo pasado, y el segundo a mediados del siglo presente.¹⁹

Tal vez por un comprensible afán de contar con referentes paradigmáticos, se han tomado a veces sus elaboraciones teóricas con cierta mecanicidad, sin considerar debidamente dos factores muy importantes: El primero es el contexto en el que se desenvolvía cada uno en lo social, lo político, lo económico y lo geográfico, propio de épocas y circunstancias. El segundo es que en muchos casos se expresaban ya como abogados y para abogados, aún cuando se refiriesen a la mensura y al catastro. Por cierto que lo hicieron con genuino conocimiento de causa y con fines encomiables y justificados, pero de ello no se deduce forzosamente que sus mensajes y consignas debían constituir banderas de lucha gremial para la agrimensura, sin perjuicio de que ésta sumara sus aportes teóricos para apoyar aquellos objetivos. Como síntesis momentánea, puede decirse que el balance actual no arroja como saldo una línea doctrinaria definida sino difusa, lo cual se comprueba a través de múltiples manifestaciones. Algunas de ellas serán aquí objeto de un análisis particular, como sustento para las propuestas que se formularán como consecuencia.

1.4 - El marco normativo

Aunque ya ha sido expresado, cabe volver a destacar el íntimo nexo de la agrimensura con el vastísimo campo de las cuestiones jurídicas, circunstancia que no se da en otras profesiones que están emparentadas con ella en el estudio y la aplicación de las ciencias exactas, pero que no tienen la misma necesidad de ajustar su accionar a tantas normas legales. El agrimensor debe conocer y tener muy en cuenta un amplio abanico de normas jurídicas de distinto rango, particularmente en lo que concierne a la mensura. Es tarea imposible citarlas a todas y analizar sus contenidos, por lo que se hará por ahora un repaso esquemático de los principales referentes y una somera descripción de sus implicancias, sin perjuicio de entrar luego en mayores detalles sobre alguna norma en particular.

¹⁹ Los trabajos de Fernández están indicados en las referencias bibliográficas con los números [78], [79] y [80]; los de Alberto Lloveras con los números [112], [113], [114], [115] y [116].

Conforme a lo relatado por Juan S. Fernández en sus escritos, comentados ya, en la etapa previa a la organización nacional fue bastante precaria la situación de los derechos inmobiliarios, combinándose por entonces los resabios de la época colonial con los recursos que iba generando el derecho patrio, sujeto a los vaivenes de las luchas internas. La instancia constitucional consagra la propiedad como derecho y el federalismo como sistema, reservándose las provincias lo atinente a la administración del suelo en cuanto a su parcelamiento y su registración catastral. Se delega en cambio en la Nación el dictado del Código Civil, circunstancia que suele señalarse como una de las diferencias más notables con la Constitución Estadounidense, fuente inspiradora de la criolla.

Para transferir el derecho real de dominio sobre una cosa inmueble, nuestro Código instituyó la escritura pública y la tradición, desentendiéndose de la definición de cosa inmueble y de la forma de generarla, individualizarla y registrarla, así como del modo de publicitar los derechos respectivos. Solo se ocupó de la publicidad de las hipotecas, tema que el codificador trata a lo largo de noventa y seis artículos (3108 a 3203). Es notable comprobar, sin embargo, que dentro de tal minuciosidad es casi ignorada "la cosa" que opera como garantía. A ella se alude solamente en el artículo 3131, destinado a establecer los contenidos del acto constitutivo, cuyo inciso 3º expresa que uno de los elementos será *"la situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito a que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad o villa, y la calle en que se encuentre"*. En la extensa nota que corre al terminar el tratamiento del tema, el codificador intenta justificar la inconveniencia de generalizar los registros, tanto de derechos como catastrales. La inconsistencia de esos argumentos los demostró la propia realidad en poco tiempo, puesto que las provincias los crearon por sí mismas, aun a riesgo de contrariar principios constitucionales.

Recién en 1968, dentro de las numerosas reformas que introdujo al Código Civil la ley 17711, se modificaría el artículo 2505 para disponer la inscripción de los títulos *"en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda"* (nótese el plural). Persistió sin embargo la ambigüedad en los mensajes, porque el objetivo expresado en el texto es que la inscripción sirve para juzgar "perfeccionada" la adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, que no serían "oponibles a

terceros" mientras no estuviesen registradas. El tema fue propicio para que se llenaran numerosas páginas con disquisiciones sobre el carácter que tenía tal inscripción, a la que unos consideraban "constitutiva" y otros meramente "declarativa". Se cuenta que ha predominando la segunda teoría, pero no es una cuestión que merezca distraer a la agrimensura de sus propios problemas.

La ley 17711 se sanciona en abril de 1968, y en junio del mismo año, apenas dos meses después, se hace lo propio con la ley 17801, que establece el régimen legal para los registros de la propiedad inmueble de cada provincia y de la jurisdicción nacional. Su artículo 12° se refiere al asiento de matriculación, y entre otras cosas se refiere también al inmueble, respecto al cual se indicarán *"cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización"*. Sin embargo, solamente se agregarían la nomenclatura catastral y la identificación del plano de mensura "cuando existan". Una vez más, se insinuaba la existencia de un misterioso método notarial —nunca confesado ni demostrado— para individualizar la cosa inmueble con prescindencia de la mensura y del catastro. Recién en 1973, cinco años después, la persistencia de la Federación Argentina de Agrimensores lograría que el gobierno militar, en uno de sus últimos actos previos a la entrega del mando al poder civil, sancionase la ley nacional de catastro N° 20440, que no llegaría a aplicarse. Sobre ella se hará enseguida un comentario algo más particularizado.

En 1948, la realidad urbana local obliga a revisar la prohibición de dividir "horizontalmente" los edificios entre varios dueños, expresada en el artículo 2617 del Código Civil. El mismo es derogado por la ley 13.512, que institucionaliza y regula el "régimen de la propiedad horizontal". Para referirse a las "cosas" que podrán ser objeto de dominio exclusivo, solo se mencionan "los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso", aunque sin descuidar que el reglamento de copropiedad y administración se debe acordar y redactar "por acto de escritura pública". El decreto reglamentario N° 18374/49 enuncia en su artículo 3°, a lo largo de diez incisos, los contenidos esenciales de dicho reglamento. Tal vez por haberse reparado allí en la dificultad que implicaba especificar las partes del edificio para correlacionarlas con derechos exclusivos o compartidos, se agrega el artículo 4° que "deberá acompañarse un plano del edificio a que pertenece, firmado por persona habi-

litada", donde los pisos o departamentos deben aparecer "señalados y signados numéricamente".

En 1952 se dictaría la ley del catastro nacional N° 14159, reglamentada un año después (aunque debió hacerse en sesenta días, según la propia ley) por el Decreto N° 17389/53. El objetivo era la ejecución y organización del catastro parcelario en el territorio de jurisdicción nacional, cuya mayor parte cambiaría de condición poco tiempo después, al pasar a conformar nuevas provincias. No es pues el mismo que se buscaba con la ley 20440 como norma de fondo, destinada a complementar al Código Civil, así como la ley 17801. De hecho, y como correspondía, con éstas se dejaban libradas a las competencias provinciales numerosas cuestiones. De la ley 14159, que parece haber tenido un referente importante en la 4331 de la Provincia de Buenos Aires, cabe comentar algunos conceptos, a saber:

- Anuncia entre sus objetivos "el propósito determinante de obtener la correcta localización de los bienes inmuebles", lo que trasunta cierto exceso de optimismo.
- Dispone que la Dirección Nacional del Catastro "preparará de inmediato y someterá a la aprobación del Poder Ejecutivo una Reglamentación Nacional de Mensuras con vistas a su aplicación general en el país". Ya no se limita al territorio de jurisdicción nacional, por lo que aparece otra vez en juego la idea de Chapeaurouge. Vale pues remitirse a los comentarios ya formulados al respecto.
- Aparecen en el texto, imprecisamente aplicadas, las expresiones "situaciones de hecho", "saneamiento de los títulos de propiedad" y "posesión real".
- Se declara la propiedad fiscal de los excedentes superficiales que resulten en terrenos particulares, cubiertos que sean los legítimos títulos y siempre que sobrepasen las tolerancias admitidas. Con similar criterio vino legislando el tema, desde el siglo pasado, la Provincia de Buenos Aires.
- Establece la "opción" para la ubicación del sobrante, criterio que también aplicó la Provincia de Buenos Aires y que me-

reció severas críticas. Ese aspecto fue comentado, entre otros, por Bueno Ruiz [24].²⁰

- Establece la obligatoriedad de solicitar el certificado catastral para los actos traslativos o declarativos de dominio. Los "planos respectivos", en cambio, solo serán exigibles en los casos de subdivisión o fraccionamiento, y "con la firma del profesional debidamente autorizado".
- Su artículo 24, que "se tendrá por incorporado al Código Civil", constituye una curiosidad —en el contexto de esa ley— y establece las reglas que seguirá en adelante el procedimiento judicial para la usucapión. Uno de sus incisos dispone, en forma genérica y ambigua, que "también se acompañará un plano firmado por profesional competente, que determine el área, linderos y ubicación del bien..."
- Dispone que las provincias podrán adherir al régimen que establece esa ley, si sus autoridades competentes así lo resolvieran. No parece necesaria tal explicitación.

La Reglamentación Nacional de Mensuras que había sido aprobada por decreto N° 4314/55, es revisada a mediados de 1957 con vistas "a las justas y reales necesidades de la actividad profesional", y "a un mejor y más ágil desenvolvimiento de quienes la ejercen". Los propios Consejos Profesionales, según expresan los considerandos, habían solicitado que la reglamentación fuera conformada "dentro del verdadero concepto del ejercicio profesional", lo cual justifica que se allanaran ciertos requisitos que "no hacen a la precisión de la operación técnica en sí, supliéndolos con la responsabilidad del profesional que la realice...". Sin embargo, el cuerpo normativo que se aprueba como consecuencia por el conocido decreto 10028/57, trasunta todavía un criterio sumamente paternalista y fiscalizador, que no se aleja demasiado del que regía ciento treinta años antes para los "patentados" por el Departamento Topográfico.

Esa tendencia se ha manifestado en varias provincias, y al respecto se dirá después algo más. En general, cada una hizo

²⁰ En la Provincia de Buenos Aires, el tema está regulado actualmente por la ley 9533, que no reconoce aquella opción sino que dispone ubicar el exceso donde resulte.

lo suyo en cuanto a reglamentar las mensuras y legislar el catastro, sin perjuicio de imitarse a veces lo ajeno o de aplicarse supletoriamente las normas de otras jurisdicciones por falta de propias. Tal parece haber sido el caso de algunas provincias patagónicas, que adoptaron transitoriamente la citada reglamentación nacional de mensuras. No es raro comprobar que no se cuenta a veces con un cuerpo reglamentario orgánico, sino con un conjunto de normas dispersas e inconexas, que en sus partes huecas remiten al "criterio de la Dirección". También son llamativas ciertas discordancias en los criterios, que suelen notarse principalmente en el tratamiento de los excesos superficiales y en las formas de definir la parcela, que para algunas provincias es una extensión territorial continua y para otras no. Sin perjuicio de las comprensibles y razonables diferencias normativas que originan las particularidades regionales, parecería que no subyace un basamento doctrinario común, o suficientemente vigoroso como para ser percibido.

1.5 - La ley nacional de Catastro N° 20.440

1.5.1 - La sanción y sus antecedentes.

La ley N° 20.440 fue sancionada el 23 de mayo de 1973 por el General Alejandro Lanusse, a la sazón presidente de facto (y ejerciendo también las facultades del Poder Legislativo), quien pocos días después entregaría los atributos del mando al doctor Hector Cámpora, nuevo presidente constitucional. Esta circunstancia, entre otras, sería utilizada como uno más de los argumentos descalificantes, por quienes atacaron posteriormente aquella ley de catastro. En un Boletín que publicó ese mismo año, la Federación Argentina de Agrimensores reprodujo el texto de la ley y el del mensaje con que el Ministro de Justicia, Gervasio Colombres, la elevó al Poder Ejecutivo.

En una exposición introductoria, la dirigencia de la FADA explica los pormenores de las gestiones previas, de la cual resulta:

- Que para llevar adelante el proyecto intervinieron los agrimensores Mercol, Bianco, Haar, Collado y Castagnino, este

último como redactor del documento y autor de varios proyectos previos que sirvieron como referencia.

- Que después de haber sido aprobado el proyecto en una reunión extraordinaria de FADA realizada en Viedma, fue elevada la propuesta al asesor del Ministerio de Justicia, Dr. Federico Rayces, a mediados de diciembre de 1972.
- Que después de sucesivos intercambios con el mencionado asesor, y de responder a todas sus objeciones, se llegó a un acuerdo de proyecto final que se elevó al Subsecretario del Ministro, pero que finalmente, sin intervención de las partes que habían elaborado estos dictámenes, los funcionarios gubernamentales adoptaron el texto reformado que finalmente resultó convertido en ley.
- Que entre otras cosas, habían resultado suprimidos tres artículos de aquel proyecto original, a saber: el 14º, que hacía referencia a los efectos que tendría la inscripción de los actos de levantamiento territorial; el 25º, que daba por cierto el resultado del estado parcelario que resultase de los actos realizados conforme a la ley; el 52º, que se refería al "contenido económico" de los inmuebles en relación con el estado parcelario resultante.
- Que correspondía felicitar tanto a los funcionarios del gobierno como a los miembros de la comisión designada por FADA, a pesar de ciertas diferencias, aclarando que las mismas alcanzaron "tan sólo al campo conceptual".

Sigue después el texto del mensaje que suscribe el Ministro de Justicia, al elevar al Ejecutivo el proyecto de ley. Allí exponía, a modo de fundamentación, los siguientes argumentos:

- Que una Ley de Catastro es necesaria a partir de la reforma del artículo 2505 del Código Civil (ley 17711), y con más razón después de la sanción de la ley 17801, que le da alcance nacional al sistema de folio real.

- Que el autor del Código Civil omitió en su momento crear los registros, por las razones que expresa en el párrafo final de su nota al artículo 3.198.²¹
- Que el doctor Bibiloni, en su proyecto de Código Civil de medio siglo después, insistía en la necesidad de crearlos.
- Que el mecanismo del folio real "requiere que el inmueble objeto del derecho reflejado en el folio haya sido precisamente identificado y ubicado".
- Que el catastro registra los actos por los cuales se comprueba la existencia de los inmuebles, con sus características físicas esenciales, y "el estado de posesión en que se encuentran de hecho".
- Que los catastros existentes, tanto en Capital como en las provincias, nacieron con fines diferentes, orientados a la acción tributaria, y que históricamente los catastros territoriales han sido creados para servir la finalidad de distribuir la carga del impuesto inmobiliario.²²
- Que entonces el Catastro es materia compleja, puesto que hay facetas que competen a una ley nacional pero que otras, como instrumento fiscal, deben quedar reservadas a los derechos locales. Deben observarse, dice, cuidadosamente los límites, porque la aspiración de uniformar al régimen merecería fundados reparos, en función de lo cual justifica que se hayan remitido varios pormenores a las leyes locales.

²¹ Algunos autores asocian dicha nota con el art. 3203, porque así lo sugieren ciertas diagramaciones del Código Civil. En las ediciones recientes de Editorial Claridad, es enunciada como "nota al capítulo VIII" y reproducida al comenzar el tratamiento del mismo, que está titulado "De la cancelación de las hipotecas" y comprende los artículos 3199 a 3203.

²² Son varios los estudios que cuestionan esta aseveración. El nacimiento de la agrimensura se atribuye a las situaciones creadas por los desbordes del Nilo en el antiguo Egipto, las que no estaban forzosamente relacionadas con fines tributarios, sino esencialmente con la restitución de los límites desaparecidos, para recomponer el orden social vinculado al ejercicio de los derechos territoriales.

- Que en cuanto a los plazos de aplicación, se creyó conveniente flexibilizarlos y otorgar cinco años para lograr la vigencia plena.
- Que la organización de los catastros no se hace depender de trabajos geodésicos de apoyo, basándose ello en la experiencia nacional y también en la internacional que Bibiloni traía a colación en su célebre "Proyecto".
- Que el proyecto que eleva ha sido producto de sucesivas reelaboraciones, y que el punto de partida fue el aprobado por el Consejo Federal de Catastro en Viedma en diciembre de 1972.
- Que al efecto se consultaron instituciones universitarias, a la Federación Argentina de Agrimensores, a la Federación Latinoamericana de Agrimensores, a autores de doctrinas y estudios que recibieron apoyo en congresos nacionales e internacionales (menciona los de Cartografía entre los años 1951 y 1969, los Congresos Nacionales de Agrimensura entre 1958 y 1971 y las reuniones de Directores de Registro de la Propiedad entre 1966 y 1971).
- Finaliza mencionando el Ministro que aquellos son los antecedentes de los trabajos "que al cabo de más de un año de estudio y consultas permiten someter a V.E. el texto adjunto".²³

El mensaje del Ministro no contiene alusiones a la concepción jurídica predominante en el proyecto, ni a su concordancia o discordancia con las diversas propuestas que cita como antecedentes, ni a las razones que llevaron a modificar los lineamientos consensuados previamente con los promotores. Nada dice sobre ciertas cuestiones novedosas y esenciales de la nueva norma, que a la postre resultarían de interpretación ambigua, generando un clima de confusión que se hubiera evitado con un mensaje de elevación suficientemente claro y completo, del que resultase indubitable el "espíritu" que animaba a la ley, imprecisamente expresado por su letra.

²³ Hay aquí una contradicción en cuanto al tiempo dedicado al tema. Si la propuesta había ingresado a mediados de diciembre del año anterior, no hacía medio año que el Ministerio tenía la documentación en su poder.

Sorprende la total omisión de referencias a la figura del "agrimensor público", o a la relación entre la nueva regulación y lo ya existente en el Código Civil sobre la confusión de límites y otros temas conexos, a pesar de que la nueva ley dispone, en su artículo 53º, que "queda incorporada" a dicho Código. Son dos ejemplos significativos, a los que se agregarán los que surjan después como consecuencia de un análisis algo más pormenorizado. En principio, aquel mensaje ministerial parece destinado primordialmente a justificar "la necesidad de una ley de catastro", pero sin demostrar con razonable convicción que era aquella, y no otra, la ley necesaria.

1.5.2 - Las consecuencias inmediatas

En lugar de constituirse en la esperada y proclamada "bisagra histórica" de la agrimensura argentina, la ley 20440 tuvo como principal efecto la cohesión monolítica de sus detractores (en su mayor parte vinculados al notariado y a la ingeniería civil), quienes concentraron poderosas energías para atacarla. El estudio detenido de la frondosa documentación elaborada para contrarrestar la aplicación de aquella norma, que en definitiva no llegó a aplicarse, podría constituirse en tema exclusivo y central de una tesis de posgrado. Sirva como suficiente referencia la publicación del ingeniero civil Carlos J. Roca [158], editada en 1974 y reeditada en 1979, que además de reunir sus propias opiniones compendia documentos de diversas instituciones, incluido el informe de la Comisión Especial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires. No se puede parangonar aquel abanico de críticas con las respuestas que pudo contraponer la agrimensura, desde su modesta capacidad de lucha. Y si bien entre aquellas críticas hubo verdaderos dislates, hubo también objeciones atinadas, razonables, que nunca pudieron ser refutadas.

Entre los propios agrimensores, existió un clima de confusión que hubiese tenido consecuencias imprevisibles, en el caso de haberse puesto en aplicación inmediata la ley. La mayoría intuyó que se avecinaba un gran caudal de trabajo, y en función de ello se sumó entusiastamente a la defensa de la flamante norma, pero sin contar con los recursos intelectuales suficientes para justificar aquella defensa. Esta realidad se puso de manifiesto toda vez que se intentó intercambiar opiniones sobre la

forma de hacer efectiva la aplicación, y también cuando se procuraba estructurar las leyes locales para reglamentar los procedimientos en un ámbito provincial. Cuestiones esenciales, como la "verificación del estado parcelario", dieron motivo a numerosas discusiones y controversias.²⁴ Fueron varias las causales de aquel panorama, algunas de las cuales se comentarán después. Particularmente, las que pasaron a integrar el conjunto de mensajes conflictivos que padece la agrimensura.²⁵

1.5.3 - Veinte años después

El plazo de cinco años que establecía el artículo 57° de la ley 20440 para ponerla en plena vigencia en todo el territorio nacional, expiraba en junio de 1978. La ley 21858 modificó dicho artículo, extendiendo el plazo hasta junio de 1980. En la Provincia de Buenos Aires, se dictó recién en junio de 1979 la ley 9350, reglamentando la aplicación en el ámbito provincial a lo largo de 157 artículos. Téngase presente que se trataba de un gobierno de facto, con poder legislativo unipersonal, de manera que la demora no fue consecuencia de las dificultades que supone una discusión parlamentaria.

Diversos factores incidieron en aquellas dilaciones y en el acto legislativo posterior que suspendió parcialmente la aplicación de la ley 20.440, suspensión que comprendía la casi totalidad de su articulado y que aún se mantiene. Entre esos factores está, sin duda, la acción enérgica y persistente llevada a cabo por quienes combatieron la ley desde un principio. Pero también está el conjunto de circunstancias contenidas en la propia ley, expresadas en forma resumida por los comentarios precedentes y otros que se agregarán después. Lamentablemente, los diversos proyectos ensayados en los últimos tiempos para sustituir a la ley 20.440, no dejan resueltas del todo aquellas cuestiones y tampoco trasuntan un panorama más claro, tanto en lo que respecta a los objetivos como a los modos de lograrlos.

²⁴ Nuestra preocupación por ese tema, de manifiesta relevancia, nos impulsó a elaborar una propuesta metodológica sobre la verificación del estado parcelario [56], presentada al Congreso Nacional de Agrimensura que se desarrolló en La Rioja, en 1980.

²⁵ A la comunicación en general y a los mensajes en particular, nos referimos en la segunda parte de este trabajo.

1.6 - Sobre la jurisprudencia y los juristas

En virtud de la íntima relación que existe entre la Agrimensura y el Derecho, es común y comprensible que los profesionales de una de estas especialidades incursionen en temas de la otra. En cualquier campo del conocimiento, los aportes multidisciplinarios suelen ser altamente positivos en la medida que se reconozcan y se acepten las respectivas limitaciones, lo que conlleva predisposición para practicar la humildad, la honestidad intelectual, el respeto al otro y a sus conocimientos. Son en cambio peligrosos cuando existe una preeminencia ilegítima, basada más en cuestiones fácticas de poder que en el predominio de la razón, o en el avance excesivo e interesado de una disciplina sobre otras por el solo hecho de no encontrar resistencia en los cultores naturales de éstas. Fuera de la situación de equilibrio, tal vez difícil de lograr y también de mantener, está por un lado la actitud temeraria e irreverente de opinar sobre lo desconocido; por otro, la postura cómoda e irresponsable de quien deposita la carga de las decisiones en campos ajenos al propio, aunque competan a éste tales decisiones. Hay en este caso una subordinación indebida de una profesión hacia otra, que tal vez aparente redundar en algún beneficio inmediato y circunstancial pero que, en rigor, irá finalmente en detrimento de ambas.

En ciertos casos, y particularmente en algunos escritos producidos en el seno de la agrimensura, se observa una tendencia inercial a citar fallos judiciales sobre cuestiones agrimensurales, o bien posturas desarrolladas al respecto por algún jurista, dando por sentado que están fuera de toda discusión, que son la expresión viva de la verdad en virtud de su origen. Se considera que son puntos de partida incuestionables, sin someterlos previamente a un riguroso análisis crítico. Es una suerte de sumisión incondicional a la palabra del presunto especialista, frecuente y comprensible en el ciudadano medio pero impropia de quien indaga con vocación científica y aspira a conocer más allá de las apariencias o de las presunciones. No es propio de la ciencia el pecado de ingenuidad, y es ingenuo presuponer que un título universitario acredita idoneidad absoluta o infalibilidad, o que su poseedor actúa siempre guiado por una meta axiológica trascendente, aunque se justifique a veces suponerlo desde un punto de vista ideal o teórico.

Aunque no se pretende subestimar aquí la importancia que de hecho tienen las decisiones judiciales, se optó sin embargo por preferir los enfoques y las percepciones que se asientan en la experiencia y el análisis, antes que en preconceptos o jerarquías discutibles, a veces más aparentes que reales. En definitiva, el objetivo no es convalidar o consolidar lo existente, sino usarlo como referente y apoyo crítico para arribar al "cómo debe ser", según una estimación propia. Entre las diversas razones que concurren a sustentarla, está la segura convicción de que el Derecho no es privativo de las personas que obtuvieron el título de abogado, o que aquellas que lo poseen son una garantía absoluta para interpretarlo o aplicarlo correctamente, o indefectiblemente mejor que quien no se diplomó. No solo por cuanto tiene de opinable el Derecho como ciencia social, sino también por otras numerosas razones que cualquier observador atento conoce sobradamente.

Mucho se ha dicho y escrito sobre el tema, y con frecuencia se lo ha hecho en términos irónicos o mordaces. No se trata de tomarlos siempre al pie de la letra, pero no deja de ser significativa la persistencia con que se aborda desde esos ángulos la crítica a los sistemas judiciales, aún por algunos de sus componentes. Tal vez sea la contrapartida de la excesiva solemnidad que practican otros para encubrir o disimular las razones que justifican esa crítica.

En el siglo XVIII, Jonathan Swift lo ponía a Gulliver en situación de explicar a su interlocutor, en tierras extrañas, qué era un abogado y cuál era su función [171]. El singular viajero cuenta haber dicho que se trataba de "una asociación de hombres educados desde su juventud en el arte de probar, con palabras multiplicadas al efecto, que lo negro es blanco y lo blanco es negro, cobrando por esta actividad. Todo el resto de las gentes son esclavas de esa asociación. Si, por ejemplo, mi vecino quiere mi vaca, paga a un abogado para que éste pruebe que aquél debe entrar en posesión de ella. Yo tengo que pagar a otro abogado para defender mi derecho, ya que va contra todas las reglas de la ley el que un hombre pueda defenderse a sí mismo. Y en este caso yo, legítimo propietario, me encuentro en una doble desventaja: primera, que mi abogado, estando hecho casi desde su cuna a defender la falsía, se halla del todo fuera de su elemento, y al abogar por la justicia, lo que es un oficio antinatural,

siempre lo hará con gran torpeza, cuando no de mal grado. La segunda desventaja es que mi abogado deberá proceder con gran cautela para no ser reprendido por los jueces y aborrecido por sus cofrades, acusándole de amenguar la práctica de la ley".

Respecto a los jueces, habíale contado que "son personas llamadas a decidir todas las controversias sobre propiedades, así como las causas contra criminales, y se les elige de entre los más hábiles abogados cuando éstos se vuelven viejos y perezosos, y de tal modo han luchado toda su vida contra la verdad y la equidad, que se hallan en fatal precisión de favorecer la opresión, el perjurio y el fraude, al punto que he visto a varios de ellos rehusar una cantidad considerable ofrecida como soborno, por la parte que obraba según justicia, en su temor de injuriar a la profesión haciendo una cosa contrapuesta a la naturaleza de su oficio".

En la explicación de Gulliver no estuvo ausente, desde luego, una alusión a la jurisprudencia: "Es máxima entre esos abogados que cualquier cosa que se haya hecho antes puede volver a hacerse legalmente, y por consecuencia tómanse especial cuidado en anotar todas las decisiones anteriormente acordadas contra la justicia común y la razón general del género humano. Tales decisiones, bajo el nombre de precedentes, son argüidas por ellos como autoridades para justificar las más inicuas opiniones, y los jueces nunca dejan de fallar concordantemente con ellas".

Para completar, había hecho una somera descripción del estilo forense: "Cuando abogan por alguna causa, evitan con toda precaución entrar en los méritos de la misma, y en cambio hablan alto, con violencia y fatigosamente, amplificando todas las circunstancias que no hacen al caso. Por ejemplo, en la circunstancia ya mencionada, nunca se preocuparán de saber qué derecho alegamos a la vaca mi vecino y yo, sino que querrán saber si la sobredicha vaca es negra o pinta, si tiene los cuernos largos o cortos, si el campo donde pasta es redondo o cuadrado, si se la ordeña en casa o fuera, qué enfermedades ha sufrido y otras cosas por el orden, después de lo cual consultan los precedentes, aplazan la causa una vez tras otra, y a los diez, veinte o treinta años llegan a una decisión. Ha de observarse, análogamente, que esa asociación posee una jerga peculiar, no comprendida por otro mortal alguno, y en ella están escritas todas

sus leyes, que ellos ponen especial empeño en multiplicar, de manera que han acabado confundiendo la misma esencia de lo verdadero y lo falso, de lo justo y lo injusto, al extremo de que les llevaría treinta años decidir si el campo que me han dejado seis generaciones de mis antecesores me pertenece a mí o a un extraño que resida a trescientas millas de él".

En el libro del abogado argentino Alejandro Carrió [39], editado recientemente, el autor define al abogado como una persona "con habilitación para hablar de lo que no sabe, decir cosas en las que no cree, argumentar lo que no se entiende y cobrar lo que nadie debe". Igualmente cáustico, Azorín decía: "Abogados, infinitos abogados, que todo lo enredan, sutilizan y confunden" [166]. En otro libro editado no hace mucho tiempo [173], el periodista Horacio Verbitsky relata entretelones de la Corte Suprema que son estremecedores.

Más allá de los enfoques satíricos que pueda requerir la ficción literaria, es evidente que ciertas definiciones mordaces son a veces genuinas radiografías de una realidad inocultable, o de buena parte de ella. Es obvio que también existen, afortunadamente, aquellos abogados manifiestamente idóneos en su especialidad y respetables en su función, ya sea como patrocinantes, asesores, jueces o académicos, que conservan la humildad necesaria y logran el equilibrio emocional suficiente para no caer en las redes de la discrecionalidad y la soberbia. Es sin duda un gran mérito, porque la potestad de decidir sobre vidas y bienes ajenos induce siempre a las célebres y temibles mutaciones de la personalidad que devienen del ejercicio del poder, a las cuales se alude con algo más de detalle en el Apéndice B de este trabajo.

Para el observador externo, y particularmente para quienes aprecian los efectos desde una óptica conformada en el ámbito de las ciencias exactas, aquellas desviaciones se perciben en argumentos y decisiones que contradicen la razón y los principios lógicos y científicos, incorporados por formación y consolidados por la experiencia profesional. Es comprensible que se genere, como consecuencia, cierta reticencia a aceptar incondicionalmente lo que provenga del ámbito jurídico en general y desde la "administración de justicia" en particular, y una tendencia a anteponer, preventivamente, una prudente cautela. No es raro comprobar que las razones aparecen subordinadas a las

emociones, o que el profesional del derecho emita juicios terminantes sobre cuestiones que no domina con la suficiente profundidad.

En su "Teoría pura del Derecho" [100], el propio Kelsen hacía un severo llamado de atención a ese respecto:

"Con una falta total de sentido crítico, la ciencia del derecho se ha ocupado en la psicología y en la biología, en la moral y en la teología. Puede decirse que hoy por hoy no hay dominio científico en el cual el jurista no se considere autorizado a penetrar. Más aún, estima que su prestigio científico se jerarquiza al tomar en préstamo conocimiento de otras disciplinas. El resultado no puede ser otro que la ruina de la verdadera ciencia jurídica."

Las circunstancias demuestran que no todos toman en cuenta al célebre jurista. Las consecuencias se traducen a veces en situaciones que trasuntan una veta cómica, pero que conlleven efectos lamentables para los que deben padecer los resultados, que según el caso serán "los justiciables", "los administrados" o simplemente "los clientes". El extremo más grave lo constituye, sin duda, el ejercicio de la arbitrariedad a sabiendas, y el más leve la equivocación de buena fe; pero el hecho de que ésta atenúe las culpas no elimina la inseguridad de quienes dependen de aquellas decisiones, ni la consecuente y progresiva desconfianza de éstos en la efectividad del sistema.

Es pertinente traer a colación, a modo de breve muestrario, algunos ejemplos que corroboran parcialmente lo expuesto. Se han seleccionado por su correlación con temas que son familiares para todo profesional de la agrimensura y, en particular, por su vinculación con la temática abordada en este trabajo.

Los doctores Dalmacio Velez Sarsfield, autor de nuestro Código Civil, y Raymundo Salvat, tratadista en esa rama del Derecho, son dos figuras eminentes. No obstante, puede apreciarse cuán desafortunadas fueron sus incursiones en el campo de la Geometría.

La extensión material del derecho real de dominio sobre los inmuebles, por caso, la definió el codificador en función del espacio aéreo y subterráneo asociado al suelo (cuya individuali-

zación en cuanto a ubicación, forma y extensión, dejó librada al criterio de los notarios, que no son personas formadas para tales menesteres), pero tal vinculación intentó establecerla del modo siguiente: "*la propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares*" (art. 2518). Es probable que el codificador haya creído que decir *línea* equivalía a decir *recta*, y que decir *perpendiculares* equivalía a decir *verticales*, ya que en este caso es lo único que queda por suponer. Lo que cabe destacar es que no dijo lo que creyó que decía.

El tratadista Salvat ([164], pág. 47/48, tomo II), al comentar ese artículo, agrega de su propia factura la expresión "sentido perpendicular al suelo", y luego intenta ampliar su aclaración expresando: "*por medio de líneas perpendiculares a la superficie, es decir, a la línea formada por el contorno*". Lejos de eliminar la vaguedad y la ambigüedad, que es el presunto objetivo del comentario, las profundiza.

Al regular la distribución del terreno aluvional entre los ribereños (art. 2582), el codificador expresó que la división se hará "*en proporción del ancho que cada una de las heredades presente sobre el antiguo río*". Además de la ambigüedad que implica la expresión "ancho" (aplicable solo a los predios rectangulares), no queda aclarado si esa proporción se refiere a la extensión areal de la tierra aluvional o a la longitud de la franja que se hubiera formado. Dado que ésta puede tener —y generalmente tiene— una conformación irregular, no es lo mismo repartir en proporción al largo que a la superficie.

Cuando Salvat intenta aclararlo ([164], pág. 166/167), logra más bien el efecto contrario. Establece tres posibilidades o circunstancias posibles: en la primera se refiere a la situación en que "*el eje del río forma una línea derecha*" (?); en la segunda, supone que "*el río forma sinuosidades*"; en la tercera, que "*el río, en la extensión del aluvión, forma ángulos entrantes y salientes*" (?). Lo curioso es que, en los tres casos, propone bajar perpendiculares desde los puntos de separación de las diversas heredades, a los ejes de las respectivas trayectorias del río. Esto indica, por un lado, que la relación para la distribución la interpreta linealmente y no en función de la superficie de la tierra aluvional, apreciación que es meramente personal. En segundo lugar, que no reparó en la imposibilidad de definir una sola per-

pendicular —desde un punto— a una línea quebrada o poligonal, lo cual sólo es posible cuando tal línea es una recta.

En los artículos 2658/59/60, comprendidos entre los que tratan de las restricciones al dominio, el codificador regula las distancias que deben mediar entre las vistas sobre el predio vecino y la línea de deslinde de los predios. Establece una distancia mínima de tres metros desde la línea divisoria, pero cambia a sesenta centímetros esa distancia cuando las vistas son "*de costado u oblicuas sobre propiedad ajena*". Se supone que la primera está referida a las ventanas situadas en planos verticales y paralelos al plano de deslinde, y que las segundas a las que están en planos no paralelos. Puesto que el paralelismo implica una conservación estricta de las distancias, la diferenciación entre una y otra situación dependería apenas de algún milímetro de diferencia, lo que en este caso es absurdo. No cita el Código, en efecto, parámetro alguno para tomar como referencia.

Cuando Salvat intenta mejorar la interpretación, comienza diciendo que la distancia a observar varía según se trate de vistas "*derechas u oblicuas*", convencido seguramente de que decir *derechas* equivale a decir *paralelas*. A pesar de que se extiende luego en numerosas disquisiciones sobre el tema, en ningún momento aclara cuál es el límite entre ambas situaciones, es decir, cuándo una ventana deja de ser "derecha" para pasar a ser "oblicua", o viceversa.

También parece oportuno transcribir, finalmente, lo expresado por Salvat al referirse a la edificación en suelo ajeno, tratada en los artículos 2588/89/90 del Código Civil:

"Algunos autores enseñan que en el avance del terreno vecino hay siempre negligencia, porque si el deslinde no estaba claramente establecido, se debía antes de proceder a la construcción, realizar la correspondiente operación de mensura. Pero esta opinión tan extrema ha sido, en general, rechazada por los autores y los tribunales, que han buscado soluciones más equitativas y circunstanciales." ([164], pág. 191).

Se está sin dudas muy lejos de agotar el extenso listado de razones válidas para sustentar el recelo que ya se anticipó, y para justificar la resistencia a un acatamiento sumiso de todo

aquello que aparece revestido de solemnidad, porque ésta no es siempre garantía de seriedad. La última cita de Salvat agravia a la agrimensura y no puede dejar de conmover al agrimensor que conozca ese agravio u otros de similar gravedad. No solo cabe lamentar lo que trasuntan, sino también asumir con energía la destrucción de ciertos mitos perniciosos y la defensa de la propia dignidad. Toda falacia es fácilmente atacable, en tanto se oponga a ella el razonamiento lógico y el genuino conocimiento del tema que la misma intenta desvirtuar. A manera de ensayo, se podría comenzar por reclamar las razones que expliquen por qué es una "opinión tan extrema" sostener la necesidad y la conveniencia de la mensura (!) y atribuir a la negligencia los efectos de su omisión, o qué recursos encierra esa curiosa fórmula de las "soluciones más equitativas y circunstanciales".

1.7 - La mensura y la formación de los agrimensores

Es pertinente insistir sobre aquella singular misión de la agrimensura como profesión —en lo que concierne a su rol histórico— de conjugar ciencias exactas con ciencias sociales. Los primeros patentados para ejercerla contaban principalmente con formación básica en las primeras, mientras las segundas las aportaban los "notables" desde la función pública, con sus instructivos y sus fiscalizaciones. El esquema era propio de la precariedad de un país joven, con mecanismos de funcionamiento incipientes y en permanente transición. Cabía presumir que al devenir carrera universitaria, la agrimensura tendería a comprender integralmente la temática que le es propia.

Sin embargo, ha sido persistente la tendencia a enaltecer los conocimientos en la Matemática y la Física y en las técnicas destinadas a cuantificar y representar una porción territorial o el conjunto planetario, mientras se descuidaba la extraordinaria importancia de aquel otro flanco de connotaciones filosóficas, sociológicas y jurídicas. No ha sido ajena, al respecto, la singular historia que registra la profesión en el país, conforme a lo que se ha venido analizando. La confusión sobre roles, necesidades y objetivos parece retroalimentarse, en la medida que el sistema educativo toma de la realidad un modelo distorsionado y lo reafirma en lugar de corregirlo y adecuarlo, produciendo a su vez graduados que previsiblemente consolidarán esa tendencia.

Los estudios del Derecho han sido en general escasos, y por añadidura se han dejado a veces en manos de los abogados exclusivamente. Desde luego que es razonable y conveniente contar con sus aportes en lo que se refiere a los principios básicos y generales de la ciencia jurídica y a otras cuestiones esenciales de instrucción cívica que debería conocer todo ciudadano, pero que lamentablemente suelen desconocer los ingresantes a las universidades. De allí a creer que la Agrimensura Legal es una cuestión de abogacía hay una enorme distancia, parcialmente comprobable ya con los comentarios vertidos en los apartados precedentes. Los efectos combinados de aquellas dos circunstancias —la escasa extensión y el enfoque de la misma disociado de los objetivos— parecen bastante manifiestos y están estrechamente vinculados con la línea adoptada para el desarrollo de este trabajo. Cabe aclarar que en los últimos tiempos se percibe, afortunadamente, cierta tendencia a corregir el desequilibrio apuntado.

1.8 - La incidencia del poder administrador

Se ha venido insinuando, a través de lo ya expuesto, que es objetable mantener hoy la modalidad de supervisión por parte de la administración pública, con las características que fueron comprensibles y justificables por el año 1824 pero que no lo son ahora. Aquella Comisión Topográfica integrada por tres personalidades destacadas, depositarias de la confianza del Estado para velar por una agrimensura razonablemente aceptable para la época, se ha multiplicado en una pléyade de funcionarios y empleados con o sin título, con o sin experiencia, con o sin méritos y calidades para fiscalizar la gestión de un graduado universitario que pone en juego su prestigio y sus responsabilidades de distinto orden tras cada firma, y que sin embargo debe someterse a una subordinación que es humillante en lo personal, retrógrada en lo profesional y esencialmente negativa en lo social, porque se traduce en mayores costos, mayores plazos de ejecución, menor calidad de los servicios y mayores incentivos para la corrupción que posibilita el poder discrecional.

Toda profesión tiene una misión específica en el contexto de los mecanismos sociales, pero cuando es percibida como un estorbo más que como un beneficio, peligra su situación y hasta su sobrevivencia. La mensura es parte de una cadena,

porque sin mensura no hay parcela, sin ésta no habrá certificación catastral, sin ella no habrá escrituraciones y el tráfico inmobiliario será entonces un caos. Es bien sabido que la resistencia de una cadena es la de su eslabón más débil, y que en aquella secuencia le toca ese triste papel a la agrimensura. Si no se robustece ese eslabón para equiparar su eficacia a la del conjunto, la sociedad procurará separarlo porque prefiere un resultado imperfecto antes que la perfección solo presunta o de concreción imposible. Y un factor clave de esa debilidad es la subordinación de la agrimensura al poder administrador, potenciada a niveles de dependencia que son absurdos e impropios para la época y las circunstancias, y que no se perciben en ninguna otra profesión.

No se intenta negar, desde luego, que el Estado tiene deberes ineludibles respecto al ordenamiento parcelario y que determinadas situaciones, como las referidas al fraccionamiento, justifican una intervención razonable de los organismos administrativos. No se trata de promover un desarrollo territorial anárquico ni un libertinaje que permita burlar principios y normas, sino de adecuar los mecanismos de control a su justa medida. Es imprescindible desbrozar y desmitificar los tejidos burocráticos intrincados y las modalidades operativas que simulan garantizar seguridad y excelencia, pero que en rigor conspiran contra ambas virtudes. La legalidad y la calidad de un servicio profesional no depende ineludiblemente, como se pretende, de que un empleado administrativo estampe su solemne "aprobado" como instancia previa habilitante de la gestión privada.

Aprobar es "calificar o dar por bueno", según el diccionario. El concepto presupone que existe en el calificador una preeminencia de ciertos valores respecto del calificado, sin la cual no sería apto el primero para calificar ni estaría legitimada la acción calificadora. La graduación universitaria y la habilitación para el ejercicio profesional exime de tutorías irreverentes, a la vez que aumenta el deber moral de respetar derechos y cumplir deberes. Es en la severidad de las sanciones a los transgresores donde reside el genuino resguardo de un buen servicio profesional, y no en la extensión de dudosas verificaciones previas a la masa de los habilitados para prestar ese servicio.

Es necesario revertir el cargo de la prueba, porque no corresponde que el profesional se someta cotidianamente a un su-

puesto examen habilitante, ante un difuso tribunal administrativo. En buena medida, la situación actual de la agrimensura es debida a los agravios que ha venido padeciendo desde esa escuela oculta, propicia para desatar y canalizar sutiles y complejos mecanismos psicológicos que no es pertinente analizar aquí y ahora. No obstante, y atendiendo a la manifiesta relevancia del tema, se anexa a este trabajo el Apéndice B, con algunas reflexiones sobre *"El uso del poder y el síndrome del sello de goma"*. Sobre tales bases, sin perjuicio de otras, es imperioso propugnar una revisión del rol que le compete a los organismos administrativos respecto a las mensuras, orientando sus intervenciones hacia el concepto de registración, en sustitución de la clásica y cuestionable aprobación.

1.9 - Consecuencias y soluciones posibles

El repaso precedente, aunque panorámico, es suficiente para configurar un diagnóstico preliminar sobre la agrimensura en general y las mensuras en particular, que en algunos aspectos será luego ampliado. Para cada circunstancia se han señalado algunos de los efectos, que en conjunto arrojan un saldo desfavorable y preocupante.

La agrimensura no es una profesión novedosa que trata de presentarse en sociedad, sino una actividad milenaria que sigue siendo útil y necesaria, no obstante lo cual parece languidecer. Los medios instrumentales para revertir la situación son varios, puesto que reposan en los planes de estudio, en las organizaciones gremiales, en los órganos colegiados destinados a gobernar la matrícula y en las diversas estrategias posibles para el perfeccionamiento continuo (cursos, seminarios, congresos, intercambios, debates, bibliotecas, etc.).

Pero es evidente que no basta con que esos factores existan, si sus acciones no son concurrentes en función de ideales y objetivos, si no los vincula un hilo doctrinario aceptado y compartido. A promover reflexiones revitalizadoras sobre este último tema, precisamente, se orienta el tratamiento de los tópicos abordados en el capítulo siguiente.

2 - Hacia la construcción de un modelo doctrinario

2.1 - Los factores esenciales

Anticipada ya la convicción de que la agrimensura necesita revisar y ordenar sus esquemas y sus objetivos, al menos en lo referido a las funciones que históricamente la identificaron como profesión, se abordará aquí el intento de esbozar un modelo doctrinario básico, que tal vez contribuya a lograr esa aspiración. No se trata de reformular un modelo ya existente, porque en rigor no se cuenta con un conjunto de conceptos que reúna los atributos suficientes para constituir un cuerpo doctrinario de razonable consistencia. De haber existido, no habría tantas situaciones conflictivas para comentar, de las cuales solo se reflejan, en este trabajo, las estimadas suficientes para conformar un muestrario representativo.

Una doctrina se configura con una serie de conocimientos, teorías y opiniones que defienden ciertas personas, en forma individual o colectiva. Las concepciones predominantes devienen en principios o reglas, con o sin rango de norma jurídica. En este último caso, claro está, ya no es una opción aceptarlas, sino una obligación. Toda actividad humana tiene, en mayor o menor medida, sus referentes doctrinarios básicos, tácitos o explícitos. De hecho, toda profesión sustenta su accionar en las corrientes doctrinarias predominantes, impulsadas y aceptadas por la tradición y la costumbre o bien impuestas por la fuerza de la ley. De ellas emergen, prominentes, las cuestiones medulares, los rasgos que conforman la "línea de banderas" que trazan la senda, los hitos que orientan a quien deba transitarla y lo liberan de numerosas incertidumbres y vacilaciones.

Sobre la base de lo expuesto y de las reflexiones que se agregarán en el punto 2.10, referidas al objeto y la importancia de los principios, y sin subestimar la que tienen otros factores que no serán por ahora motivo de análisis, se concentrará la atención en unas pocas cuestiones que son relevantes y esenciales para el modelo doctrinario pretendido, a saber: el lenguaje, las definiciones, los conceptos de límite, parcela, inmueble y

mensura, las clasificaciones posibles de esos elementos y los principios rectores de la mensura.

2.2 - Los mensajes y sus efectos

Una profesión conforma un sistema con diversos modos de interacción, tanto entre sus componentes como entre ellos y el resto de la sociedad. La interacción implica comunicación, y a la eficacia de ésta se subordina en gran medida la calidad de los resultados finales. Los riesgos de un modelo comunicativo imperfecto son virtualmente imponderables, porque incluyen la posibilidad de que se generen situaciones difusas, poco claras, donde no está definida la diferencia entre una comunicación eficiente y otra deficiente o, peor aún, entre éstas y la incomunicación, que puede llevar a la convicción equivocada de que se conoce lo no conocido. Se violenta así un recaudo esencial para la marcha hacia el conocimiento por la senda del rigor científico, expresado por aquella regla de oro del buen maestro: "Tan importante como saber mucho sobre un tema, es saber qué es lo que se ignora sobre él".

La calidad de todo aprendizaje depende tanto de los mensajes externos como de las aptitudes y habilidades desarrolladas por cada individuo, y esencialmente de su capacidad para analizar, criticar, discriminar, discernir. Lamentablemente, parece evidente que nuestros modelos educativos no están propendiendo a consolidar esas virtudes, sino más bien a exaltar el mero acopio de información, con fuerte tendencia hacia la cantidad y escaso interés por la calidad. En ese contexto, por cierto poco auspicioso, se potencian los riesgos que conlleva la comunicación imperfecta, que supone discordancia entre la intención que motiva al emisor de cierto mensaje y los efectos reales y efectivos que el mismo tendrá después entre los destinatarios.

La correlación (o la falta de correlación) entre lo esperado y lo obtenido, depende en gran parte de cómo operen, tanto individual como conjuntamente, los factores que integran un modelo o sistema comunicativo, y que los expertos en comunicación social suelen referir a cuatro componentes básicos: emisor - medio - código - receptor. En cualquier sistema interactivo, pero especialmente en aquellos que persiguen un fin educativo, ese conjunto debe tender hacia la constante renovación de elementos y de estrategias, no debe ser rígido sino maleable, no

debe ser estático sino dinámico, no debe considerarse jamás perfecto sino susceptible siempre de mayor perfección. En los ámbitos universitarios, sobre todo, el esquema arquetípico debería caracterizarse por un dinamismo febril, con los roles de emisor - receptor mutando constantemente, cuyo reverso es la mecanicidad abúlica y retrógrada del profesor que emite y los alumnos que reciben, "empapándose pasivamente de su pensamiento como inertes esponjas", al decir de Calamandrei [34].

En la versión óptima o paradigmática de aquel esquema, el genuino universitario debe ser capaz de resumir en sí mismo al emisor y al receptor, al expositor y su interlocutor, al interrogador y al interrogado, al examinador y al examinado, al discípulo ávido de saber y al Sócrates que lo conmueve constantemente con preguntas comprometedoras. Pasa entonces de observador a protagonista, de repetidor a generador, de imitador a creador, de mero comunicador de equívocos a rectificador de errores, de autómatas a fiscalizador, de convalidador sumiso y rutinario a analista crítico, de usuario displicente a selector riguroso de la información. Será inmune a la experiencia conocida como "clínica del rumor" en la dinámica grupal [48], porque cada mensaje será cuidadosamente procesado, minuciosamente filtrado en la criba tejida a la luz de aquel enriquecimiento y vigorizada constantemente por la predisposición reflexiva. Ese universitario ideal será el mejor resguardo contra los vicios comunicativos, porque se reduce la posibilidad de que esos vicios existan y porque también se reducen los posibles efectos de aquellos que todavía subsistan a pesar de todo.

Son varias las razones por las que un mensaje puede tener efectos distintos a los esperados por su emisor. Dejando de lado las que pueden imputarse a fallas técnicas o físicas en los medios utilizados para comunicarlo, quedan las que son debidas a las personas (emisor y receptor), y que en general tendrán como sustento alguna característica o actitud propiciatoria de una de ellas o de ambas (ignorancia, negligencia, impericia, torpeza, distracción, apresuramiento, descontrol, equivocación, accidente, etc.). En relación a las cuestiones tratadas en este trabajo, las causales que aparecen con mayor frecuencia son:

- Uso inadecuado del idioma (errores gramaticales y fallas sintácticas en la expresión).

- Atribución de acepciones incorrectas a ciertos términos, sea por desconocimiento, apresuramiento o selección equivocada cuando cabe más de una interpretación.
- Utilización discrecional de términos o expresiones populares, pero atribuyéndoles un alcance específico, restringido a una jerga y a veces con alcances diferentes a los generalizados, sin enunciación previa y rigurosa de las definiciones respectivas.
- Emisión de mensajes confusos, ambiguos o incompletos, e interpretación antojadiza y contradictoria de los mismos.
- Enunciación y aplicación de definiciones no ajustadas a las reglas esenciales, según lo establecido al respecto en el campo de la Lógica.

El resultado ha sido la multiplicidad de interpretaciones divergentes o incompatibles, para enunciaciones que eran aparentemente equivalentes. Se citarán enseguida varios ejemplos que no agotan el muestrario, pero que son altamente significativas por la incidencia relevante que tuvieron y tienen en el panorama doctrinario de la agrimensura.

2.3 - Algunos mensajes típicos y sus consecuencias

1 - Derechos, deberes y fuentes legales

Durante su formación universitaria, el futuro agrimensor transita por varias disciplinas del campo de las ciencias exactas. En general, éstas han constituido la mayor parte de la currícula y sobre todo han conformado, casi con exclusividad, los primeros tramos de la carrera. Esta circunstancia genera una mentalidad típica, predispuesta al rigorismo de la relación causa-efecto y propensa al automatismo.²⁶ Se tiende a suponer que todo problema es expresable por una ecuación o un algoritmo, y que

²⁶ Tales características no son las consecuencias forzosas de la incursión por las ciencias exactas, sino las deformaciones que produce un mal modelo educativo. Nos hemos referido al tema, con más detalle, en el trabajo titulado "Defensa de la Geometría" [67].

siempre resultará como consecuencia una solución terminante, precisa, definitiva, apodíctica. Al desconocimiento se suma la resistencia a concebir la eventual ausencia del determinismo propio de las ciencias "causales" o "duras", y también a aceptar las modalidades de trabajo que son propias de las ciencias "formales" o "blandas" [33].

Como consecuencia, el ingreso al campo de las Ciencias Sociales, y en particular al del Derecho, suele ser sumamente dificultoso. Aquella tendencia mecanicista está agravada por el fracaso de los niveles educativos previos al universitario, en cuanto a desarrollar un razonable nivel de instrucción cívica y de sus connotaciones filosóficas fundamentales. La desconexión del joven con la realidad socio-política suele ser inaudita y aberrante, al punto de serle desconocidos los aspectos más rudimentarios del régimen de gobierno, de los roles institucionales, de las jerarquías consecuentes, etc. Es notoria la falta de familiaridad con las normas, tanto en lo que respecta a sus contenidos como a los principios que las rigen, y la consecuente propensión a no interpretarlas cabalmente.

Numerosos ejemplos podrían citarse sobre los efectos de lo apuntado, pero basta con seleccionar uno típico y relevante con relación a la agrimensura y su misión de operar en torno a los límites territoriales. Entre las diversas disposiciones del Código Civil sobre los derechos y los deberes de los colindantes, respecto a la línea de deslinde y sus adyacencias, existe la que establece la facultad del primer edificante para asentar la mitad del muro divisorio en el terreno de su vecino (art. 2725 C.C.). Algunos la desconocen, otros creen equivocadamente que utilizarla conlleva automáticamente la constitución de la medianería, y están finalmente los que confunden aquella facultad con una obligación, por no reparar en la diferencia que existe entre "puede asentar" —que es la expresión de la ley— y "debe asentar", que hubiese sido la necesaria para imponer aquella característica constructiva como un deber, si tal hubiera sido la intención del legislador.

Esa confusión demuestra inhabilidad para discriminar entre derecho y deber, entre potestad y obligación. Dice Ossorio [151] que "deber", como verbo, es estar obligado, y que como sustantivo es el reverso del derecho entendido subjetivamente. Parece innecesario remarcar la gravedad que encierra la posibi-

lidad de que un profesional identifique o confunda un concepto cualquiera con su contrario, que en el caso comentado ha tenido severas consecuencias. En ciertos planos de mensura, los límites parcelarios definidos no reflejan otra cosa que los ejes de simetría de los muros perimetrales, a despecho de las discordancias con los límites que surgen de los títulos de propiedad y sin otra justificación que el desconocimiento de los factores en juego. Se trata de un ejemplo que pone de manifiesto las consecuencias de un mensaje mal receptado, por razones que en este caso son imputables a la falta de aptitud del receptor.

En ciertas ocasiones, la discordancia entre intenciones y resultados suele tener relación con la categorización inadecuada del mensaje por su receptor, cuando éste no distingue la mayor o menor fuerza que le otorga su fuente de origen, confundándose en consecuencia los efectos que devienen de la naturaleza de aquella para cada caso. Pasa a ser difusa, o nula, la diferenciación entre lo facultativo y lo imperativo, entre la sugerencia y la imposición, entre la mera propuesta y la disposición de cumplimiento obligatorio. Se coloca entonces en el mismo rango a la ley, la jurisprudencia y la doctrina, con las consecuencias imaginables.

2 - La mensura y la posesión

Con persistente recurrencia, algunos teóricos han sostenido que la mensura tiene por objeto probar la posesión ejercida por el comitente, ya sea éste el propietario o bien el usucapiente. Como agravante, parecen otorgar una relevancia determinante a los hechos que "aparentan" materializar los deslindes, interpretándolos inexorablemente como delimitantes de posesión. Si el cerco que se presume perimetral es discordante con el límite dominial, deducen que el interesado posee en más o en menos, según las características del desplazamiento en cuestión. Cabe remarcar que no tiene asidero legal alguno aquella facultad probatoria del agrimensor, como tampoco la tiene la pretensión de identificar todo cerco con un límite posesorio.

La relación entre una persona (sujeto del derecho) y una cosa (objeto del derecho) puede darse a través de las tres figuras jurídicas básicas: la tenencia, la posesión y el dominio (o propiedad). La definición de cada una surge respectivamente de los

artículos 2352, 2351 y 2506 del Código Civil, que a través de numerosos artículos conexos las regula extensa y pormenorizadamente.²⁷ El derecho al dominio surge siempre de un título (en cualquiera de las formas instrumentales legítimas), de cuya interpretación deducirá el agrimensor la ubicación territorial de los límites para tal derecho (a los que aquí llamamos "límites dominiales"). En la posesión, en cambio, intervienen la cosa (el "corpus") y la intención (el "ánimus") del sujeto que la posee. Cuando ese ánimo no conlleva la conducta de dueño, sino simplemente la de depositario circunstancial de una cosa ajena, ya no hay posesión sino simple tenencia.

Cuando se trata del suelo (o de lo que genéricamente se denomina "bien inmueble"), no es suficiente observar la conducta del ocupante para deducir si actúa en calidad de tenedor, poseedor o dueño, porque en los tres casos esa conducta podría ser similar, o idéntica. Para conocer la calidad de su vínculo con el "corpus" (que es lo único susceptible de apreciación objetiva), sería necesario examinar las razones que exponga el ocupante para justificar la ocupación, si acaso fuese inquirido por quien tuviese la potestad legal para hacerlo. El agrimensor dispone de técnicas y de recursos tecnológicos para ponderar determinada extensión territorial, pero no para medir ánimos o intenciones, que por otra parte no es misión que la ley le asigne.

También es cuestionable que esa supuesta probanza de la posesión se pretenda relacionarla rigurosamente con los cerramientos perimetrales, a los que no cabe interpretar inapelablemente como límites posesorios. Para que tal caracterización fuese efectiva, también debería indagarse sobre el ánimo de las partes involucradas, con las debidas facultades para hacerlo y previa valoración del sentido que tiene hacerlo. Ni siquiera el concepto de "ocupación", que supone una apreciación externa neutral, prescindente de su causa jurídica, puede asimilarse mecánicamente a lo que permiten apreciar los hechos. Quien sostenga lo contrario demostrará que no ha observado con atención

²⁷ Véase al respecto la transcripción del Apéndice A, y repárese particularmente en el tratamiento minucioso y complejo que ha merecido la figura de la posesión, no siempre de fácil comprensión y susceptible a veces de interpretaciones contradictorias. No compete a los agrimensores, sino a los jueces, decidir sobre la aplicabilidad de la normativa a cada caso particular, o resolver las derivaciones conflictivas de aquellos mensajes confusos o ambiguos.

las diversas conductas humanas ni sus mutaciones. Si es agrimensor, demostrará además que no ha sido significativa su experiencia en la ejecución de mensuras.

No cabe pues llamar posesión a todo lo que se ve, ni tampoco cabe asegurar que se ocupa todo lo que parecen señalar los signos visibles del cerramiento físico, que es lo único perceptible para el agrimensor y susceptible de medición, identificación, representación gráfica, vinculación con límites dominiales, etc. Son manifiestas las confusiones conceptuales que derivaron de identificar el cerramiento con la posesión, y es por eso que se propugna en este trabajo el uso de la expresión "ocupación aparente" (asociada al concepto de "límite aparente"), que implica un prudente sinceramiento sobre la información contenida en el plano de mensura.

3 - La mensura y los actos posesorios

Los actos posesorios son aquellos que trasuntan la conducta del poseedor con relación a la cosa poseída, que ponen de manifiesto su ánimo respecto a la misma. Tratándose de una cosa inmueble, surge del artículo 2384 del Código Civil que tales actos pueden consistir en cultivar la tierra, percibir sus frutos, deslindarla²⁸, construir sobre ella o efectuar reparaciones. La enunciación no es taxativa ni excluyente, puesto que aquel artículo concluye expresando: "...y en general, su ocupación de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en alguna de sus partes"²⁹.

²⁸ En el apartado 2.6, se comenta la tendencia a confundir o identificar el sustantivo "deslinde" como equivalente a cerramiento perimetral —que tiene claras connotaciones de acto posesorio— con la "acción de deslinde", que es el procedimiento judicial destinado a dirimir el condominio por confusión de límites, reglado en los artículos 2746 a 2755 del Código Civil.

²⁹ Si se leyese estrictamente el último párrafo del artículo con prescindencia de otros elementos valorativos, se obtendría la falsa conclusión de que basta ejercer actos posesorios en una pequeña parte de un inmueble de gran extensión, para argumentar la posesión total y adquirir eventualmente su dominio por usucapión. En general no es así. El plano de mensura que debe acompañar el usucapiante al iniciar el juicio respectivo, identifica una "parcela posesoria" que se corresponde con la posesión efectiva que él puede probar, según su propia voluntad y decisión, la cual puede abarcar solo una parte de la parcela dominial involucrada.

Se ha sostenido a veces que la mensura es un acto posesorio, creyendo tal vez que tal carácter la jerarquizaría como labor profesional. Atendiendo a lo ya expuesto, en este punto y en el precedente, y considerando que el relevamiento de los hechos existentes en un inmueble no requiere forzosamente ingresar al mismo (tanto menos si se dispone de los medios tecnológicos modernos), se deduce que el hecho de haber encomendado una mensura tiene poco o nada de acto posesorio. Si algún juez le asigna cierto peso probatorio al plano respectivo, es posible que lo sea en relación a la intención que hace presumir el mismo y no a la efectividad de la posesión, puesto que el plano nada quita ni agrega al respecto. Y si acaso se sostuviera que el ingreso del agrimensor al predio constituyó un símbolo de disponibilidad en favor de quien lo dispuso, tendría tal circunstancia un efecto limitado al tiempo, generalmente breve, que demandó la operación.

La interpretación precipitada o distorsionada de lo que implica conceptualmente el "acto posesorio", está relacionada también con la equivocada afirmación, ya comentada, de que los hechos informan sobre la posesión, y particularmente de que los cercos visibles la delimitan. Contrarían las reglas básicas de la Lógica Formal aquellos que revierten discrecionalmente el antecedente y el consecuente de una implicación, generando como consecuencia argumentos falaces. Si alguien informa que "todos los hijos de Juan son rubios", es ilógico sostener como consecuencia que cualquier niño rubio es hijo de Juan. Sin embargo, se ha inducido a considerar que toda conducta que se asemeje a un acto posesorio implica indubitablemente la calidad de poseedor del ejecutante, o que la inexistencia de tales actos a la vista del agrimensor conlleva la negación de la posesión. No solo es impropio el razonamiento, sino que lo es también adjudicarle tamaña responsabilidad al profesional que realiza la mensura, so pretexto de elevar su jerarquía y su prestigio. Lo cierto es que sólo se acrecienta así su desconcierto y su confusión.

4 - El saneamiento de los títulos

Es comprensible que en nuestro lenguaje cotidiano esté incorporada, y que se use con frecuencia, la expresión "sanear títulos". Se puede decir que es propia de un país que no se ha

caracterizado, ni se caracteriza, por un crecimiento ordenado. El título imperfecto parece haber sido la regla y el perfecto la excepción, por lo que el saneamiento ha sido y es una posibilidad permanente. Al referirse a las diversas acepciones de "saneamiento" y de "sanear", señala Ossorio [151] que, en los negocios inmobiliarios, se relacionan con la "evicción" y con los "vicios redhibitorios".³⁰ Juega un papel clave al respecto, obviamente, el dictamen agrimensural sobre la aplicabilidad de los títulos al terreno.

Sin embargo, se suele caer en una exacerbación de la capacidad "purificadora" del plano de mensura, pretendiéndose que es hábil por sí mismo para sanear títulos. No es ajena a esa tendencia errónea la modalidad administrativa que se arrastra desde antaño, analizada en otros apartados, de estampar un sello con el consabido "aprobado", que induce a creer en una convalidación jurídica que no es tal. Se soslaya así aquel principio esencial del derecho que nuestro Código Civil consagró en su artículo 3270³¹, y que todo agrimensor debe tener permanentemente presente, cual regla de oro de su actividad. Nada lo autoriza a modificar los derechos emergentes de los títulos o de las leyes, y nadie mejora su limitación decisoria o legitima su negligencia por el solo hecho de ser empleado público y disponer de un sello oficial. El plano de mensura, en fin, es un instrumento necesario —pero no suficiente— para sanear un título. Para lograr ese efecto se requieren, en general, otro tipo de acciones ajenas a la competencia del agrimensor.

5 - Mensura y actos jurídicos

El concepto de "acto jurídico" surge del artículo 944 del Código Civil³², que dedica después varios artículos más a reglar pormenorizadamente las diversas cuestiones conexas. Con un empeño digno de mejor causa, se ha intentado a veces demostrar que la mensura es un acto jurídico, con el propósito aparente de

³⁰ Las figuras de la evicción y los vicios redhibitorios son tratadas por el Código Civil en los artículos 2089, 2164 y conexas. Constan sus transcripciones en el Apéndice A.

³¹ Consta su transcripción en el Apéndice A

³² Consta su transcripción en el Apéndice A

resaltar su jerarquía y, en ciertos casos, para concluir en la necesidad de que sus resultados se tradujesen en documentos que tuviesen el rango de instrumentos públicos. De ello devendría, como consecuencia, la importancia de asignarle el *status* de "agrimensor público" al profesional actuante, lo que conlleva, entre otras cosas, acordarle legalmente la potestad fedante.

Algunos de los argumentos utilizados son de dudosa consistencia. Se ha dicho a veces, por caso, que siendo la transmisión de los derechos uno de los fines de los actos jurídicos,³³ la mensura encuadraba entre éstos porque generalmente se realizaba como un paso necesario para la venta y previo a ella. También se ha sostenido que siendo la mensura un acto preventivo, que permite a los interesados conocer el ámbito de ejercicio de sus derechos y protegerlo de eventuales usurpadores, cumplía la función de "conservar" derechos, que es otro de los fines posibles de un acto jurídico. Por la misma vía de razonamiento, toda circunstancia destinada a consumar la venta de un inmueble (por ejemplo, la compra del bolígrafo con que se firmará el contrato) o a preservar la seguridad del propietario y sus bienes (por caso, la compra del candado a colocar en la tranquera de acceso), pasarían a tener el rango de actos jurídicos, y deberían rodearse de las solemnidades y formalidades destinadas a instrumentarlos conforme a lo que la ley dispone al respecto. La agrimensura no ha ganado ni ganará prestigio ni credibilidad, precisamente, forzando conclusiones de tales características.

6 - Mensuras "clandestinas"

La acción clandestina supone conductas solapadas, encubiertas, malintencionadas, ilegítimas. Según el diccionario, se dice clandestino a lo dicho o hecho en secreto por temor a la ley o para eludirla. Como argumento descalificante de las mensuras hechas sin la participación de los linderos, y para justificar por contrario imperio la necesidad de instituir la figura del agrimensor público, se ha dicho a veces que aquellas mensuras constituían operaciones clandestinas. Expresado con solemnidad, en forma contundente y lapidaria, tal juicio no puede tener otro efecto que generar un sentimiento de inseguridad y de culpa en

³³ El Código no se refiere, en realidad, a fines en general, sino al "fin inmediato".

el profesional, sobre todo el joven que no esté en condiciones de analizar críticamente el mensaje ni de replicarlo, ya sea por falta de formación e información como por una aceptación apresurada del mismo, en función de la confianza que depositó en el emisor.

Se trata de una expresión destinada más bien a exacerbar las pasiones antes que a suministrar elementos genuinos de sustentación para la defensa de una teoría. Es lícito remarcar los beneficios que puede aportar el mejoramiento de una estrategia operativa novedosa, pero no parece atinado basar la justificación en el temor a dudosos fantasmas que desaparecerían con el uso de la nueva modalidad. Nada tiene de clandestina una mensura que requiere operaciones de campo a la luz del día y a la vista de cualquier observador, que está hecha por profesional legalmente habilitado y respetando las normas vigentes (aunque sean imperfectas) y cuyos resultados quedarán a disposición de todo interesado en los registros públicos.

7 - El orden territorial

Hablar hoy del orden territorial y de las acciones destinadas a promover o regular el ordenamiento territorial, no induce a pensar en una determinada disciplina o en un campo restringido del conocimiento, puesto que tales expresiones encierran numerosas y variadas posibilidades. De hecho, se usan en cuestiones vinculadas a la ecología, a la arquitectura, a la agronomía y a cualquier otra actividad que tenga relación con el entorno físico. No ha sido prudente adjudicarle a la agrimensura, como se ha hecho a veces, el patrimonio exclusivo de todo lo atinente al ordenamiento territorial, al punto de considerar que ese objetivo resumía el complejo axiológico de la profesión. Sin perjuicio de que sea legítimo resaltar su importante aporte al respecto, y de que también lo sea reivindicar la función social que en ese tema le cabe, no se percibe el beneficio de pretender el uso monopólico por la agrimensura, de hecho inviable, de enunciaciones que son difusas en sí mismas y cuyo empleo está definitivamente generalizado.

También es factible comprobar que la tendencia comentada ha incidido en la estructuración de los planes de estudio, fomentando la incorporación de alguna asignatura denominada

"ordenamiento territorial", cuyos objetivos se identifican con los del catastro en unos casos y con el planeamiento urbano en otros. Con ello no se logra más que acrecentar la confusión reinante en el lenguaje agrimensural.³⁴

8 - Catastro con efectos civiles

En los últimos años, y en especial desde la sanción de la ley 20440, se ha hablado y se ha escrito, recurrentemente, sobre los efectos civiles o efectos de derecho civil del catastro territorial. Tales expresiones, con ligeras variantes y algunos matices, se convirtieron en muletillas que aparentaban encerrar toda una concepción novedosa y revolucionaria sobre la registración catastral, pero que no estuvo respaldada por una definición clara y razonablemente acotada, de modo que cada uno la interpretaba y la transmitía a su manera.

En algún foro importante de la agrimensura se ha proclamado, por caso, que tal concepción implicaba "terminar con el robo de inmuebles", puesto que no habría ya usucapiones basadas en posesiones falsas o simuladas. Si acaso constituía tal cuestión un drama social de envergadura como para que el Estado pusiera en marcha medidas enérgicas, nunca se aclaró por qué debía delegarse en los agrimensores la custodia de la propiedad privada —en lugar de seguir asumiéndola los principales interesados, que son los dueños—, o qué relación tenía el acto de mensura con demostrar ante un juez que se cumplían los requisitos esenciales para la prescripción adquisitiva; esto es, que se había poseído durante veinte años en forma pública, pacífica y continua.

³⁴ En una de las escuelas de agrimensura del país, la materia denominada "Ordenamiento Territorial" sigue un programa compuesto por temas inherentes a lo que genéricamente se denomina "urbanismo". Se esgrimió allí como justificación del nombre dado a la materia, que se deseaba evitar un conflicto de competencia con los profesionales de la arquitectura, como si aquella cuestión tan compleja y naturalmente multidisciplinaria fuera patrimonio de alguna especialidad en particular, o la agrimensura tuviera que entrar a hurtadillas y con disimulo en ella. En nuestro trabajo titulado "El agrimensor en la planificación urbana" [58], expusimos ya algunas consideraciones sobre este tema.

9 - El estado de hecho

También se ha mencionado abundantemente el objetivo de publicitar, a través del catastro territorial, el "estado de hecho" o la "situación de hecho" de los inmuebles. Las interpretaciones de tal consigna han sido diversas, tal como cabía esperar de su imprecisión expresiva. En ciertos casos se identificó con "el estado de posesión", dándole las connotaciones que ya se comentaron y se objetaron en los apartados 2, 3 y 4. En cambio Falbo entendía que se pretendía detectar las construcciones sin permiso municipal o clandestinas para castigar a los infractores, y de allí deducía que la pretensión era anticonstitucional. Se partía del supuesto, según él, que todo propietario de bienes inmuebles ejerce su derecho de manera irregular, invirtiéndose en consecuencia uno de los principios fundamentales para juzgar su conducta "pues, como es bien sabido, para el derecho y la doctrina jurídica, la presunción es exactamente la opuesta, o sea que toda persona se presume que es inocente mientras no se demuestre lo contrario" (ver [77], pág. 1043).

Mascheroni Torrilla, por su parte, expresa que la publicidad catastral informa sobre elementos "de singular importancia que hacen al estado de hecho de la parcela, tales como: afectaciones a expropiación, restricciones de dominio, servidumbre, posesiones, etc." ([125], Cap. I). Cabe preguntarse cuáles son entonces los elementos que hacen al "estado de derecho" de un inmueble.

10 - Deslinde "contradictorio"

Se ha mencionado también con frecuencia el deslinde contradictorio, como una de las virtudes que devendrían de la mensura con citación de linderos. Se presupone, aparentemente, que la expresión encierra un concepto claro y conocido, que implica una atinada síntesis o una genuina definición. La experiencia indica que sirvió también para generar diversas vertientes interpretativas, en la medida que no fueron clarificados los efectos potenciales de dichos actos contradictorios, cuya calificación como tales ya es cuestionable. Si se tomó como referencia la distinción entre el juicio voluntario y el contradictorio, citados corrientemente entre las características distintivas del

juicio de mensura y de la acción de deslinde respectivamente, se ha soslayado el análisis de las diferencias que existen entre un procedimiento judicial y otro que no lo es, tanto desde el punto de vista instrumental como en los efectos. Ni siquiera el caso extremo de la confusión de límites está forzosamente sujeto a un proceso judicial contradictorio, puesto que el Código Civil admite la solución resultante del acuerdo de partes, conocida como "deslinde amigable".

11 - Sobrantes fiscales

Con el nombre de "sobrantes", "excedentes", "demasías" y términos equivalentes, se suele designar a las fracciones que no resultan cubiertas por título de propiedad alguno, dentro de un conjunto determinado (manzana, macizo, etc.). Desde el punto de vista teórico no se explica que existan, pero basta un somero análisis retrospectivo para comprender ese fenómeno tan común, tal como se comenta en otros apartados de este trabajo. En general, las normas provinciales encuadran la situación jurídica de tales fracciones, generalmente pequeñas, en lo dispuesto por el Código Civil en su artículo 2342, inc. 1, que declara bienes privados del Estado general o de los Estados particulares a todas las tierras que "carecen de otro dueño". Establecen como consecuencia la forma de detectarlas, identificarlas, registrarlas y transferirlas a los particulares, fijando generalmente prioridad para los linderos y en especial para el ocupante.

Se ha cuestionado a veces la razonabilidad de ese encuadre legal, a pesar de que la misma se consolidó a partir de la reforma introducida en 1968 al artículo 2505 del Código Civil (ley 17711), que declara inoponibles a terceros los derechos no inscriptos en los registros inmobiliarios. Algunos de los argumentos se fundan en análisis históricos que se remontan a la época de la colonia, y otros en la afirmación no demostrada de que "toda venta es ad corpus" (no se transmitiría el derecho sobre una extensión determinada, sino sobre lo que se encuentre libre entre las propiedades circundantes). Ningún promotor de tales teorías explica las consecuencias fácticas de aplicarlas, y mucho menos las ventajas que se obtendría. El agrimensor que asume la responsabilidad de una mensura necesita reglas de juego claras, de aplicabilidad factible y en el corto plazo. No puede

subordinar sus resultados, por tiempo indefinido, a un incierto "habría que analizar..."

En su esencia, la cuestión es de naturaleza política con sustento en la filosofía del derecho, y la calidad del servicio agrimensural no pasa tanto —en este caso— por discutir el contenido de la norma como por aplicarlo correctamente. Ello sin perjuicio de que se aporten, en las esferas legislativas que corresponda, los conocimientos y las experiencias que permitan mejorar la percepción del problema y arribar a las mejores soluciones, como consecuencia y resultado de aquellas vocaciones aisladas que suelen dar lugar a una productiva gimnasia intelectual. No es por cierto una cuestión que justifique distraer globalmente la atención que merecen otros asuntos medulares y urgentes de la agrimensura, o promover al respecto discusiones bizantinas entre quienes la ejercen.

12 - Tipificación de las mensuras

Las normas reglamentarias sobre mensuras, caratuladas en muchos casos como "instrucciones", generalmente han contemplado una clasificación de tales operaciones, a lo fines de facilitar la expresión y la interpretación de lo regulado para cada circunstancia. En esas tipificaciones predominan tres tipos o clases de mensura: las judiciales, las administrativas y las particulares. Supuestamente, la agrimensura nacional debería expresarse al respecto en forma más o menos similar, atendiendo a que la temática encuadra entre las facultades reservadas de las provincias y no cabe imponer la identidad, aún cuando su manifiesta utilidad la hace deseable. Pero no solo están ausente a veces las analogías, sino que las divergencias suelen ser notables o se tornan contradicciones.

En diversos escritos de Bueno Ruiz, por caso, se sostiene que sólo cabe llamar mensura administrativa a la que tiene por objeto deslindar un bien público de otro que es privado, afirmando después que la única que persigue tal propósito es la destinada a determinar la línea de ribera [24, 31]. López Sillero, en cambio, dice que la mensura administrativa "es el caso en que la Administración Pública realiza o contrata la mensura de una parcela de su propiedad o de propiedad ajena en los casos de expropiación, por ejemplo" [110]. También dice, en el mismo

artículo, que la mensura judicial "es el caso en que el Juez ordena la realización de la mensura", lo que generaliza tal denominación para diversas situaciones susceptibles de resolución judicial (reivindicación, división de condominio, medianería, usurpación, etc.). No se compadece esa definición con la que surge de algunas instrucciones o de códigos procesales, donde la mensura judicial es una operación de características especiales que se realiza únicamente en el juicio de mensura o en la acción de deslinde. No comprende a las otras mensuras posibles, aun cuando las ordene el juez o requieran su aprobación.

Como se aprecia, también estas cuestiones que parecen básicas y suficientemente simples como para no ser motivo de controversias doctrinarias o instrumentales, han generado mensajes discordantes que coadyuvan a la confusión.

2.4 - Mensajes conflictivos en la ley 20440

1 - Enunciación de objetivos

En su artículo 1º, la ley enuncia genéricamente que los catastros territoriales de cada provincia tendrán como finalidad reunir, registrar y ordenar información relativa a las cosas inmuebles existentes en los respectivos territorios. A continuación, a través de cuatro incisos, expresa la finalidad que con ello se persigue, sin perjuicio de las que puedan establecer además las leyes locales. Más allá de que resulte difuso el alcance de la expresión "regular su desarrollo" (refiriéndose al estado parcelario de los inmuebles), la enunciación no merece mayores objeciones, en tanto es introductoria y genérica.

No es tan grave, en principio, que en este artículo inicial se aluda a la correcta determinación de límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, "con referencia a los títulos jurídicos invocados o a la posesión ejercida". Sin embargo, es preocupante que esta disyunción se mantenga luego a lo largo del texto, sin discriminarse la naturaleza de las parcelas que en cada caso se generan. Se volverá luego sobre ese tema.

2 - *La definición de parcela*

En su artículo 5º, la ley 20440 define a la parcela de la siguiente manera:³⁵

Denomínase parcela la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral.

Es posible que tal definición haya sido uno de los factores que más contribuyó a crear el clima de confusión que se mencionó anteriormente. No superó a otras definiciones pre-existentes, contenidas en diversas leyes provinciales, y estimuló la gestación o la consolidación de diversas y peligrosas interpretaciones sobre el objeto de la mensura y el rol del agrimensor.

No parece pertinente identificar *parcela* con *inmueble* y *límite* con *segmento*, ni usar aquella disyunción sobre las formas de gestación de la parcela, lo que en este caso implica que cualquiera de las dos causas (posesión o dominio) son igualmente válidas. Si una parcela se genera en función del derecho de dominio que acredite una persona sobre una extensión territorial, y otra deviene de la mera posesión con ánimo de dominio pero sin el respaldo de éste, se trata de dos entes jurídicos de distinta naturaleza que no deben llevar igual denominación, porque las analogías son aquí menos importantes que las diferencias. En todo caso sirven aquellas para ubicarlas en el mismo género, mientras las segundas justifican su diferenciación en la especie.

En su aspecto geométrico, la parcela es una figura, delimitada por un polígono. Se trata de un ente abstracto que no corresponde llamar "cosa", como también son entes abstractos

³⁵ La estructura adoptada para la transcripción, tiene por objeto resaltar cada uno de los conceptos contenidos en la definición que se analiza.

los segmentos que componen la poligonal de rodeo. Estos podrán estar materializados o formalizados de muy distintas maneras sobre el suelo, pero no se dirá entonces que se trata de un polígono de ladrillos, de plantas o de alambrados, sino que tal polígono está representado o materializados por esos elementos. No es pues apropiada la expresión "polígono de límites".

Tampoco parece apropiado considerar que son equivalentes la parcela y la propiedad inmueble que ella identifica. La parcela como figura es un ente bidimensional, que sólo tiene sentido y expresión en el registro gráfico que la individualiza o cuando es trazada sobre el suelo. Los sujetos que ejercen derechos con relación a ella se desenvuelven en un sistema tridimensional, dentro del volumen definido en el Código Civil para la extensión material del dominio [60]. La entidad geométrica dominante en la "cosa inmueble" es volumétrica (cuerpo). En la parcela es superficial (figura).

3 - El Estado Parcelario

En su artículo 6º, la ley establece que los elementos esenciales de la parcela son:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) Los límites del inmueble, en relación con el título jurídico o la posesión ejercida;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Después de esa enunciación agrega: "los elementos mencionados constituyen el estado parcelario del inmueble". También esta definición ha motivado interpretaciones diversas, contribuyendo a la confusión ya comentada.

El inciso a) no deja aclarado si hace referencia a la identificación catastral de los inmuebles linderos o a los nombres de los propietarios linderos, siendo que caben ambas interpretaciones. En el inciso b) se reitera la disyunción (el título jurídico o la posesión ejercida), sugiriendo que ambas causas son igualmente idóneas para generar el mismo tipo de parcela. El inciso c) alude a la superficie del inmueble, lo que ya se consideró anteriormente. No procede ponderar como una superficie lo que consti-

tuye un modelo geométrico tridimensional. Solo cabe hablar de la superficie de la parcela que lo individualiza.

A partir de éstas y otras circunstancias, fueron diversas las formas de interpretar el concepto de estado parcelario, y consecuentemente lo fueron también las formas de entender los conceptos de subsistencia y modificación, que tenían singular importancia por el hecho de estar regulados sus procedimientos en forma distinta, y porque en ellos se sustentaría finalmente la labor agrimensural rutinaria, después de constituido el estado parcelario.

4 - El agrimensor público

La figura del agrimensor público aparece enunciada en el artículo 8º, como la persona habilitada para autorizar y registrar en el catastro los actos de levantamiento territorial. Señala que deberá estar inscripto en una matrícula especial, cuyas condiciones establecerán las leyes locales. No hay mayores precisiones sobre la naturaleza de esa función, ni sobre los roles a desempeñar por el agrimensor público en calidad de tal.

También este tema dio lugar a numerosas controversias. Se presumía que la potestad fedante del agrimensor público tenía la finalidad de darle autenticidad a las actas que se levantaban durante el proceso de mensura, así como dar fe de los elementos contenidos en la documentación a incorporar al catastro. Pero lo cierto es que la ley no aclara la finalidad con que incorpora esa figura, principal promotora de que el notariado viese peligrar el control hegemónico de su actividad profesional. Muchos agrimensores contribuyeron a alimentar esos temores, porque estaban persuadidos de que en el futuro serían ellos quienes autorizaran las escrituras traslativas de dominio.

5 - Constitución, modificación y verificación de subsistencia del Estado Parcelario

En el art. 9º se define al "acto de levantamiento parcelario" como una especie del acto del levantamiento territorial, y se le asigna la finalidad de constituir, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario. Si bien se infiere que la "consti-

tución" consiste en generar la parcela, incorporándola por primera vez al registro catastral, no surge del texto cuál es la naturaleza, la finalidad y el objetivo de cada una de las tareas denominadas "modificación" y "verificación de subsistencia".

6 - Mensura con citación de linderos

A pesar de su breve extensión, el artículo 12° introduce dos conceptos importantes, aunque sin aclarar debidamente el alcance dado a los mismos. No basta con decir que "los actos...se harán por mensura...", como si se tratase de una expresión universal e indiscutida, que de hecho no lo es. Agregar además la citación de los linderos como requisito insoslayable, sin explicitar los objetivos y los efectos jurídicos que tal citación tendrá, añadió otra fuente de controversias.

Aparentemente, se intentaba traer al ámbito de las llamadas "mensuras particulares" una figura típica y propia de la "mensura judicial", donde es muy claro el objetivo perseguido con la presencia de los linderos y donde la participación de los mismos tiene su correlato, en el corto plazo, en la ponderación que de ella y de otros elementos hace el juez. Al no explicitarse el destino y las consecuencias que tendría en un procedimiento no judicial, fueron diversas las formas de interpretar los efectos que tendría esta imposición, que generó numerosos y fundados reparos. Por una parte fueron debidos a su dudosa relevancia, y por otra a las numerosas dificultades operativas que podía generar, en perjuicio de la eficacia y la ejecutividad de la tarea agromensural.

El argumento basado meramente en la apreciación de que era importante la presencia de los linderos, o que la publicidad registral sería más completa, puesto que cada titular dominial o poseedor conocería la predisposición de sus vecinos con respecto a los límites, no alcanzó para justificar aquella exigencia, ni para entender en qué medida se bonificaba un título en virtud de ella. Se ha dicho, entre otras cosas, que un funcionario del catastro evaluaría las eventuales objeciones de los linderos y resolvería en consecuencia, con lo cual se atribuía al mismo la función que cumple el juez en la mensura judicial. Tal posibilidad presagiaba un cúmulo de nuevas dificultades, sin excluir la posibilidad de generar otra fuente de corrupción.

El supuesto consuelo de que siempre quedaría el recurso de la instancia judicial, en el caso de no ser satisfactoria la decisión del organismo de aplicación, no fue un atenuante sino un agravante de las preocupaciones manifestadas por quienes, sin perjuicio de teorizar, acopiaban una intensa experiencia en el ejercicio de la agrimensura, tanto en sus aspectos fácticos como en el diligenciamiento administrativo y/o judicial. Fueron numerosos los cuestionamientos que recogió la citación de linderos como exigencia generalizada. No se conocieron, sin embargo, argumentos que los replicaran con fuerza suficiente para aventar los riesgos y los temores en que aquellos se fundaban.³⁶

7 - Los límites

El artículo 14° enuncia el contenido del plano de mensura, señalando que además de los elementos esenciales del estado parcelario se indicarán "los muros, cercos, marcas y mojones o accidentes naturales que señalen los límites del terreno".

Atendiendo a las definiciones de parcela y de estado parcelario, ambas ya comentadas, cabía preguntarse cuáles serían en definitiva los hechos que el agrimensor interpretaría como límites, puesto que la disyunción induce a considerar que la posesión define una parcela, e igualmente la define el dominio.

Dado que es frecuente el equívoco de identificar hecho con posesión, y que la expresión "límite" es peligrosamente genérica, cabía temer que la redacción de este artículo tendiese a consolidar modalidades y vicios que correspondía, por el contrario, desterrar definitivamente.

³⁶ En el Estado de Baviera, Alemania, el propietario que edifica debe notificar previamente a los propietarios vecinos, quienes tienen la posibilidad de oponerse al proyecto si entienden que el mismo lesionará alguno de sus intereses legítimos. El procedimiento está minuciosamente regulado en las normas legales respectivas, por lo que cada parte sabe con certeza a qué atenerse. Tal recaudo, por lo que implica, aparenta ser un resguardo sumamente eficaz de los derechos inmobiliarios y de la compatibilidad de su ejercicio (Fuente: "Ayuda básica para el edificador. Consejos, sugerencias e informaciones", Ministerio del Interior del Estado de Baviera, Munich, 1987).

8 - La información a consignar en el plano de mensura

No parece razonable la generalización que consta en el artículo 15°, en cuanto a que un plano de mensura "deberá consignar los nombres de los titulares de derechos inscritos en el registro de la propiedad inmueble y los datos de su inscripción", puesto que extiende la finalidad del plano más allá de lo que es pertinente. La fuente informativa de los derechos es el registro de la propiedad, no el catastro territorial. En éste se identifican las parcelas y en aquel se publicitan los derechos que existen sobre ellas. La publicidad integral deviene de la coordinación, no de la duplicación de información.

No es atinado disponer que el plano de mensura contenga toda la información concerniente al inmueble que individualiza. Los derechos pueden ser circunstanciales, temporarios, y consecuentemente no es el plano el medio apropiado para publicitarlos, porque no puede reflejar la dinámica de las mutaciones jurídicas. Tampoco es razonable que se le endosen al agrimensor las tareas y responsabilidades inherentes a la obtención y transcripción de datos que tienen, en el registro de la propiedad, su propia fuente de archivo y de difusión.

9 - El acta

En el artículo 16° se describen los elementos que constarán en el "acta", incluyéndose las eventuales protestas de los linderos. No se explicita el destino que tendrá el acta ni los efectos que producirá su contenido. Solo cabía conjeturar sobre éstos y sobre el posible uso que se podría hacer del acta en los ámbitos administrativos, teniendo en cuenta las críticas que a ellos se formulan en otros apartados de este trabajo.

10 - Más sobre la subsistencia

El artículo 18° expresa que para la "verificación de subsistencia" es suficiente el acta, prescindiéndose entonces del plano. A su vez, deja prevista la posibilidad de que se exija una verificación de subsistencia en cada ocasión en que se deba extender un certificado catastral. En consecuencia, esa tarea cons-

tituiría una rutina del ejercicio profesional y un elemento clave en el dinamismo del tráfico inmobiliario, atento a que el certificado catastral interviene en todo acto de disposición (art.48). Puesto que el artículo 18° remite al 15° en cuanto al contenido que tendrá el acta en los casos de la verificación, surgieron dudas al momento de la instrumentación. Cabía preguntarse, por caso, si el acta era instrumento suficiente para la constatación de la subsistencia, en el caso de que hubiera variado alguno de los elementos que definen el "estado parcelario" y permaneciesen no obstante invariables los límites dominiales.

11 - Instrumentos públicos autorizados por el agrimensor

El artículo 20° le asigna el carácter de instrumentos públicos a "los actos de levantamiento parcelario que consten en los libros del artículo 10°, o en los expedientes del artículo 11°". No es precisa la redacción, puesto que un acto no equivale a un instrumento, aunque sí lo serán los documentos resultantes de ese acto. Dice Ossorio [151] que el empleo de la palabra *acto* como "documento" es galicismo, "infiltrado en algunos códigos civiles de Hispanoamérica y propenso a crear equívocos con otros significados del vocablo". Similar objeción merece la redacción de los artículos 10° y 11°, que refieren a los levantamientos territoriales y parcelarios, en lugar de mencionar la documentación emergente de éstos.

Según las definiciones que surgen de los artículos 7° y 9°, tanto los actos de levantamiento territorial como los de levantamiento parcelario comprenden una serie de acciones tendientes a un objetivo, y lo que puede inscribirse, archivar, protocolizarse o publicitarse de ellos serán los documentos que reflejen aquellas acciones y sus resultados. De todos modos, cabe insistir en que la ley no es explícita sobre el alcance, la finalidad o el efecto que tendrá el contenido de aquellos "instrumentos públicos".

12 - Contradicciones con otro estado parcelario

También fue motivo de controversias lo que cabía entender por "contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos", a las que se refiere el artículo 28°. De hecho, en los

intentos de reglamentaciones locales se apreciaron diversas tendencias, tanto en la interpretación del concepto como en los efectos que esa circunstancia tendría. En la Provincia de Buenos Aires, se objetó la intención de que la contradicción obligase a citar a los profesionales actuantes, para dar explicaciones que analizaría un funcionario administrativo, quien finalmente decidiría según su criterio.

Aparte de las connotaciones de orden práctico, agravadas por las grandes distancias, tal concepción implicaba también el acrecentamiento y la consolidación del poder administrador, con todo lo que ello implica.³⁷ Para la valoración de los posibles efectos, téngase presente que el artículo 50° de la ley, en su último párrafo, subordina el otorgamiento de la escritura y la inscripción del documento a la verificación o rectificación previa del estado parcelario, según lo establezcan las leyes locales, en los casos en que se observaren contradicciones en los estados parcelarios de inmuebles colindantes.

13 - La inscripción provisional

La razón que se expresa en el artículo 30° para justificar la inscripción de documentos con "carácter provisional" (la necesidad de un "acto de disposición" previo), es ambigua y difusa. No está claro el objetivo de dicha inscripción ni las circunstancias en que la misma es procedente.

14 - Inmuebles del dominio público

El artículo 32° establece que los Estados Provinciales y el Estado Nacional "podrán matricular parcelas correspondientes a los inmuebles del dominio público", lo que aparece como una potestad especial que no es necesaria. La registración de parcelas en el catastro es una cuestión genérica, ya que la propia ley no discrimina en función de los titulares, y en consecuencia no era menester una mención especial a la titularidad del Estado. Si acaso los bienes del dominio público necesitasen un tratamiento especial en la registración, no correspondía expresar que "po-

³⁷ Nos remitimos, al respecto, al análisis desarrollado en el Apéndice B.

drán matricular", lo que implica otorgar una facultad excepcional, supuestamente negada a otras personas, sino explicitar claramente el tratamiento especial que podía acordarse a aquellos bienes, cuando sus características singulares lo hiciesen necesario.

15 - La información en el folio catastral

El artículo 37° enuncia, a través de diez incisos, los datos que deberá contener el folio catastral. En ciertos casos se observa poca claridad, pero particularmente son llamativas las referencias que hacen los incisos c), d) y e) a información que no es necesaria para que un catastro cumpla con su finalidad. Ya se ha dicho, en efecto, que la publicidad de los derechos compete al registro de la propiedad. Los datos de un poseedor, los datos del juicio de usucapión que eventualmente se hubiese iniciado, las restricciones y permisos o concesiones administrativas (que pueden ser numerosas, de muy diversa naturaleza y a veces de una duración temporaria) o las afectaciones a expropiación, son datos que la ley pone a cargo del agrimensor actuante. No hay razones que justifiquen endilgarle esa función informativa ni la responsabilidad que la misma conlleva.

16 - Los registros gráficos

El artículo 39° no ha sido suficientemente claro al expresar que los documentos cartográficos se volcarán en registros gráficos y cartas, sin explicitar qué elementos de aquellos serán componentes esenciales de tales registros. Tampoco distingue clases de registros ni clases de parcelas a registrar en cada uno, ni señala las formas de relacionar entre sí las parcelas de distinta naturaleza.

17 - La existencia de la parcela

El artículo 50° da por sentado que el concepto de "existencia" es claro y terminante, y no es así. La existencia de un ente cualquiera puede dar lugar a diferentes reflexiones, según la naturaleza del ente en cuestión y del contexto en el cual se utiliza la expresión. Después de las dudas que la propia ley genera

sobre los conceptos de parcela y de estado parcelario, no es fácil decidir lo que cabe entender por "existencia de la parcela".

Toda figura que se pretenda representativa de una extensión territorial, podrá ser ubicada siempre sobre la corteza terrestre y en consecuencia siempre tendrá posibilidad de existir aquella parcela. Podrá haber dudas sobre su correcta ubicación, o podrán generarse controversias por superponerse total o parcialmente con otra parcela, pero tales circunstancias no serán expresadas en términos de existencia o inexistencia. No es claro, en suma, este objetivo que la ley le asigna al certificado catastral.

18 - La aplicación a la propiedad horizontal

En la ley no aparece debidamente contemplado el caso especial de los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, lo que también generó dudas y controversias cuando se proyectaban las reglamentaciones provinciales. La situación catastral confusa era preexistente, y hubiera sido oportuno clarificarla con el dictado de la ley nacional. Atento a la singular combinación de condominio con dominio exclusivo que supone tal régimen, y que físicamente se establece una relación de "continente" a "contenido", se han originado disposiciones normativas paradójales, porque aluden a inmuebles dentro de otro inmueble, o parcelas dentro de otra parcela, sin distinguirse las respectivas naturalezas. Las omisiones de la ley nacional en este tema, en suma, también constituyeron razones para acrecentar la confusión.³⁸

2.5 - Pautas básicas para definir y clasificar

Se objetaron anteriormente las dificultades de interpretación que ofrecían ciertas definiciones de la ley 20440, y se comentaron algunos de los efectos derivados de aquella circunstancia. También se hizo referencia a los mensajes confusos y a sus consecuencias, los que en ciertos casos se originaron en de-

³⁸ Las propuestas que se formularán luego incluyen la definición del "subinmueble", concepto aplicable a la parte susceptible de dominio exclusivo.

finiciones imperfectas, que indujeron a interpretaciones impropias o erróneas.

Es bien sabido que las definiciones son componentes sumamente importantes del discurso, y que éste a su vez es un factor que merece especial atención dentro de la Lógica. En ningún campo de las relaciones humanas se puede subestimar la importancia del discurso, elemento clave de la comunicación, y mucho menos en los ámbitos de la ciencia, donde el llamado "rigor intelectual" es insoslayable y debe constituir un hábito imprescindible y permanente.

En los textos sobre Lógica se pueden observar distintos enfoques sobre el discurso, variables en extensión y contenido, y particularmente sobre el análisis de las definiciones. En general, son concordantes ciertas premisas básicas, que alcanzan para estructurar las enunciaciones necesarias en este trabajo. Dice Irving Copi [52] que una definición es la explicación del significado (llamada "*definiens*") de un término (llamado "*definiendum*"), y que con ella se persiguen cinco propósitos fundamentales:

- 1 - Aumentar el vocabulario.
- 2 - Eliminar la ambigüedad.
- 3 - Reducir la vaguedad.³⁹
- 4 - Explicar teóricamente.
- 5 - Influir en actitudes.

Refiere el mismo texto que existen, según las características y los fines, cinco tipos de definiciones:

- 1 - *Estipulativas* - Llamadas también nominales o verbales. Incorporan términos totalmente nuevos. Reducen espacio, tiempo, cantidad de atención o energía mental. Son frecuentes

³⁹ Hay vaguedad cuando se presentan casos en que es imposible decidir si el término en cuestión se aplica a ellos o no. La ambigüedad, en cambio, implica la posibilidad de dos significados distintos, sin que se pueda deducir del contexto cuál es el apropiado.

en las ciencias. No son verdaderas ni falsas, porque implican propuesta o resolución. Son de carácter directivo más que informativo.

2 - *Lexicográficas* - Llamadas también reales. No dan un significado nuevo al *definiendum*, sino que informan sobre el que ya tiene. Son verdaderas o falsas, según representen o no el uso real.

3 - *Aclaratorias* - Permiten eliminar la vaguedad. Son más bien convenciones. Son de uso frecuente en el derecho. Más que de verdadero o falso, se puede hablar de conveniencia o inconveniencia, de cordura o desatino.

4 - *Teóricas* - Se llaman también analíticas. Proponen la aceptación de una teoría, y por lo tanto son discutibles. Cambian con el aumento del conocimiento.

5 - *Persuasivas* - Tienen la finalidad de influir en actitudes. Su función es expresiva. Cualquiera de las anteriores es también persuasiva si se formula en lenguaje emotivo y está dirigida a influir en actitudes tanto como a instruir.

Según Kalinowski [99], toda definición debe ajustarse a cuatro reglas de aplicación universal, a saber:

1 - No definir *idem per idem* (es decir, el *definiendum* no debe aparecer en el *definiens*. Se dice también, para expresar lo mismo, que la definición no debe ser circular).

2 - No definir *ignotum per ignotius* (no debe formularse en un lenguaje ambiguo, oscuro o figurado. A veces es una cuestión relativa, puesto que depende del nivel cultural del destinatario).

3 - Que la definición sea materialmente adecuada; es decir, que no sea ni demasiado estrecha ni demasiado amplia, sino que se ciña exactamente a la significación o a la designación de la expresión definida.⁴⁰

⁴⁰ Se cuenta que algunos sucesores de Platón en la Academia, acordaron definir el término "hombre" como "bípedo implume". Diógenes les habría replicado contundentemente, arrojando un pollo que había desplumado.

4 - Debe ser formalmente correcta (que no contradiga ninguna regla lógica particular sobre la construcción de definiciones).

Con frecuencia, la definición es estructurada conforme al adagio "*definitio fit per genus proximum et differentiam specificam*" (definición hecha por género próximo y diferencia específica), que requiere una división previa a partir de un nombre genérico (aquel autor pone como ejemplo la definición de "asociación de utilidad pública", a partir del nombre genérico "asociación"). Esa división debe ser lógicamente correcta, condición que se cumple cuando es:

- a) - Completa (no se omite ningún elemento de la extensión del nombre dividido).⁴¹
- b) - Disyuntiva (los nombres obtenidos gracias a la división *-membra divisionis-* se excluyen).

Conjugando tales pautas con los análisis que se habían desarrollado previamente y con los objetivos buscados, se esbozarán luego las definiciones que se proponen para los elementos fundamentales del catastro territorial y de las tareas agrimensurales conexas.

2.6 - Límites en general y límites territoriales en particular

La palabra "límite" tiene diversas acepciones. Si bien los diccionarios hacen alusión a ella como equivalente a una línea divisoria de espacios físicos, también se le asigna otras interpretaciones. No sólo se habla del límite como un concepto geométrico, sino que se usa además en un sentido abstracto o figurado, o como valor extremo de una variable (límite de la paciencia, límite de velocidad, etc.). Cuando se alude al límite en su

⁴¹ La extensión (o denotación) indica globalmente los objetos a los cuales es aplicable un término (p. ej., planeta, que denota el conjunto de todos los conocidos). La intensión (o connotación) —que no equivale a intención—, indica el conjunto de las propiedades compartidas por todos los objetos de la extensión de un término

acepción geométrica de línea divisoria, y la misma está contenida en la superficie terrestre o vinculada a ella, entonces se trata de un "límite territorial".

Es en relación al mismo que el agrimensor desarrolla gran parte de su labor profesional, puesto que su rol social está esencialmente ligado a todo aquello que concierna a los límites territoriales, como experto en la ciencia y el arte de investigarlos, establecerlos y documentarlos. El objetivo de actuar "en todo lo relativo a los aspectos geométricos y jurídicos de los límites territoriales", que desde tiempos remotos ha generado en toda comunidad organizada la necesidad de contar con el servicio de los agrimensores,⁴² tal vez sea la mejor síntesis para expresar el complejo axiológico característico de la agrimensura, en aquella clarificadora tríada de valores que propone Ciuro Caldani para analizar el rol de cualquier profesión [49].

Las expresiones "término", "confín", "frontera", "linde", "borde", "línea divisoria" o simplemente "divisoria", son sinónimos de "límite" e igualmente válidos, aunque no todos suelen ser aplicados a iguales circunstancias. Las costumbres imponen el predominio de algunos términos en relación a otros, o bien restringen la aplicación de alguno de ellos a ciertos casos especiales. Tal es el caso de la expresión "frontera", aplicada generalmente al límite que deslinda dos países, y que suele interpretarse espontáneamente como tal. Igualmente ocurre con las expresiones derivadas, que generalmente son interpretadas conforme a un contexto. Así ocurre con "límitrofe", "limitante", "limitación", "delimitar", por ejemplo, que no son aplicables siempre a las mismas circunstancias o bien asumen, en cada caso, la interpretación propia del marco referencial de quien las utiliza.

Tampoco es concordante la intensidad o la habitualidad del uso, que también varía en función de las circunstancias en que aquellas palabras son aplicadas. No es común, por caso, usar el término "confín" con la asiduidad con que se usa la expresión "límite". Sin embargo, se suele decir "confinante con un curso de agua" cuando se alude a un predio ribereño. Igualmente ocurre con los verbos derivados de aquellas expresiones. En agri-

⁴² Se hace referencia en este trabajo, al considerar otros temas, a las distintas modalidades que tuvo esa función, conforme a la respectiva etapa histórica.

mensura es frecuente el uso de la expresión "deslindar", y también de "delimitar", que si bien en principio son equivalentes, inducen a interpretar que en el primer caso se alude a la separación entre dos cosas, y en el segundo a la configuración de una cosa.

El sustantivo "deslinde" merece una referencia particular, porque es común observar cierta confusión respecto a su uso. El deslinde no es otra cosa que la definición de una separatriz entre dos partes, que hasta entonces constituían un todo más o menos homogéneo o pertenecían a él. Si se trata de una recta trazada en un plano, se definen con ella dos semiplanos. Con el trazado de un límite territorial, recto o sinuoso, quedan establecidas dos regiones de la superficie terrestre. La definición de la separación puede ser real o virtual, y a su vez puede ser ésta consecuencia de un hecho o de una razón jurídica, con expresiones materiales sobre el suelo o sin ellas. A veces se ha malinterpretado, y no sólo en el ámbito de la agrimensura, que cuando la ley o la doctrina alude a un "deslinde" se está refiriendo a la "acción de deslinde" prevista en nuestro Código Civil.

No siempre es así, puesto que dicha acción está referida al procedimiento judicial destinado a resolver una "confusión de límites", y no implica que sólo a esa circunstancia sea aplicable la actitud de "deslindar" o separar dos porciones de la superficie terrestre, puesto que la misma no conlleva forzosamente una finalidad de naturaleza jurídica. Si acaso ésta existe, su eventual transformación o desaparición (como razón jurídica) no le quita capacidad operativa al deslinde como tal, sin perjuicio del cambio que se opere en su finalidad o en sus efectos.

La Gran Muralla China, el burgo de la ciudad antigua, el río Salado de la Provincia de Buenos Aires, son deslindes que tuvieron en algún momento cierta finalidad delimitante que no mantienen hoy, en cuanto a sus implicancias políticas y jurídicas, lo cual no les resta su cualidad de hechos que separan manifiestamente dos partes de un territorio, que deslindan dos regiones del mismo. Han sido y son genuinos límites territoriales, aunque ya no conserven las connotaciones que tuvieron en otra época.

No se propicia aquí restringir el concepto amplio de límite, tal como lo hace Castagnino [43], porque no parece pru-

dente contradecir la tendencia popular en lo que se refiere al uso del lenguaje. Una jerga es legítima en cualquier ámbito científico, y también lo es el uso singularizado de ciertos términos del lenguaje popular; pero cuando la ciencia en cuestión debe aplicarse luego en el seno de la comunidad que usa cotidianamente aquellos términos con acepciones muy consolidadas por las costumbres, es peligroso propugnar mensajes que conllevan un sentido diferente al que le asigna el hombre común.

Castagnino parece considerar que el único límite posible es el territorial, y que éste solamente se genera mediante actos jurídicos, lo cual no aparece compartido, como se verá, a lo largo del enfoque abordado en el presente trabajo. Su objetivo principal, aparentemente, ha sido respaldar y reafirmar su conocida postura sobre la necesidad de consagrar al agrimensor como oficial público, pero ese afán parece haber condicionado en exceso el análisis conceptual sobre los límites. El resultado final no es el esperado en lo que respecta a clarificar el tema, ni en cuanto al rango de "teoría general" que enuncia el título de aquella propuesta.

Desplazarse sobre la corteza terrestre implica transponer constantemente alguno de los infinitos límites territoriales. Unos son visibles y otros no; unos son obra de la naturaleza y otros obra del hombre; unos tienen relevancia jurídica y otros no, y así siguiendo. A partir del concepto de "límite" como género y de "límite territorial" como especie, deviene una frondosa estructura de clases y subclases, en función de características y circunstancias. Los límites parcelarios, llamados también "prediales" o "funditarios", que son los que con mayor frecuencia están presentes en la misión del agrimensor, no son en modo alguno los únicos límites posibles, sino alguna de las variantes que es posible establecer respecto de los límites territoriales. Con todas ellas tiene que ver la misión del agrimensor, por lo que no sólo es conveniente sino también necesario que esté, como experto, mentalizado para calificar o tipificar un límite ante determinadas circunstancias.

En el apartado que sigue se describe una taxonomía de los límites territoriales, elaborada en función de los diversos factores que permiten tipificarlos (circunstancias que los originan, elementos que los manifiestan, etc.). La enunciación no es

taxativa ni excluyente, porque el hecho de que un límite encuadre en cierta categoría no impide que a la vez pertenezca a otra.

Si se examina detenidamente esa nómina, se comprueba que virtualmente ninguna clase de límite territorial queda excluida, potencialmente, de las expectativas con que el agrimensor debe afrontar su labor profesional, en lo que respecta al vastísimo campo de las mensuras. El conocimiento de todas las variantes permite ordenar las ideas que conducirán a un diagnóstico adecuado y programar atinadamente las futuras vías de acción, a la vez que descartar las prácticas que no garanticen los resultados esperados. La clasificación de los límites territoriales es también un paso previo para otros análisis, y particularmente para abordar las definiciones y las clasificaciones que se esbozarán posteriormente, al amparo de su efecto clarificador.

2.7 - Una taxonomía de los límites territoriales

1) - *Según la característica de los hechos que los ponen de manifiesto.*

a) - *Naturales* - Son debidos exclusivamente a hechos o fenómenos de la naturaleza (una hondonada, un cañadón, el borde de un curso de agua, etc.).

b) - *Artificiales* - Son generados por la voluntad y la acción del hombre (un muro, un cerco, los mojones, etc.).

c) - *Mixtos* - Concurren la naturaleza y la acción humana (p. ej., cercos o señales colocados en coincidencia con accidentes topográficos).

2) - *Según la fuerza o razón creadora.*

a) - *Generados por hechos naturales* - Son consecuencia de las características orográficas e hidrográficas de una región, y en general de las características de su relieve natural (ríos, montañas, etc.).

b) - *Generados por voluntad individual* - Son establecidos por la acción de una persona, con prescindencia de la voluntad

de otras (un cerco de apotrerramiento, una zanja destinada a separar dos sectores de su propiedad, etc.).

c) - *Generados por convención* - Son los establecidos como consecuencia de un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, físicas o jurídicas (p. ej., la divisoria destinada a delimitar la aplicación o el ejercicio diferenciado de derechos aplicables en cierto espacio territorial).

d) - *Generados por imperio de la ley* - Son resueltos o establecidos por los estados en el marco de sus facultades (p. ej., las líneas divisorias destinadas a establecer jurisdicciones territoriales con fines administrativos, políticos, judiciales, etc.).

3) - *Según los intereses que afectan o su relevancia social.*

a) - *De interés público* - Son los límites que comprometen la seguridad o los intereses de la comunidad en su conjunto (fronteras, límites interprovinciales, jurisdiccionales, etc.).

b) - *De interés privado exclusivo* - No interviene ni está comprometido otro interés que no sea el de la persona que los ha creado (un cerco de apotrerramiento, un muro divisorio de recintos en el interior del inmueble, etc.).

c) - *De interés privado compartido* - Aunque no involucren al interés público, sus efectos conciernen a dos ó más personas (p. ej., divisoria de dos sectores territoriales en que dos o más personas han acordado ejercer determinados derechos).

d) - *De interés mixto (público y privado)* - Son los límites que simultáneamente comprometen o afectan el interés público y el privado (p. ej., la línea municipal que separa el bien público denominado "calle" de las propiedades particulares que componen una manzana).

4) - *Según los fines, los efectos o la utilidad.*

a) - *Geográficos* - Son aquellos que delimitan zonas o regiones de interés geográfico del planeta (ríos, montañas, paralelos y meridianos, etc.).

b) - *Topográficos* - Son los accidentes del terreno que en forma perceptible o imperceptible establecen una diferenciación espacial sobre la superficie del terreno (un acantilado, una hondonada, una divisoria de aguas, etc.).

c) - *Jurídicos* - Son aquellos que inciden en el ejercicio de los derechos de cada ciudadano en forma directa e indirecta (los límites parcelarios, los jurisdiccionales, las fronteras, etc.).

d) - *Prácticos o utilitarios* - Son aquellos establecidos solo con una finalidad de servicio para quienes los crean, pero que no tienen ninguna connotación con relación a terceros (cercos de apotreramiento, delimitación de corrales y patios interiores, etc.).

5) - *Según el interés público que resguardan.*

a) - *Internacionales o fronterizos* - Son los que delimitan territorialmente la soberanía de una nación, siendo común que se establezcan en coincidencia con límites geográficos. Dan lugar a litigios entre naciones vecinas cuando son imprecisas sus definiciones en los documentos que los establecen, o cuando es difícil percibirlos sobre la superficie territorial (ríos, meridianos y paralelos, línea de las altas cumbres, divisoria de aguas, etc.).

b) - *Interprovinciales* - Son los que determinan la divisoria de las jurisdicciones provinciales. En nuestro país se han usado para tal fin los accidentes geográficos, o bien los meridianos y los paralelos (p. ej., el río Limay, que deslinda a las provincias de Neuquén y Río Negro, o el meridiano V°, que deslinda a las provincias de La Pampa y Buenos Aires).

c) - *Interjurisdiccionales* - Son los que establecen la extensión territorial en que se ejercen determinadas facultades por parte de los diversos entes del Estado (divisorias entre partidos o departamentos provinciales, ámbito de actuación de los tribunales de justicia, etc.).

d) - *Interdominiales*⁴³ - Son los que deslindan los espacios territoriales que están comprendidos entre los bienes públicos, con respecto a aquellos que pertenecen al dominio privado (p. ej., la llamada "línea de ribera", que deslinda un curso natural de agua respecto de las propiedades privadas ribereñas, o la conocida como "línea municipal", separatriz entre la calle pública y los inmuebles privados que integran una manzana). El Código Civil establece que "el deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa" (art. 2750).

e) - *Interzonales o Intersectoriales* - Son los que delimitan zonas o sectores con fines eminentemente prácticos, por razones administrativas, científicas, económicas, etc. (la delimitación de los barrios o sectores urbanísticos, las regiones con ciertas características edafológicas de una provincia, la extensión física de un polo de desarrollo económico, etc.).

6) - *Según el tipo de derecho privado cuya aplicación espacial delimitan.*

a) - *Dominiales* - Son los que circunscriben la extensión territorial que se corresponde con el derecho de propiedad de una persona o de varias en condominio, conforme a lo que al respecto surja de los respectivos títulos (también son denominados "prediales" o "fundiaros". Pueden coincidir o no con otro tipo de límites, y pueden estar o no materializados sobre el terreno).

⁴³ En los diccionarios corrientes no aparece la expresión "dominial" sino "dominical", para calificar cuestiones referidas al dominio. En nuestro país, se tiende a asociar lo dominical con "domingo", mientras que "dominial" está consolidado por la costumbre en el lenguaje agrimensural, sin que parezca una deformación aberrante del idioma. Antes bien, parece una derivación más natural, a la vez que más apropiada desde el punto de vista práctico. Por ello, y previa consulta tranquilizadora a los académicos del campo de las letras, estudiosos permanentes de la gramática y la lingüística, se optó aquí por mantener la terminología predominante en nuestra jerga profesional. Más tranquilizante aún resultó comprobar, a punto ya de culminarse este trabajo, que la expresión "dominial" aparece incorporada al Diccionario de la Real Academia Española, en su edición de reciente aparición.

b) - *Predominiales* - Son los que se generan en el interior de una porción territorial configurada por límites dominiales, conforme a las normas técnicas y legales que regulan la generación de nuevas parcelas; con el objeto de posibilitar la ulterior transmisión del dominio en relación a cada una de éstas. Pasan a constituir límites dominiales cuando se consuma una transferencia dominial, con respecto a la fracción que la misma comprenda y a las fracciones colindantes con ella (el conjunto de acciones destinadas a establecerlos se denominada indistintamente "división", "subdivisión" o "fraccionamiento").

c) - *Poseorios* - Son aquellos que delimitan la extensión territorial que se corresponde con la vocación y la voluntad de quien la posee, sin el sustento del título de propiedad y con el ánimo de llegar al dominio por vía de la prescripción adquisitiva. Dependen esencialmente de la decisión del presunto poseedor, y pueden estar ó no materializados sobre el terreno. Pueden coincidir o no con límites dominiales, pero siempre adquieren el carácter de tales si acaso el poseedor deviene propietario al culminar el procedimiento judicial pertinente (tales límites son en principio reflejados en un plano de mensura, que interpreta la vocación o el "ánimo" del poseedor. Tal plano no implica certeza sobre la posesión misma, puesto que la carga de la prueba sobre su veracidad y eficacia, no la tendrá el agrimensor, sino el usucapiente).

d) - *Subdominiales (o cuasi dominiales)* - Son las divisorias interiores a un ámbito territorial que se corresponde con un derecho de propiedad, definidas formalmente para establecer entre los copropietarios, o bien entre el propietario (o los copropietarios) y un tercero, determinadas situaciones jurídicas en el campo de los derechos reales (polígonos que delimitan las unidades funcionales en un consorcio de propiedad horizontal, deslinde de espacios destinados al ejercicio de una servidumbre, etc.).

e) - *Contractuales* - Son los destinados a delimitar un espacio territorial destinado al ejercicio de derechos personales o creditorios (p. ej., la delimitación parcial de una propiedad inmueble, destinada a ser explotada por un tercero con uso agropecuario, como cantera, etc.).

7) - *Según los signos materiales de su existencia.*

a) - *Aparentes (o visibles o materiales)* - Son aquellos que se manifiestan indubitablemente sobre el terreno, por hechos y elementos fácilmente perceptibles, tanto de origen natural como generados artificialmente (un río, una hondonada, un cerro, un muro, un cerco, una zanja, etc.).

b) - *Semiaparentes* - Son aquellos que tienen una expresión física en el terreno, pero no son fácilmente perceptibles para cualquier observador. Sólo son detectables por expertos que dominan la aplicación de ciertas técnicas apropiadas (una línea divisoria de aguas, una línea de nivel, los mojones semiocultos, etc.).

c) - *No aparentes (o virtuales)* - Son aquellos que no tienen ninguna expresión material o física sobre el terreno, y que sólo constan en instrumentos jurídicos o cartográficos (en general, todo límite generado por la voluntad humana que no haya sido establecido en coincidencia con hechos naturales o artificiales preexistentes, o que no haya sido materializado sobre el terreno con posterioridad a su creación).

8) - *Según las constancias documentales de su existencia.*

a) - *Documentados por instrumentos públicos* - Son aquellos cuya descripción consta en escrituras públicas, actas notariales, documentos administrativos, etc. (los descriptos en un título de propiedad, en un plano de mensura registrado en el organismo catastral, en un mapa oficial, etc.).

b) - *Documentados por instrumentos privados* - Son aquellos cuya descripción consta en un documento que no reúne las características de un instrumento público (los descriptos en un boleto de compra-venta, en un plano o croquis de mensura no registrado, en un contrato de relación laboral, etc.).

c) - *Indocumentados* - Son aquellos cuya existencia, cualquiera haya sido la causa creadora, no consta en ningún instrumento, ni público ni privado (comprende a cualquier límite territorial que no haya sido objeto de descripción literal o gráfica en un documento).

9) - *Según el interés o la importancia que revisten circunstancialmente.*

a) - *Relevantes* - Son aquellos que tienen una importancia decisiva en el contexto de circunstancias en que se los considera (el límite dominial en el caso de una mensura destinada a resolver la aplicación de un título de propiedad, el accidente geográfico que determina una frontera en el caso que esté controvertida su interpretación, etc.).

b) - *De relevancia relativa* - Son aquellos que no tienen importancia decisiva para una labor en particular, pero sí la tienen en un plano secundario o accesorio (el perímetro de las construcciones situadas en el interior de un inmueble cuando se realiza la mensura destinada a constatar la aplicación del título de propiedad, los alambrados o cercos de apotrerramiento interiores que en tal caso no definen límites dominiales, etc. Dichos elementos podrán incidir, por ejemplo, en la determinación del avalúo fiscal, si éste constituyera un requisito formal complementario para la registración de la mensura).

c) - *Irrelevantes* - Son aquellos que están presentes en un acto destinado a investigar los límites, pero que no tienen trascendencia con relación al objetivo buscado (los límites interiores de carácter utilitario, cuando se investigan los dominiales; los dominiales cuando el objetivo es el estudio de los geográficos, etc.).

10) - *Según las posibilidades de durabilidad o permanencia.*

a) - *Permanentes* - Son aquellos que por sus características permiten presumir una larga permanencia en el mismo sitio (una montaña, las partes de un edificio en buen estado de conservación, el cordón cuneta de una calle, etc.).

b) - *Semipermanentes* - Son aquellos materializados por hechos consolidados, pero que no obstante son susceptibles de ser desplazados a otro sitio o de desaparecer, ya sea por acción humana o por un hecho natural (cerco de alambre, el borde de un curso de agua y el curso mismo, etc.).

c) - *Transitorios* - Son aquellos manifiestamente provisionales, y susceptibles en consecuencia de fácil y rápida remoción (vallados, cercados desplazables, etc.).

11) - *Según las características geométricas.*

a) - *Rectos (o lineales)* - Son aquellos cuya proyección ortogonal sobre el plano horizontal es una línea recta, aún cuando sus partes no conserven la misma cota vertical (las líneas municipales en las manzanas cuadradas o rectangulares, los límites de ciertas explotaciones rurales, los deslindes jurisdiccionales basados en paralelos o meridianos, etc.).

b) - *Poligonales* - Son aquellos que están constituidos por segmentos de recta sucesivamente vinculados, cada uno de los cuales tiene un rumbo diferente respecto al anterior y al posterior (son originados generalmente por adaptación a circunstancias preexistentes, tanto naturales como artificiales).

c) - *Curvos* - Son aquellos cuya proyección ortogonal sobre el plano horizontal es una línea que, sin ser recta, es sin embargo ecuable o susceptible de definición sistemática y rigurosa (presentes en los trazados urbanísticos que no son cuadrículaes, en predios lindantes con una vía ferroviaria en curva, etc.).

d) - *Sinuosos* - Son aquellos que conforman una línea irregular, que no es susceptible de ser rigurosamente descripta sino con el auxilio de una poligonal vecina usada como referencia (el borde de un curso natural de agua, un acantilado, una línea de nivel en la montaña, etc.).

e) - *Superficiales* - Escapan a la generalidad, porque no están constituidos por líneas sino por superficies planas o curvas. No obstante, operan como delimitantes de espacios territoriales, aunque los mismos no son ya bidimensionales sino volumétricos (los planos verticales que delimitan una pertenencia minera, los definidos por las losas que dividen pisos en un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal, o por los muros que en tales casos separan las unidades funcionales, etc.).

f) - *Mixtos* - Indica la concurrencia de límites pertenecientes a varias de las clases descriptas en los cinco puntos pre-

cedentes (dos o más), cuando se pretende caracterizar la delimitación global de un contexto territorial determinado (p. ej., los límites de un inmueble que tiene por linderos, concurrentemente, una calle pública, una vía férrea en curva, un río, etc.).

12) - *Según la configuración que definen.*

a) - *Abiertos* - Son aquellos que, en un contexto determinado de análisis o de trabajo, sólo separan dos regiones territoriales, con prescindencia de sus respectivas extensiones superficiales y sin alcanzar a definir una figura (el límite entre dos naciones, la línea de ribera a lo largo del litoral marítimo, etc.).

b) - *Cerrados* - Son aquellos que delimitan una figura. Implica que al recorrerlos totalmente en cualquier sentido, se regresa al punto de partida (los límites dominiales de un inmueble, el conjunto de los límites que definen la extensión territorial de cierta jurisdicción política o administrativa, etc.)

13) - *Según la ubicación respecto a límites de otra clase.*

a) - *Concordantes (o congruentes)* - Son aquellos cuya ubicación es coincidente (hay estricta superposición) con la de uno o varios límites de otra clase (aparente superpuesto con dominial, posesorio con aparente, dominial con topográfico, etc.).

b) - *Exteriores* - Son aquellos que se sitúan fuera de la figura o región definida por un límite de otra clase tomado como referente, que puede estar mencionado explícitamente o bien inferirse del contexto (por caso, límite aparente exterior a cierto límite dominial. Tratándose de la mensura de un bien inmueble, donde el objetivo es identificar los límites dominiales, es suficiente expresar que el límite aparente es exterior, quedando sobrentendido que lo es respecto del límite dominial).

c) - *Interiores* - Valen las mismas consideraciones que en el caso anterior, con la diferencia de que no se encuentran fuera sino dentro de la figura o región considerada. Es evidente que ambas tipificaciones (exterior e interior) son de naturaleza relativa, puesto que un límite aparente exterior respecto de cierta

parcela dominial, será en cambio interior al considerarse la parcela colindante.

d) - *Entrecruzados* - Son aquellos límites que perteneciendo a distintas clases, y sin ser congruentes, tienen sin embargo algunos puntos de su traza en común, alternando cada uno la condición de exterior e interior respecto del otro (un cerco sinuoso que viborea sobre un límite dominial recto, un muro de cerramiento recto que sólo tiene en común con el límite dominial, también recto, un punto intermedio, etc.).

14) - *Según el grado de certeza de la determinación.*

a) - *Inequívocos (o indubitables)* - Son aquellos cuya individualización no ofrece duda alguna, por haber sido descritos rigurosamente en las constancias documentales y por las posibilidades de asociar esa descripción, en forma unívoca, con las referencias físicas del entorno.

b) - *Presuntos o plausibles* - Son aquellos que no están respaldados por una certeza absoluta, en razón de una descripción incompleta o de prestarse a interpretaciones ambiguas las referencias del entorno, pero que en las conclusiones de una valoración experta se recomienda aceptar como válidos, a la luz de las normas y los principios —de naturaleza técnica y jurídica— aplicables en la materia.

15) - *Según la confiabilidad respecto a la eficacia jurídica.*

a) - *Formalmente consentidos* - Son aquellos manifiestamente reconocidos y aceptados por las partes interesadas, tanto en lo referido a la ubicación como a la naturaleza jurídica, en virtud de constancias legales que así lo acreditan (por ejemplo, el límite dominial establecido por acuerdo entre los colindantes, en las formas previstas en el art. 2753 del Código Civil).

b) - *Presuntamente consentidos* - Son aquellos cuya ubicación no está respaldada por instrumentos legales expresos, pero que en virtud de las circunstancias pueden considerarse aceptados o no cuestionados (por ejemplo, las líneas municipales sus-

ceptibles de controversia, pero consolidadas por hechos de larga data que han sido consentidos por el poder público, ya sea en forma explícita o implícita, ya sea por acción o por omisión).

c) - *Confundidos* - Son aquellos que no son susceptibles de una reproducción fehaciente sobre el terreno, en razón de haber sido descriptos en forma incompleta o ambigua, o referidos a elementos físicos desaparecidos. Cuando la situación afecta al deslinde de dos inmuebles, el Código Civil reputa condóminos a los propietarios colindantes y le otorga a cada uno el derecho a pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen (arts. 2746 a 2755). Cuando la situación se dilucida en sede judicial, tiene lugar la llamada "*acción de deslinde*", disponiendo el Código Civil que "*se hará por agrimensor, y la tramitación del juicio será la que prescriben las leyes de procedimiento*" (art. 2754). Si los colindantes lo resuelven extrajudicialmente por acuerdo, tiene lugar el llamado "*deslinde amigable*", en cuyo caso deben presentar al juez la escritura pública con el acuerdo, la mensura y demás antecedentes, que una vez aprobados se constituirán en título de propiedad (art. 2753).⁴⁴

d) - *Cuestionados* - Son aquellos que siendo identificables, y por lo tanto no encuadrables entre los "confundidos", dan sin embargo lugar a controversias entre las partes interesadas. El Código Civil establece en su art. 2747 que en tales casos no procede la acción de deslinde sino la de reivindicación (tratada particularmente en los artículos 2758 a 2791), extendiendo el mismo criterio al caso en que los límites "hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruidos".

⁴⁴ La diferencia entre límites "*confundidos*" y "*cuestionados*" ha sido motivo de controversias, como ha ocurrido con otros temas que no fueron legislados con claridad. El agrimensor no debe sentirse obligado a resolver esa controversia, porque no será él, sino el juez, quien admita o no la procedencia de la acción planteada (la de deslinde o la de reivindicación), y quien también dirimirá finalmente, con la sentencia, el litigio existente entre los colindantes. Ya tiene bastante para fatigarse el agrimensor con su función pericial (cualquiera sea el tipo de acción entablada) y para sentirse reconfortado por la utilidad de sus servicios, sin necesidad de abordar cuestiones ajenas a su competencia.

16) - *Según el contenido y la calidad de la información gráfica o literaria que los describe.*

a) - *Definidos rigurosamente* - Son aquellos cuya descripción reúne los elementos necesarios y suficientes para ubicarlos en forma indubitable sobre el terreno, haya o no elementos que los materialicen (concurren para ello los datos de vinculación o referenciación, los rumbos, las medidas lineales y angulares. Si bien estas últimas no son imprescindibles, en tanto haya otros elementos que sirvan para definir con certeza la traza de un límite, la preeminencia de su uso indica que constituyen medios tan prácticos como eficaces).

b) - *Definidos ambiguamente* - Son aquellos cuyas descripciones admiten más de una interpretación, siendo cada una de ellas igualmente válida en apariencia (por ejemplo, cuando se informa el ángulo que forma el lado de una poligonal con respecto al anterior, sin dar indicios sobre el rumbo respectivo).

c) - *Definidos imprecisamente* - Son aquellos que se describen con información insuficiente para su individualización sobre el terreno (por caso, cuando se describe la cantidad de lados que tiene una poligonal, designada en algunos títulos como "línea quebrada", sin precisar los ángulos que forman entre sí los lados consecutivos ni los rumbos de cada uno).

d) - *Definidos en relación* - Son aquellos cuya localización no está individualizada con precisión, sino que la misma es remitida a hechos o circunstancias que deberá descubrir o corroborar toda persona interesada en ubicar o interpretar dichos límites (por ejemplo, cuando un título de propiedad no especifica exactamente un límite en función de medidas o de accidentes naturales ni de signos artificiales, sino que establece como límite de la extensión vendida el lugar dónde comienza el derecho de propiedad de otra persona. Es el caso de las llamadas "ventas ad-corpus").

17) - *Según los datos sobre su ubicación planetaria.*

a) - *Vinculados a un sistema referencial global* - Son los límites cuyos puntos críticos pueden ser localizados o informados en base a un sistema de coordenadas planetarias (p. ej., los

que son referenciados en base al moderno sistema satelital G.P.S.).

b) - *Vinculados a un sistema referencial regional* - Son los límites referenciados en un sistema de coordenadas limitado a un país o a una parte de él (por ej., a una red geodésica de apoyo de extensión zonal).

c) - *Vinculados a elementos de su entorno* - Son aquellos límites que no han sido vinculados o individualizados con el rigor matemático de las coordenadas, pero su descripción permite asociarlos con elementos físicos cercanos detectables y razonablemente confiables (es el caso típico de la mensura urbana, donde la ubicación del inmueble se verifica en función de líneas municipales definidas por las vías públicas circundantes).

d) - *No referenciados* - Son aquellos límites cuya pretendida descripción no da información alguna sobre la vinculación a puntos de coordenadas conocidas o a otras circunstancias susceptibles de ser utilizadas como referencia (constituyen una fuente potencial de conflictos, y una muestra de que fue inadecuada o inexistente la asistencia agrimensural al efectuarse la descripción de los límites).

2.8 - La parcela, el inmueble, la mensura. Bases conceptuales.

En páginas previas se objetó que la ley 20440 haya enunciado solamente el concepto genérico de "parcela", aplicándolo indistintamente a la originada en un título de propiedad, o bien a la que se correspondía meramente con una posesión. Parece evidente que nuestra legislación puso especial énfasis en resguardar el derecho de propiedad, en sentido amplio, y particularmente en lo que se refiere a la propiedad inmobiliaria.⁴⁵

⁴⁵ Nos referimos al marco jurídico general, a partir de la Constitución Nacional, siguiendo con el Código Civil y las diversas leyes dictadas como consecuencia; ese resguardo, aparentemente vigoroso, no se compadece con la desatención al catastro territorial en la normativa de fondo, dudosamente justificada por Velez Sarsfield en la nota al artículo 3203 del Código.

Desde tal punto de vista, la mayor contribución del catastro a la seguridad jurídica reside en la registración y la publicidad de los límites dominiales, que en cada caso circunscriben la extensión que aquí llamaremos "parcela dominial". Ella es, en el aspecto jurídico, el elemento esencial del catastro territorial, que informa a los interesados sobre la configuración y la ubicación de aquellos límites y, en una hipótesis de máxima eficiencia informativa, sobre la posición relativa de éstos con los hechos visibles que normalmente se comportan como límites o se presumen tales, a los que ya definimos como "límites aparentes".⁴⁶

Lo que cualquier persona percibe de una propiedad inmueble, en la práctica, es lo que manifiestan los signos que hacen presumir su extensión, constituidos principalmente por los elementos que se acostumbra usar en el lugar para materializar los cerramientos perimetrales. Las características de los mismos pueden variar en función de diversos factores, tales como la región, la época, los costos en relación a los fines, etc. A lo largo del tiempo, fueron diversas las modalidades que utilizó el ingenio humano para delimitar la propiedad territorial, cuando los accidentes naturales no eran suficientes para cubrir esa delicada necesidad, propicia para la generación de numerosos conflictos. El surco, la franja de tierra inexplorada, la zanja,⁴⁷ el cerco vivo,

⁴⁶ No es fácil, sin duda, instrumentar un registro público suficientemente ágil, capaz de mantener al día la información sobre posiciones relativas de límites aparentes y dominiales. La unicidad y permanencia de éstos está asegurada por los requisitos y formalidades legales que regulan la forma en que nacen o desaparecen. Los aparentes, en cambio, son susceptibles de mutar sus características y sus ubicaciones, con un dinamismo que sólo permite captar los cambios, en lo inmediato, a los interesados directos —naturales custodios de sus derechos— y a los circunstanciales observadores. Por las mismas razones, tampoco parece eficaz el recaudo de las "verificaciones" con largos plazos de validez legal, porque al poco tiempo será meramente presunta, y no efectiva, la información que aporten. La única garantía genuina para el nuevo propietario es la constatación simultánea con la consumación de la transferencia o la toma de posesión, ya sea dispuesta por la ley (lo que revertiría la subestimación de la agrimensura demostrada por el autor del Código Civil) o bien requerida como encomienda particular por el interesado. Esta última variante supone, desde luego, que el adquirente es consciente de un detalle que, en realidad, comúnmente ignora: que la solemne "escritura" no le garantiza la identidad entre lo que compró y lo que le entregan.

⁴⁷ La zanja fue un recurso muy utilizado en la llanura, antes de la popularización del alambrado. Cuenta Sbarra [166] que el de "zanjeador" fue un oficio rural típico y bien remunerado, en el que se habrían destacado los irlandeses.

el cerco de palos, el cerco de piedras, el alambrado,⁴⁸ el muro de piedra, el muro de mampostería, fueron y siguen siendo los medios más conocidos.

A esos signos exteriores y visibles se los definió anteriormente como "límites aparentes", y a la fracción territorial que delimitan se la definirá después como "parcela aparente", constituida en una de las especies derivadas de "parcela" como género. El objetivo más frecuente de la mensura es la determinación de los límites dominiales. Si es previa a la consumación de los cerramientos perimetrales, quedan después los mojones como consecuencia y testimonio de su resultado, definiendo las líneas que deberían respetarse al construir aquellos cerramientos, si se aspira a materializar una parcela aparente concordante con la dominial. Si la mensura se realiza con los cerramientos ya materializados, sus resultados informarán sobre la concordancia o discordancia entre parcela aparente y parcela dominial, permitiendo evaluar los efectos de la situación y los caminos posibles para solucionar eventuales inconvenientes, ya que la mensura es, en principio, un medio para el diagnóstico y no un recurso suficiente para solucionar por sí misma.

Sin embargo, la definición de mensura que aquí se propondrá no contempla solo ese objetivo de relacionar parcelas dominiales con aparentes, sino que se extiende el mismo a toda oportunidad en que la operación tiene la finalidad de fijar límites territoriales con relevancia o efectos jurídicos, ya sea como situación preexistente o de posibilidad futura. Tal definición se complementará con una clasificación que se aparta de la tradicional, ya comentada, puesto que se estructuran los grupos y subgrupos necesarios para contemplar todas las variantes posibles y desde distintos enfoques, de modo que una combinación adecuada permita interpretar globalmente, en forma indubitable, las características de la respectiva operación.

⁴⁸ No es muy conocido que el alambrado ingresó al país, por primera vez, a mediados del siglo pasado. Dice el citado Sbarra que por mucho tiempo se lo usó conjuntamente con la zanja y el cerco vivo, de modo que la materialización del deslinde ocupaba una franja considerable. El alambrado de púas, ya más efectivo, se inventaría recién en la década de 1870 en Estados Unidos. Como dato anecdótico, cuenta aquel autor que el alambrado coartó al gaucho, además de la libertad para desplazarse a caballo por la pampa, la posibilidad de seguir usando el chiripá. En el oficio de alambrador, popularizado hacia fines del siglo XIX, no habrían descollado ya los irlandeses, sino los vascos.

Los beneficios consecuentes son varios y de distinto orden, porque además de posibilitarse una comunicación más fluida y efectiva de los agrimensores entre sí, y entre éstos y el resto de la sociedad (lo cual ya es suficientemente importante), se puede disponer de parámetros razonablemente minuciosos como para formular reglamentaciones más objetivas y más precisas. No solo en lo concerniente a los aspectos técnicos y legales de las mensuras, sino también a aquellos que se refieren a cuestiones propias del ejercicio profesional, como aranceles, incompatibilidades, etc.

La definición que se propone para la parcela posesoria tiene en cuenta que la misma solo tiene razón de ser, desde el punto de vista catastral, como medio para diligenciar el trámite judicial que convertirá al usucapiente en titular del dominio, en cuyo caso dicha parcela tornará en dominial. Se tiene presente que únicamente tiene sentido identificarla en la medida que puede ser solo parte de una parcela dominial, y que su configuración responde esencialmente a la voluntad del que solicita la mensura, puesto que el agrimensor no responde por la veracidad de la posesión invocada.

En cuanto al inmueble, se propugna conceptualizarlo como el conjunto espacial que permite el ejercicio efectivo de los derechos, que si bien está asociado a la parcela e individualizado por ella, es sin embargo un ente distinto, tal como se comentó al analizar la ley nacional 20440. La propuesta se complementa con la definición de subinmueble, cuya concepción aparece como una antigua necesidad que es necesario resolver, tanto por lo que concierne al ejercicio de las servidumbres como al moderno y difundido fenómeno de la propiedad horizontal.

2.9 - Definiciones y clasificaciones

2.9.1 - Parcela

A los fines del ordenamiento físico y jurídico del territorio y de la registración catastral, se denomina parcela a la extensión territorial continua, deslindada

por una línea poligonal cerrada⁴⁹ que está materializada sobre el suelo con signos visibles, o que está idealmente descrita mediante información suficiente para demarcarla en el mismo con exactitud. Sin perjuicio de las superposiciones posibles, parciales o totales, en función de las distintas causas que las originan, las parcelas que son de interés para el catastro territorial se clasifican como sigue:

a) - Parcela dominial

Es la parcela que se corresponde con el derecho de dominio de una persona o el condominio de varias, conforme a la descripción contenida en el título de propiedad⁵⁰ y en la documentación cartográfica complementaria del mismo.

La partición de una parcela dominial o la unificación de varias del mismo propietario, realizadas de conformidad con las normas técnicas y jurídicas pertinentes y registradas en el catastro territorial, generan nuevas parcelas dominiales y la baja de las preexistentes, pero la causa del derecho de propiedad seguirá reposando en los mismos títulos mientras no haya mutaciones en la titularidad del dominio. Una vez efectivizada la partición o la unificación, todo acto de transmisión o constitución de derechos reales deberá estar referido estrictamente a los inmuebles individualizados por la situación parcelaria que resultó como consecuencia.

⁴⁹ El término genérico "poligonal" no excluye las líneas curvas, puesto que éstas pueden concebirse, geoméricamente, como una sucesión de pequeños segmentos. La expresión "continua" alude a la inexistencia de elementos que por su naturaleza generen partes desunidas. En algunas leyes catastrales se ha definido la propiedad inmueble como continua, pero aclarándose después que no implicaba discontinuidad la existencia de un río o de una calle pública que la cortase, lo cual implica una contradicción absurda e impropia en la legislación y en una doctrina. El requisito de la continuidad no impide resguardar el concepto de "unidad económica", para lo cual basta asentar las restricciones que impiden transmitir por separado los dominios de las parcelas que la constituyen.

⁵⁰ La expresión "título de propiedad" es aquí genérica e incluye todas las variantes instrumentales (escritura pública, hijuela, testimonio de sentencia judicial, etc.) así como la concurrencia de varias fuentes del derecho. Ello ocurre, por ejemplo, en el caso de una parcela resultante por unificación de varias adquiridas en circunstancias distintas.

La eventual superposición parcial de dos o más parcelas dominiales implica una contradicción. Corresponde que el organismo catastral advierta sobre tal circunstancia al emitir información sobre cualquiera de las parcelas involucradas, pero es ajena a su competencia la resolución del conflicto de derechos que tal situación presupone.

b) - Parcela posesoria

Es la parcela que se corresponde con la voluntad de poseer, referida a una parcela dominial o a una parte de ella, expresada por una persona o varias en común, con el ánimo de adquirir el dominio por la prescripción. La individualización de los límites posesorios en un informe o instrumento agrimensural registrado en el Catastro Territorial,⁵¹ obedece exclusivamente a la voluntad del comitente, con prescindencia de los signos aparentes de la ocupación efectiva y sin dar fe de la posesión invocada, cuya veracidad y eficacia legal corresponde probar al usucapiente en sede judicial.

En el caso de prosperar la usucapión, la parcela posesoria pasa a constituir una parcela dominial, desde el momento que el catastro sea fehacientemente notificado de la sentencia judicial respectiva, debidamente inscripta en el registro de la propiedad. Si el nuevo dominio comprende solamente una parte de la parcela dominial antecedente, el remanente de ésta pasa a constituir también una nueva parcela dominial, con la configuración resultante de la mensura pertinente.

La superposición parcial o total de dos o más parcelas posesorias es compatible. El organismo catastral debe señalar la existencia de tales superposiciones, al emitir información sobre las parcelas involucradas.

⁵¹ El concepto genérico de "informe o instrumento agrimensural" es amplio y no excluye, sino que comprende, al clásico "plano de mensura", de larga vigencia histórica. Sin perjuicio de que el típico plano siga prestando su utilidad, es prudente usar ahora expresiones más abarcativas, atendiendo a la diversidad de "soportes" para la información que incorpora la tecnología.

c) - Parcela aparente

Es la parcela que materializan los ejes de simetría de muros y cercos perimetrales y cualquier otro signo visible de cerramiento que se presume delimitante de la ocupación efectiva sobre el terreno, con prescindencia de la causa jurídica y del ánimo del presunto ocupante.

La descripción de los límites aparentes y su relacionamiento con los límites dominiales o posesorios que coincidan con ellos o estén próximos, en cualquier informe o instrumento agrimensural, tiene la única finalidad de ilustrar sobre la situación comprobada al momento del relevamiento y no modifica por sí los derechos emergentes de los títulos involucrados, ni los derechos que pudieran invocar los propietarios o los terceros interesados.

La sola descripción de los límites aparentes, sin que conste fehacientemente comprobada o legítimamente presumida su concordancia con los límites dominiales, no es hábil para producir la registración catastral de una parcela dominial, ni para sustentar la transferencia o constitución de derechos reales. Cuando el catastro territorial registre parcelas meramente aparentes con fines específicos de planificación urbana, de tributación fiscal u otros, deberán constar inequívocamente tales circunstancias.

2.9.2 - Inmueble

El término genérico "inmueble" designa el conjunto integrado por una parcela dominial y el espacio aéreo y subterráneo asociado a ella, definido por los planos verticales que contienen a la poligonal que la delimita. Incluye a las accesiones de distinta naturaleza, conforme a lo dispuesto sobre ellas en la legislación. Son equivalentes a "inmueble" las expresiones "cosa inmueble", "propiedad inmueble", "bien inmueble", "bien raíz", "lote de terreno", "solar", "heredad", "predio", "finca", "fundo" y similares, salvo que conste una interpretación diferente en el instrumento que haga referencia a ellas.

2.9.3 - Subinmueble

Se denomina "subinmueble" a la parte de un inmueble que esté identificada por su extensión física y su ubicación relativa, cuyo objeto sea delimitar la extensión material del derecho al dominio exclusivo correspondiente a cada consorcista bajo el régimen de la propiedad horizontal, o definir el ámbito de aplicación de cualquier derecho real o personal a ejercer por terceros. Es compatible la coexistencia de subinmuebles sobrepuestos o parcialmente coincidentes, en tanto sean compatibles las finalidades que los originan.

2.9.4 - Mensura

La expresión genérica "mensura", designa la operación de agrimensura compuesta por el conjunto de acciones tendientes a identificar⁵² los límites territoriales que definen la extensión física correspondiente a la aplicación o el ejercicio de un derecho, real o personal, público o privado, formalmente constituido o susceptible de constituirse, conforme a las normas técnicas y jurídicas aplicables al derecho en cuestión y a la clase de operación que para el caso corresponda.

2.9.5 - Clases de mensura

Conforme a las circunstancias en que se desarrollen y las características de sus objetivos y sus resultados, las mensuras pueden ser:

1 - Según su objeto o finalidad.

1.a) Para ubicar y relacionar límites dominiales predefinidos.

⁵² El infinitivo "identificar" se usa aquí en el sentido de reconocer o probar la identidad de una cosa, mientras que "conjunto de acciones" resume todas las etapas del proceso que debe afrontar el agrimensor en lo técnico, lo administrativo y lo legal, para investigar, interpretar, ubicar, demarcar, describir, documentar, registrar y cuanto sea necesario, en fin, para cumplir el objetivo de acuerdo a la naturaleza del tema que originó el requerimiento del servicio.

- 1.b) Para verificar o establecer límites interdominiales.
- 1.c) Para investigar una confusión de límites.
- 1.d) Para generar límites predominiales.
- 1.e) Para identificar límites subdominiales.
- 1.f) Para identificar límites posesorios y relacionarlos con los dominiales.
- 1.g) Para identificar límites contractuales.

2 - *Según el modo de expresión de los resultados.*⁵³

- 2.a) Indocumentadas.⁵⁴
- 2.b) Documentadas por instrumentos privados.
- 2.c) Documentadas por instrumentos públicos.⁵⁵

⁵³ Corresponde que rescatemos aquí la riqueza expresiva de los planos de mensura, compuestos esencialmente por gráficos que se complementan con cifras numéricas y breves leyendas, que si son estructuradas atinadamente permiten interpretaciones claras, rápidas y completas. La experiencia práctica confirma y reafirma que "una imagen vale por mil palabras", como reza el adagio. No comprendemos ni compartimos las propuestas de relatos literales, sostenidas entre otros por Mattar Novelli [127] y López Sillero [110]. Basta con imaginar el manual de instrucciones de un aparato electrodoméstico sin figuras, con pura palabra, o remitirse a las "instrucciones para subir una escalera", redactadas con fina ironía por Julio Cortazar [53].

⁵⁴ Se cree a veces, erróneamente, que solo hay mensura cuando se puede mostrar un plano con los resultados. La mensura es, esencialmente, un diagnóstico, y puede ser expresado solamente con recursos orales. El plano no es la mensura, sino una de las formas instrumentales para documentar el dictamen del experto que la realizó. Ese documento, u otros igualmente eficaces, se elaboran solo cuando lo justifican las derivaciones o instancias ulteriores previsibles, con sus contenidos adecuados a la naturaleza de las mismas.

⁵⁵ No se alude aquí solamente a los documentos que emitiría un agrimensor público —figura que promovió sin éxito la ley 20440— sino a todo documento que refleje los resultados de una mensura y tenga, conforme a las leyes, el carácter de instrumento público.

3 - Según el origen del requerimiento.

- 3.a) Encomendada por un particular interesado, o por varios.
- 3.b) Encomendada por la administración pública.
- 3.c) Dispuesta en sede administrativa.
- 3.d) Ordenada en sede judicial.

4 - Según los trámites que comprenda.⁵⁶

- 4.a) Sin diligenciamiento administrativo ni judicial.
- 4.b) Con diligenciamiento administrativo.
- 4.c) Con diligenciamiento judicial.
- 4.d) Con diligenciamiento judicial y administrativo.
- 4.e) Sin registración catastral.
- 4.f) Con registración catastral.

5 - Según la relación del agrimensor actuante con el comitente.

- 5.a) En ejercicio privado, por encomienda particular.
- 5.b) En ejercicio privado, por encomienda de la administración pública.
- 5.c) En ejercicio de la función pública, conforme a facultades inherentes al cargo.

⁵⁶ Se soslayará aquí, deliberadamente, toda mención a lo que se denomina "aprobación administrativa". Se han dado ya algunas de las razones que justifican considerarla una modalidad abominable, cuya erradicación debe promoverse en aras de la buena salud de la agrimensura y de la administración pública.

- 5.d) En ejercicio de la función pública, por resolución de superior jerárquico.
- 5.e) En carácter de perito judicial, designado de oficio.
- 5.f) En carácter de perito judicial, designado a propuesta de particular interesado.
- 5.g) En carácter de perito judicial, designado a propuesta de superior jerárquico de organismo público interesado.

2.10 - Objeto e importancia de los principios

Los diccionarios citan, entre otras, las siguientes acepciones del término "principio" :

- Base, fundamento, origen, razón fundamental sobre la cual se procede discurrendo en cualquier materia.
- Norma o idea fundamental que rige el pensamiento o la conducta.
- Cualquiera de las primeras proposiciones o verdades por donde se empiezan a estudiar las facultades, y que son los rudimentos y fundamentos de ellas .
- Cada una de las máximas particulares por dónde cada cual se rige para sus operaciones o discursos.
- En derecho: Norma no legal supletoria de ella y constituida por doctrinas o aforismos que gozan de general y constante aceptación de jurisconsultos y tribunales.

Como ocurre en otras actividades, en la agrimensura se han utilizado diversos principios, explícitos o implícitos, débiles o firmes, consensuados o controvertidos. No todos fueron igualmente respetados siempre, aunque estuviesen incorporados a normas o reglamentos. El panorama que se observa parece indicar que es necesario purificar, relacionar, quitar o agregar, consolidando aquellos que resulten los más aptos para conformar una doctrina que sea coherente en el plano teórico, y factible de aplicación en el campo de la práctica.

La importancia de contar con principios rectores esenciales es manifiesta. No es posible imaginar a la Filosofía, por ejemplo, sin el principio de la contradicción, síntesis del enunciado lógico y metafísico que rechaza la posibilidad de que algo "sea y no sea" al mismo tiempo. La agrimensura, en cambio, se ha debatido a veces en una suerte de "valetodo" improvisado y anticientífico, confuso y pernicioso. Y ello es consecuencia, en gran parte, de la ausencia de ciertos principios básicos de aplicación generalizada, que permitieran orientar las acciones y evitar las contradicciones.

En su artículo 16, el Código Civil trata las situaciones originadas por las llamadas "lagunas" del Derecho, disponiendo que cuando fracase la aplicación de leyes análogas, se resolverá la cuestión "por los principios generales del Derecho". En la Enciclopedia Jurídica Omeba se hacen extensas consideraciones sobre este aspecto de la codificación, comenzando por aclarar que se trata de una "cuestión límite" de la positividad. En el epílogo de ese dilatado análisis se vuelve a insistir en aquella advertencia, agregándose como conclusión el siguiente comentario:

"... debía arrastrarnos (el tema), inexorablemente, a enraizadas cimas doctrinarias, que acaso parezcan ajenas a la labor de los abogados y jueces, quienes persiguen la justicia y la legalidad, por lo común, a través de oscuros vericuetos de fatigosos expedientes, enredados en los detalles de prosaicas reglamentaciones, jaqueados por la hidra de mil cabezas de las debilidades humanas ¿A qué entonces aquel ambicioso elevarse, se argüirá, si al cabo habrá que descender a otro nivel, a ras del suelo, que es donde se cumple efectivamente la faena jurídica de todos los días?... Sin embargo, jamás se justificaría ese escéptico desabrimiento hacia la especulación jurídica, ya que ésta, si no degenera en bizantinismo, provee las energías indispensables para atender después, con éxito feliz, las reclamaciones cotidianas de la vida del Derecho. No son vanos, pues, los principios; ellos pueden y deben servir para el diestro manejo de la experiencia. Así, no fueron vanos los preclaros consejos de justicia y equidad con que adoctrinó Don Quijote al futuro gobernador y juez de la Insula Barataria; antes bien, consta que en cierta ocasión ("Don Quijote" 2da. parte, cap.LI), Sancho Panza pudo

decidir con cabal criterio una enfadosa cuestión pueblerina, precisamente porque acertó a evocar entonces una eximia enseñanza del principista caballero."

Lo expuesto reafirma, con prosa elegante y convincente, la importancia que tiene la especulación principista, si bien advirtiéndolo que ello ocurre en tanto "no degenera en bizantinismo". En esa desviación parece haber incurrido a veces la agri-mensura. Mientras la realidad de extramuros minaba la credibilidad social en ella como actividad profesional, poniéndola en riesgo cierto de extinción, distrajo buena parte de su valioso tiempo en cuestiones tangenciales, en desmedro de las esenciales. Sus principios, en lugar de clarificarse y consolidarse, aparentemente se debilitaron o se diluyeron.

Señala Scotti [167] que la aplicación de ciertos principios determinados por la doctrina, es conveniente tanto por razones metodológicas como didácticas. Citando a Gerónimo González y Martínez, dice aquel autor que la técnica jurídica de los últimos cien años se ha apoyado en una corriente metódica que busca en ciertos preceptos, "si no normas absolutas o axiomas que dominen la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos". Señala que ésta práctica metodológica es utilizada con cierta reiteración en todos los caminos de la ciencia jurídica, pero que particularmente ha tenido especial arraigo en la especialidad registral, y que los estudiosos aluden a estos principios para identificar su presencia en el derecho positivo y desarrollar posteriormente sus consecuencias.

Refiriéndose también a los principios registrales, expresa Antonio Lloveras [117] que "los autores de nuestra bibliografía señalan que del análisis de nuestras leyes registrales se pueden extraer los principios que rigen ese sistema; pero tal vez más acertado sería decir que lo que hacen las leyes registrales es simplemente concretar en sus disposiciones ciertas soluciones, técnicas y jurídicas, para los distintos problemas que plantea la publicidad de los derechos reales, las cuales han sido tomadas de antemano". Tales principios, que de hecho se aplican en los registros de la propiedad inmueble, son aplicables genéricamente a cualquier sistema registral y en particular al del catastro territo-

rial, como lo señalan Belaga [16] y Mattar Novelli [128], entre otros.

Es posible que, en el primer caso, sean esos principios suficientes para orientar la actividad notarial. Sus aplicaciones al catastro, en cambio, no parece aportar los recursos suficientes para dar un marco referencial completo a la actividad agrimensural, y particularmente en lo que concierne a la mensura, cuya registración catastral no es un corolario inexorable.

Si se analizan los principios registrales, parecería que sólo cabe extender a la mensura el de "legalidad", aunque no con los mismos fines que tiene en el ámbito registral de la propiedad inmueble, donde opera como resguardo de los objetivos que persigue la registración. De aquel principio deviene la facultad del registrador para ejercer el control de la documentación a inscribir, supeditando la inscripción al cumplimiento de lo dispuesto en las leyes pertinentes. Ese control comprende, por un lado, la calidad extrínseca de los documentos (cumplimiento de los requisitos formales y contenidos esenciales), y por otro la compatibilidad del contenido con la información preexistente. Tales recaudos concurren a posibilitar la aplicación y los efectos de los restantes principios registrales (rogación, especialidad, tracto sucesivo, etc.), que conjuntamente permiten cumplir al registro su finalidad de garantizar la seguridad jurídica para el tráfico inmobiliario.

El principio de legalidad está presente en diversas circunstancias y actividades sociales, y particularmente en el ejercicio de las profesiones universitarias, por lo que parece ocioso enunciarlo expresamente. Por una parte, porque todo ejercicio profesional suele estar sujeto a normas legales que lo reglamentan como tal (matriculación, ética, tributación, etc.). Por otra, porque un servicio profesional está generalmente vinculado a cuestiones de interés público, sujetas a diversas disposiciones legales. El principio de legalidad supone el deber de conocer ese marco y adaptar a él la tarea profesional. No hacerlo es violentar aquel principio, y conlleva los efectos propios del incumplimiento de los deberes profesionales.

Señala Falbo [77] que el principio de legalidad, consagrado en el artículo 19 de la Constitución Nacional, responde al concepto de "despersonalización del poder", de manera que las

personas que lo ejercen lo hagan ajustándose al orden jurídico establecido por las normas legales. La razón del principio radica en que la obediencia que los individuos prestan a los gobernantes se funda racionalmente en la creencia que ellos mandan en nombre de la ley y conforme a sus normas. La finalidad, por fin, es afianzar la seguridad individual de los gobernados: la ley predetermina las conductas debidas o prohibidas, de manera que se conozca de antemano lo que se puede hacer o no hacer.

Aclara, no obstante, que el principio de legalidad se cumple sólo cuando la ley tiene un "sentido material de justicia", lo que constitucionalmente se traduce en el "principio de razonabilidad". Si la ley no es razonable, resulta inconstitucional. Los principios, derechos y garantías no podrán ser alterados por las leyes que reglamenten su ejercicio (art. 28 C.N.). La alteración supone arbitrariedad o irrazonabilidad. Toda actividad estatal, para ser conforme a la Constitución, debe ser razonable. La "razonabilidad", dice, consiste en una valoración axiológica de la justicia que nos muestra lo que se ajusta o es conforme a derecho. Lo que tiene razón suficiente: cierta relación y proporción entre un medio y un fin.

En lo que respecta a la mensura, el principio de legalidad no sólo está referido a las condiciones a reunir por el profesional actuante (idoneidad garantizada por el título habilitante, matrícula en el respectivo Colegio Profesional, etc.), sino también a observar las diversas connotaciones legales de la tarea a realizar. Atendiendo a la singular y delicada misión del agrimensor, que debe aplicar concurrentemente las ciencias exactas y la jurídica, ese contexto puede exceder a veces a la normativa escrita, llevada al rango de norma jurídica, para comprender normas meramente técnicas que son aplicables por extensión.⁵⁷

2.11 - Los principios rectores de la mensura

Conforme a la concepción que trasunta la definición que se adoptó para la mensura, y considerando las alternativas o va-

⁵⁷ Sirva como referencia, al respecto, que el artículo 1632 del Código Civil remite a "la costumbre del lugar", en los casos en que se carezca de ciertas precisiones sobre el modo de obtener el objetivo de un contrato de locación de obra.

riantes posibles, es apropiado esbozar los principios generales que la rigen contemplando dos instancias: una referida a la aplicabilidad de los títulos al terreno, y otra a la manifestación del diagnóstico que resulte como consecuencia de la instancia anterior.

2.11.1 - En relación a la aplicabilidad del título al terreno

1) - De adecuación a un entorno referencial plausible

Enunciación:

Para demarcar un límite territorial, es necesario seleccionar previamente los elementos de su entorno que se utilizarán como referencia. De la confiabilidad de éstos depende la del límite a determinar.

Comentarios:

- Desde un punto de vista teórico, los límites territoriales que circunscriben un derecho "carecen del don de ubicuidad", según lo expresaban Lloveras [114] y otros autores. Sostener a ultranza que a cada límite le corresponde una y solo una ubicación en el contexto planetario, crea en el agrimensor novel un sentimiento de angustia comprensible y no justificado, porque en la realidad de la práctica profesional se encontrará frecuentemente con una buena cuota de incertidumbre, y la confiable certeza cederá su lugar al recurso de las presunciones, de aquellas "apreciaciones conjeturales" que mencionaba Juan S. Fernández [78].
- En muchos casos, el marco referencial utilizado para demarcar un límite lo constituyen otros límites preexistentes, que no siempre merecen una confianza absoluta o que trasuntan contradicciones. La tendencia predominante ha consistido en buscar que se conciliaran equitativamente los efectos, conforme al "principio de compatibilidad" que se enunciará luego.
- Es común que el marco referencial sea el contorno configurado por las vías públicas inmediatas, y que la investigación

se agote en el interior del macizo que circunscriben (que en zonas urbanas es la manzana). También es común la discordancia entre la realidad que los materializa y sus configuraciones teóricas.

- Algunos autores atribuyen tales distorsiones y sus efectos, particularmente al referirse a las "diferencias superficiales", exclusivamente a errores en las redacciones de los títulos. En tal enfoque se omite un factor sumamente importante, que fue la informalidad con que los propietarios de la tierra fueron tomando posesión de sus propiedades a lo largo del tiempo. Su incidencia ha variado en cada época, naturalmente, y en relación más o menos directa con la evolución de los valores inmobiliarios. Numerosos testimonios históricos demuestran que esa característica se manifestó ya en los primeros asentamientos, apenas iniciada la colonización de estas tierras por los españoles. Con matices y excepciones perduró a lo largo del tiempo, y no puede asegurarse que haya desaparecido.
- La dificultad para conciliar la configuración teórica de un macizo con lo que se comprueba en la realidad, generalmente es debida a las deformaciones que éste ha sufrido a través de una consolidación descontrolada, porque ha estado ausente el rol supervisor que le compete al Estado. No sólo por su deber de proveer al orden público y preservarlo, sino también como responsable de tutelar el patrimonio público, al cual pertenecen las vías públicas que circundan a los macizos. Aquellas deformaciones han ido a veces en detrimento de éstas, otras han determinado su ensanchamiento indebido, y en otros casos provocaron una traslación completa de la traza.
- Tales situaciones sólo son reversibles cuando se detectan y se atacan en un grado de desarrollo incipiente. Pasan a ser aceptadas como definitivas e irreversibles cuando un razonable balance de costos y beneficios sociales indica que es irracional reconstituir el trazado previsto originalmente, o cuando sucesivos actos administrativos han ido convalidando los hechos existentes como materializantes del límite interdominial o "línea municipal" (que no es lo mismo que "línea de edificación". Esta puede estar desplazada respecto de aquella, en la medida que así lo dispongan ciertas restriccio-

nes administrativas, impuestas por razones de diseño urbano).

- Cabe sostener en tales casos que el poder administrador ha estado cumpliendo, en forma expresa o implícita, su rol de deslindar "los fundos que dependen del dominio público", tal como lo establece el artículo 2750 del Código Civil. En caso de duda sobre tal convalidación, corresponde que la jurisdicción administrativa lo resuelva específicamente y a ella deberá remitirse el agrimensor actuante para solicitar la definición, parcial o total, de aquel marco referencial.
- El criterio de referenciar un límite con los bordes del macizo existente, y de restringir a ese ámbito la obligación de investigar la factibilidad del emplazamiento, ha sido receptado y explicitado en ciertas normas locales. Tal es el caso de la Ley N° 9533 de la Provincia de Buenos Aires, que en su artículo 10° dispone limitar a "la unidad rodeada de vías de comunicación" el análisis de los títulos de propiedad, para detectar las demasías superficiales y encuadrarlas en las disposiciones que la misma ley establece.
- Se trata de un criterio que relega y supera el prejuicio de la exactitud matemática como valor supremo, y que responde esencialmente a motivos de buen juicio y razonabilidad. Se opone pues al purismo exagerado que supondría subordinar la paz social al preciosismo de las magnitudes métricas, del cual puede resultar la conclusión que deben ser demolidas decenas de viviendas para recuperar algunos centímetros de una calle, so pretexto de haberse medido las poligonales con excelsa precisión.

2) - *De relatividad de los hechos.*

Enunciación:

Los hechos visibles que por sus características conforman límites fácticos o aparentes, no condicionan la determinación de un límite de otra clase sino cuando existan razones suficientes para entender que entre ellos hay determinada correlación.

Comentarios:

- El principio tiende a reafirmar los conceptos que sustentan la taxonomía de los límites que se enunció anteriormente, y a contrarrestar la tentación de acordarle una relevancia excesiva o terminante a los límites aparentes, sin perjuicio de la importancia que corresponde asignarles en ciertos casos.
- La valoración de las razones que invoca el principio suele comprender, de hecho, la ilustración que al respecto aporte el diálogo con las partes interesadas. Corresponde que el agrimensor tenga en cuenta sus afirmaciones y sus opiniones, pero no se subordina a ellas forzosa e incondicionalmente para producir su dictamen.
- Naturalmente, la aplicación de este principio se complementa con la aplicación de los restantes, y particularmente con los tres siguientes.

3) - *De compatibilidad.*

Enunciación:

Cuando un límite territorial no resulte unívocamente posicionable a partir del entorno referencial plausible, corresponde demarcarlo del modo que presumiblemente conciliará más equitativamente los derechos de las partes involucradas, pero ninguna de ellas está obligada a aceptar incondicionalmente el criterio que al respecto adopte el agrimensor.

Comentarios:

- El principio está estrechamente vinculado con los criterios que se expresaron al comentar los dos principios anteriores, y a la finalidad que justifica la existencia de toda profesión universitaria, sintetizada genéricamente en su posible contribución al orden público, a la organización y la paz social. El agrimensor será un genuino servidor público si contribuye responsablemente a compatibilizar las aspiraciones razonables y legítimas de los colindantes.

- Cabe reiterar que no le compete al agrimensor calificar la naturaleza jurídica ni la legitimidad de las ocupaciones aparentes, y que su misión principal consiste en ilustrar a los interesados sobre la situación relativa de los límites de distinta clase.
- Basta con revisar someramente las diversas prioridades que establece el Código Civil para los casos de derechos controvertidos (particularmente en los artículos 2411 a 2509), para distinguir entre la razón o la sinrazón de adjudicarle al agrimensor una facultad decisoria en los eventuales conflictos de límites. Su diagnóstico será el reflejo de su criterio, por cierto que calificado, pero no constituye una sentencia.

4) - De cabida.

Enunciación:

La definición de los límites con arreglo a los principios de adecuación al entorno y de compatibilidad, predomina sobre la forma y la extensión superficial de la figura que presuntamente determinaban, y a lo que resulte de esos límites se debe ajustar en lo sucesivo la descripción de la nueva configuración. Si resultasen excesos o defectos superficiales con respecto a la extensión consignada en el título, serán tratados de conformidad con el principio de interpretación y tipificación de las diferencias areales.

Comentarios:

- La aplicación de este principio no se concibe sino en forma concomitante con los demás. Las razones que lo justifican surgen también de los comentarios formulados para los principios enunciados precedentemente.
- Algunos autores propugnan un tratamiento diferenciado para el tema, según sea "*ad corpus*" o "*ad mensuram*" la modalidad reflejada en el título que sustenta el derecho. El Código Civil admite ambas posibilidades (art. 1344 y concordantes), a las que Ossorio [151] define como sigue:

- *Ad corpus*: Locución latina empleada para calificar que la venta de un inmueble se hace sin indicación de su área y por un solo precio, individualizándose no por sus medidas, sino por su situación y límites.
- *Ad mensuram*: Locución latina empleada para calificar la venta de un inmueble cuando, inversamente a la que se hace *ad corpus*, se determinan sus medidas y el precio total o unitario.
- Si se acepta la razonabilidad de establecer soluciones diferentes, lo cual puede depender de circunstancias propias de una región, es pertinente que las variantes a aplicar se plasmen en las normas reglamentarias. No es procedente subordinar la decisión a la concepción doctrinaria particular que sustente el agrimensor actuante.

5) - *De inmutabilidad de los derechos.*

Enunciación:

El criterio adoptado por el agrimensor para la identificación de un límite territorial, ya sea en base a títulos como a la voluntad expresada por el comitente, tiene el carácter de un dictamen pericial que no excluye la aplicabilidad de otros criterios ni modifica, por sí, los derechos de las partes involucradas en el deslinde.

Comentarios:

- El principio tiende a reafirmar que el agrimensor no es juez ni convalidante, sino un asesor altamente calificado, pero no obstante falible.
- Reconocer esa falibilidad supone una actitud humilde y sincera, y no es un demérito para la agrimensura como profesión. La mayoría de los ciudadanos ejerce sus derechos inmobiliarios pacíficamente, al amparo de la confianza que inspira el ejercicio honesto y responsable de los agrimensores que los asisten profesionalmente. La dosis de incertidumbre que pueda quedar latente en la determinación de un

límite no conlleva forzosamente un conflicto como consecuencia. Este se produce generalmente cuando es manifiesta la violación al principio del "mejor derecho", y resolverlo no es potestad de los agrimensores sino de los jueces.

2.11.2 - En relación a los resultados y sus expresiones

1) - De unicidad geográfica

Enunciación:

La descripción de un límite territorial debe comprender, para ser correcta, los elementos informativos necesarios para identificar su ubicación sobre la superficie terrestre.

Comentarios:

- Con matices y variantes, este principio suele estar incorporado a las normas que reglamentan la ejecución de las mensuras y la redacción de los instrumentos que expresan sus resultados. Se aplica en general el concepto geométrico de inclusión, pasando sucesivamente del continente al contenido inmediato (país, provincia, región, población o paraje, manzana, parcela). Es conveniente que la información sea sobreabundante, que supere lo estrictamente necesario y suficiente, porque de tal modo se suministran resguardos para detectar y corregir eventuales errores de redacción o de transcripción.
- Un aporte sumamente importante, y con frecuencia imprescindible, es la información que identifica la orientación espacial de un límite territorial. Cuando la descripción se ajusta al principio de unicidad geométrica, que se enunciará a continuación, puede ser suficiente expresar el rumbo de uno solo de sus segmentos, porque del mismo se deducirían los restantes. Según las circunstancias y el contexto, se expresa solamente el cuadrante que corresponda o se suministra también la medida del ángulo con el meridiano.

2) - *De unicidad geométrica*

Enunciación:

La descripción de un límite territorial de configuración geométrica conocida, debe contener los elementos necesarios para reproducir unívocamente su forma.

Comentarios:

- El principio reafirma la importancia de que se informen las medidas lineales y angulares que permitan reconstruir rigurosamente una poligonal. Expresar esa prevención puede parecer innecesario y ocioso, por tratarse de una condición obvia para los familiarizados con la Geometría. Pero no siempre es conocida en las escribanías, donde sin embargo se redactan a veces bases de títulos que omiten datos esenciales sobre la configuración, o los expresan incorrectamente.
- Cabe reiterar aquí la recomendación formulada al comentar el principio anterior, en cuanto a la conveniencia de suministrar información en exceso.

3) - *De justificación de las discrepancias geométricas.*

Enunciación:

Si al determinarse un límite territorial se comprobare que no es congruente, en su forma o en su ubicación, con el de los documentos que lo describían, corresponde que en el dictamen agrimensural se expresen las razones de la discordancia y se justifique la conclusión, con arreglo a los principios que rigen la aplicabilidad del título al terreno.

Comentarios:

- El principio alude a la congruencia geométrica, que supone estricta concordancia entre dos figuras superpuestas.

- La argumentación que deje sentada el profesional actuante, permitirá a otros expertos evaluar su criterio y le permitirá sustentar su propia defensa, si acaso deviniese en conflictivo el tema.
- No es imprescindible recurrir a medios especiales para expresar la justificación. Puede ser suficiente el típico y útil plano de mensura, con el agregado de notas breves y croquisaciones complementarias.

4) - *De interpretación y tipificación de las diferencias areales.*

Enunciación:

Si al determinarse los límites territoriales con arreglo a los principios que rigen la aplicabilidad del título al terreno, resultasen excesos o defectos superficiales con relación a la extensión areal consignada en el título, corresponde que en el dictamen agrimensural se expresen las razones de la discordancia y que se califiquen las diferencias de conformidad con lo dispuesto al respecto por la legislación.

Comentarios:

- Valen también aquí los comentarios formulados para el principio enunciado precedentemente, tanto en lo que respecta a los efectos de la justificación como a los medios a emplear para expresarla.
- Es común que las reglamentaciones exijan incluir un "balance de superficies" en el plano de mensura, del cual resulta una confrontación entre la extensión areal consignada en el título y la resultante de la mensura. La eventual diferencia se tipifica conforme a lo que disponga la reglamentación respectiva (diferencia en más, diferencia en menos, sobrante fiscal, etc.).
- Los criterios para la tipificación se suelen basar en la relación proporcional que existe entre la diferencia arrojada por el balance y la superficie total. De su magnitud depende la

categoría asignada a la diferencia, y de dicha categoría resulta la denominación y el tratamiento que corresponde para cada caso.

- Los criterios varían de una provincia a otra y en general suponen un forma singular de entender el concepto de tolerancia, puesto que contemplan solamente las diferencias cuantitativas en las extensiones superficiales y prescinden de las diferencias en las formas.
- La ponderación de las diferencias areales no está restringida a las que devienen exclusivamente de errores en los títulos o de los defectos de emplazamiento, sino que debe contemplar las debidas a otras causas modificatorias de límites. Los predios ribereños, por caso, son propensos a potenciales mermas superficiales o bien al acrecentamiento por accesión aluvional, situación que algunos autores tipifican como una suerte de regla aleatoria de pérdidas y ganancias, regulada por la naturaleza. El límite de la propiedad privada cambia, de hecho, en la medida que cambia su ribera el curso de agua. Comprobada que sea esa circunstancia la causa de una diferencia areal, el balance respectivo debería consignar una "merma por derrubio" o un "acrecentamiento por aluvión", según el caso, o bien un detalle que demuestre la concurrencia simultánea de ambos factores, si fuera necesario justificar un cambio significativo en la configuración.
- Algunos tratadistas, entre ellos Marienhoff, aclaran que la propiedad de la tierra aluvional la adquiere el ribereño como consecuencia directa del hecho natural, que en este caso es la causa generadora del derecho, sin necesidad de otros requisitos. Cualquier instrumento que la ponga de manifiesto tendría el carácter de una acción meramente declarativa. Tal sería la función del plano de mensura que exprese las características del acrecentamiento aluvional, una vez inscripto en los registros catastrales.
- El criterio que viene aplicando la Provincia de Buenos Aires desde la sanción de la ley 9533, en apariencia con buenos resultados, consiste en tipificar de dos maneras los excesos superficiales que superan la tolerancia del 5%, que en tal caso son de propiedad fiscal (no se incluye en esta valoración el aluvión, recién comentado). Siempre se los identifica como

una parcela, que es llamada "sobrante" y se registra a favor del Fisco sólo si encuadra entre las parcelas admitidas por las normas de ordenamiento urbano respectivas, o si constituye una unidad económica en el caso de ser rural. En caso contrario, se denomina "excedente" y se transfiere su dominio sin cargo al lindero que cumpla los requisitos dispuestos por la ley (presentar el plano de mensura, manifestar su carácter de poseedor, nombrar escribano, publicar edictos, afrontar judicialmente las eventuales oposiciones, sufragar los gastos de escrituración, etc.).

5) - De publicidad.

Enunciación:

Las mensuras se publicitan por medio de los instrumentos que exteriorizan sus resultados, para que sean conocidos y utilizados por los interesados en los límites territoriales que en ellos se identifican. Cuando los mismos revisten interés para toda la comunidad en función de su naturaleza, procede la difusión generalizada por medio de los registros públicos que forman parte del catastro territorial. La inscripción de los instrumentos agrimensurales en tales registros, previo cumplimiento de los requisitos formales, tiene la finalidad de darles estado público. No subsana los vicios de contenido ni altera la validez o las consecuencias de los demás principios rectores de la mensura.

Comentarios:

- El contenido de la enunciación está relacionado con la posibilidad, ya expresada y justificada en otro apartado, de que se acepte con naturalidad la existencia de mensuras cuyos resultados no son públicos sino de interés restringido para las partes interesadas, e incluso "indocumentadas".
- El principio recoge la concepción sostenida en páginas anteriores sobre la inscripción de las mensuras en los registros catastrales, la que no equivale a garantías absolutas sino que esencialmente tiende a poner la información territorial exis-

tente a disposición de todo aquel que necesite consultarla, en virtud de un interés legítimo. Dicha información no comprende solamente el contenido de los documentos que inscriba el agrimensor como consecuencia de su ejercicio liberal, sino también la que aporte el propio organismo catastral en razón de las funciones administrativas que le competen.

2.12 - Corroboración de la hipótesis

De acuerdo con la filosofía científica, dice Bunge [33], el peso de los enunciados, y por consiguiente su credibilidad y su eventual eficacia práctica, depende de su grado de sustentación y de confirmación. Los argumentos desarrollados a lo largo de las páginas precedentes tienden, esencialmente, a sustentar las objeciones y las propuestas que se formulan en consecuencia. Confirmar ya no es tan simple, porque no se trata de ponderar variables ecuables o susceptibles de representación gráfica, de procesar datos estadísticos o de observar y controlar sistemáticamente el comportamiento de un elemento sometido a condiciones especiales.

Para la confirmación concurren distintas vertientes, sin perjuicio de tomar en cuenta que ninguna labor científica puede considerarse jamás acabada. Una de ellas consiste en la acumulación paulatina de convicciones, resultado de una serie infinita de pruebas de ensayo y error, de la búsqueda constante y pertinaz del sustituto adecuado para cada intento fracasado. A la reflexión en soledad se sumó el aporte crítico y la riqueza del diálogo fecundo, con los principales interlocutores entre los estudiantes universitarios. La gimnasia cotidiana en el aula fue un excelente laboratorio de pruebas, que permitió rectificar o ratificar rumbos y comprobar cuánto se allana el acceso a la Agrimensura Legal y a sus aplicaciones, a partir de un modelo teórico razonablemente confiable y suficientemente claro en las concepciones y en las enunciaciones.

La otra vertiente, finalmente, está dada por la confirmación que supone la ausencia de réplicas suficientemente fundadas a las teorías expuestas y a las razones que las sustentan. Aunque la búsqueda fue intensa y prolongada no se manifestaron, al menos con el poder de convicción suficiente para con-

mover la estructura del modelo. Pero sólo el paso del tiempo permitirá comprobar si en verdad no existen.

3 - Conclusiones y metas ulteriores

3.1 - Consecuencias ventajosas del modelo teórico

No es necesario volver a remarcar la importancia de contar con un modelo doctrinario orientador, a la que se hizo referencia ya en varias de las páginas precedentes. Cabe sin embargo puntualizar, a modo de resumen, que el propuesto aporta elementos directrices para encauzar varias de las situaciones que se han considerado revisables, a saber:

- Unifica el lenguaje básico en lo que respecta a los límites y las mensuras, promoviendo el uso de códigos comunicativos comunes.
- Perfecciona las definiciones, con miras a eliminar los peligrosos efectos de la confusión y la ambigüedad.
- Posibilita o mejora la interpretación de las disposiciones normativas en general, y de ciertos conceptos controvertidos en particular.
- Encuadra necesidades y objetivos de la función agrimensural, y en especial de la que conduce a la identificación de la cosa inmueble.
- Orienta la detección de las cuestiones que son esenciales para la agrimensura, permitiendo discriminar entre principales y accesorias y evitar que aquellas se subordinen a éstas.

- Promueve una concepción amplia y completa sobre los límites territoriales y una clasificación minuciosa de los mismos, que contempla las numerosas variantes posibles.
- Provee las bases conceptuales para encuadrar los fines y las respectivas definiciones de parcela, de inmueble y de mensura.
- Propugna una tipificación de las parcelas en función de las características y circunstancias que las determinan (dominial, posesoria y aparente), facilitando las interpretaciones, la elaboración de los diagnósticos y la instrumentación de las soluciones.
- Clarifica la distinción entre la parcela y la cosa inmueble que ella individualiza, procurando poner fin a la confusión que impera al respecto.
- Promueve el concepto de subinmueble, que facilita la identificación parcial de la cosa inmueble con diversos fines.
- Enmarca el concepto de mensura en una extensión mayor a la que implica la determinación de límites dominiales pero menor a la de todo relevamiento topográfico, al asignársele el objetivo genérico de identificar límites territoriales con relevancia o connotación jurídica.
- Impulsa una clasificación de las mensuras más clara y menos restringida que la tradicional, contemplando todos los factores que inciden en la caracterización.
- Contempla diez principios básicos para la mensura, que resumen los factores esenciales a tener en cuenta por el profesional que la lleve a cabo.
- Ordena los diez principios básicos en dos grupos de cinco, correspondiente cada uno a distintas etapas, facilitando la interpretación y la aplicación de los mismos.
- Resume, en la enunciación de cada principio, una clave doctrinaria que permite indagar sobre su justificación y reflexionar sobre la evolución histórica de la agrimensura ar-

gentina, tanto en lo que respecta a su pasado como a su previsible porvenir.

3.2 - Detección de posibles fallas

Se hizo ya referencia, en el punto 2.12, a las diversas razones que justificaban confiar en las bondades del modelo propuesto, que parece corresponder razonablemente a las expectativas enunciadas al comienzo. Lejos se está, sin embargo, de caer en el pecado de soberbia que implicaría considerarlo cerrado o agotado, porque nada debe darse por acabado en la ciencia. Seguramente, y afortunadamente, algunas energías latentes serán estimuladas por los errores que se han filtrado a pesar del empeño por evitarlos, fruto de algún accidente o de insuficiente capacidad del autor, lo que promoverá la réplica enriquecedora o la propuesta sustitutiva y superadora. Enhorabuena, porque en tal caso habrá indicios de que valía la pena este emprendimiento y el esfuerzo puesto a su servicio.

3.3 - Incidencia en el futuro marco normativo

En la medida que prospere la aceptación de la línea doctrinaria propuesta, será necesario adecuar a ella las diversas normas regulatorias que se contraponen a las concepciones predominantes en el modelo teórico, y propiciar también la adaptación o la generación de la legislación que incida en forma indirecta en el ejercicio de la agrimensura. Entre las primeras, las principales serían las reglamentaciones provinciales sobre las mensuras y sobre el catastro territorial, pero no debe subestimarse la importancia que tendría, al respecto, una ley de fondo sobre el catastro, complementaria del Código Civil, tal como lo es la ley 17801 y como pudo haberlo sido la ley 20440 (cuya concepción ha sido objetada en este trabajo).

Puesto que las cuestiones procedimentales competen a los respectivos gobiernos provinciales, el contenido esencial de una ley nacional de catastro radica precisamente en una doctrina para la agrimensura nacional y en la imposición uniforme de determinados principios, ya sea en forma tácita o explícita, tal

como ocurrió con la ley 17801 respecto de aquellos que rigen el derecho registral. A la vez, debería llenar los huecos y corregir las deficiencias del Código Civil sobre ciertos temas vinculados con límites territoriales, algunos de los cuales fueron aquí comentados. Para todo ello puede ser también un referente, sumado a otros, el modelo teórico propuesto.

3.4 - Incidencia en los planes de formación profesional

Oportunamente se hizo alusión a las tendencias que han predominado en los planes de estudio de agrimensura, y a sus efectos en lo que respecta a la mensura. Con persistencia deliberada, se ha venido señalando que el modelo doctrinario propuesto atendía al rol histórico de la profesión, vinculado esencialmente a la mensura y al catastro territorial. Las distorsiones que se apuntaban parecen demostrar que esa misión aparece relegada a un segundo plano en los estudios, a pesar de que sigue constituyendo la actividad predominante de los graduados, y aun exclusiva en la gran mayoría de ellos. Parece interesar más el desempeño del agrimensor como un buen auxiliar en las obras de ingeniería, o bien aquel que desarrolla y aplica estrategias para conocer la forma del planeta y participa en emprendimientos cartográficos de gran envergadura, destinado a integrar una reducida comunidad científica o empresaria.

No es cuestionable una opción que refiere un análisis objetivo de la realidad y una prudente adaptación a ella. Lo preocupante es percibir que el discurso está disociado de la acción, porque se pregona la reivindicación del agrimensor histórico pero se promueve un resultado distinto. Es forzado e indemostrable el argumento de que todo estudiante debe invertir tiempo y neuronas en conocimientos de utilidad y aplicación ampliamente improbables, y es impropio de las tendencias modernas demorar caprichosamente el ingreso del graduado al proceso productivo.

El dinamismo de los avances científicos y tecnológicos convierte hoy en ridícula a una carrera de larga duración, por lo que se tiende a conformar una formación troncal básica complementada con orientaciones. Se tiende también a desarrollar estrategias educativas de alta eficiencia real y efectiva, no apa-

rente, para que el proceso formativo se complete en un plazo relativamente breve. Seguramente costará imponer esa racionalidad en nuestro país, acostumbrado a la frívola ostentación de "duraciones" y a desentenderse de contenidos y resultados.

La agrimensura parece tener dos sendas bastante definidas, sin perjuicio de que existan otras intermedias, que podrían identificarse —adaptando expresiones de otras ciencias— como "macroagrimensura" y "microagrimensura", en función del espectro territorial que abarcan sus objetivos. En términos prácticos y académicos, la primera podría quedar contemplada en una orientación denominada "Geodesia y Cartografía", y la segunda en otra llamada "Mensura y Catastro". Es en relación a esta última, naturalmente, que puede brindar su mayor aporte el modelo teórico analizado en este trabajo.

3.5 - Las posibles extensiones del tema

Parece innecesario precisar que se ha resumido, a lo largo de este trabajo, aquello que permitía expresar lo esencial del objetivo buscado en un marco de extensión razonable. Fue inevitable recordar con frecuencia que basta un rasguño en la pátina que cubre los temas de naturaleza jurídica, para ingresar a laberintos intrincados y a destinos inciertos. En algunos casos se debió retroceder desde caminos secundarios para retomar la senda principal, abandonando lo cosechado en la incursión. No porque dejase de ser tentador, sino por necesidad de adaptación a las posibilidades y a las circunstancias. Más que abandono fue postergación, o acopio de materiales para contribuir a las edificaciones que emprendan otros con inquietudes similares.

Son virtualmente innumerables, entonces, los cauces para la investigación que sugieren el modelo propuesto y el marco que sirvió de referencia para diseñarlo. La teoría que se ha esbozado constituye en cierto modo un punto de arribo, pero en especial es un lugar de partida con variantes inagotables. Baste pensar, por caso, en los posibles ensayos tentativos para plasmarla en las normas jurídicas pertinentes. Aunque no se lograsen de inmediato los resultados deseados, aunque haya que insistir una y otra vez, quedará de cada intento el saldo —siempre positivo— que deja infaliblemente el afán por la perfección, la

rebeldía contra la mediocridad. Ese afán y esa rebeldía serán síntomas auspiciosos, al decir de José Ingenieros, porque estarán demostrando que llevamos en nosotros "*el resorte misterioso de un ideal*".

Bahía Blanca, setiembre de 1994 ()*

(*) En las notas complementarias del Apéndice C (oct/96) se aclaran y amplian varios de los conceptos expresados en los párrafos precedentes.

Apéndice A

Transcripción de los artículos del Código Civil que son citados en el trabajo, o que tienen vinculación con los temas abordados en el mismo.

10 - Los bienes raíces situados en la República son exclusivamente regidos por las leyes del país, respecto a su calidad de tales, a los derechos de las partes, a la capacidad de adquirirlos, a los modos de transferirlos, y a las solemnidades que deben acompañar esos actos. El título, por lo tanto, a una propiedad raíz, sólo puede ser adquirido, transferido o perdido de conformidad con las leyes de la República.

17 - Los usos y costumbres no pueden crear derechos sino cuando las leyes se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente.

19 - La renuncia general de las leyes no produce efecto alguno; pero podrán renunciarse los derechos conferidos por ellas, con tal que sólo miren al interés individual y que no esté prohibida su renuncia.

21 - Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público y las buenas costumbres.

22 - Lo que no está dicho explícita o implícitamente en ningún artículo de este Código, no puede tener fuerza de ley en derecho civil, aunque anteriormente una disposición semejante hubiera estado en vigor, sea por una ley general, sea por una ley especial.

574 - La obligación de dar, es la que tiene por objeto la entrega de una cosa mueble o inmueble, con el fin de constituir sobre ella derechos reales, o de transferir solamente el uso o la tenencia, o de restituirla a su dueño.

575 - La obligación de dar cosas ciertas, comprende todos los accesorios de éstas, aunque en los títulos no se mencionen, o aunque momentáneamente hayan sido separados de ellas.

577 - Antes de la tradición de la cosa, el acreedor no adquiere sobre ella ningún derecho real.

594 - Si la cosa fuere inmueble, y el deudor hiciere tradición de ella a otro con el fin de transferirle el dominio, el acreedor no tendrá derecho contra tercero que hubiese ignorado la obligación precedente del deudor; pero sí contra los que sabiéndola hubiesen tomado posesión de la cosa.

606 - La obligación de dar cantidades de cosas es la obligación de dar cosas que consten de número, peso o medida.

609 - Las cantidades quedarán individualizadas como cosas ciertas, después que fuesen contadas, pesadas o medidas por el acreedor.

625 - El obligado a hacer o prestar algún servicio, debe ejecutar el hecho en un tiempo propio, y del modo en que fue la intención de las partes que el hecho se ejecutara. Si de otra manera lo hiciere, se tendrá por no hecho, o podrá destruirse lo que fuese mal hecho.

626 - El hecho podrá ser ejecutado por otro que el obligado, a no ser que la persona del deudor hubiese sido elegida para hacerlo por su industria, arte o cualidades personales.

740 - El deudor debe entregar al acreedor la misma cosa a cuya entrega se obligó. El acreedor no puede ser obligado a recibir una cosa. por otra, aunque sea de igual o mayor valor.

832- ha transacción es un acto jurídico bilateral, por el cual las partes, haciéndose concesiones recíprocas, extinguen obligaciones litigiosas o dudosas.

836 - Por la transacción no se transmiten, sino que se declaran o reconocen derechos que hacen el objeto de las diferencias sobre que ella interviene. la declaración o reconocimiento de esos derechos no obliga al que la hace a garantizarlos, ni le impone responsabilidad alguna en caso de evicción, ni forma un título propio en que fundar la prescripción.

838 - Si la transacción versare sobre derechos ya litigiosos no se podrá hacer válidamente, sino presentándola al juez de la causa firmada por los interesados. Antes que las partes se presenten al juez exponiendo la transacción que hubiesen hecho, o antes que acompañen la escritura en donde ella conste, la transacción no se tendrá por concluida, y los interesados podrán desistir de ella.

850 - La transacción extingue los derechos y obligaciones que las partes hubiesen renunciado, y tiene para con ellas la autoridad de la cosa juzgada.

872 - Las personas capaces de hacer una renuncia pueden renunciar a todos los derechos establecidos en su interés particular, aunque sean eventuales o condicionales; pero no a los derechos concedidos, menos en el interés particular de las personas que en mira del orden público, los cuales no son susceptibles de ser el objeto de una renuncia,

896 - Los hechos de que se trata en esta parte del Código son todos los acontecimientos susceptibles de producir alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de los derechos u obligaciones.

897 - Los hechos humanos son voluntarios o involuntarios. Los hechos se juzgan voluntarios, si son ejecutados con discernimiento, intención y libertad.

898 - Los hechos voluntarios son lícitos o ilícitos. Son actos lícitos, las acciones voluntarias no prohibidas por la ley, de que puede resultar alguna adquisición, modificación o extinción de derechos.

899 - Cuando los actos lícitos no tuviesen por fin inmediato alguna adquisición, modificación o extinción de derechos, sólo producirán este efecto en los casos en que fueren expresamente declarados.

900 - Los hechos que fueren ejecutados sin discernimiento, intención y libertad, no producen por sí obligación alguna.

901 - Las consecuencias de un hecho que acostumbra suceder, según el curso natural y ordinario de las cosas, se llaman en este Código consecuencias inmediatas. Las consecuencias que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto, se llaman consecuencias mediatas. Las consecuencias mediatas que no pueden preverse, se llaman consecuencias casuales.

913 - Ningún hecho tendrá el carácter de voluntario, sin un hecho exterior por el cual la voluntad se manifieste.

914 - Los hechos exteriores de manifestación de voluntad pueden consistir en la ejecución de un hecho material consumado o comenzado, o simplemente en la expresión positiva o tácita de la voluntad.

915 - La declaración de voluntad puede ser formal o no formal, positiva o tácita, o inducida por una presunción de la ley.

916 - Las declaraciones formales son aquellas cuya eficacia depende de la observancia de las formalidades exclusivamente admitidas como expresión de la voluntad.

917 - La expresión positiva de la voluntad será considerada como tal cuando se manifieste verbalmente, o por escrito, o por otros signos inequívocos con referencia a determinados objetos.

918 - La expresión tácita de la voluntad resulta de aquellos actos por los cuales se puede conocer con certidumbre la existencia de la voluntad, en los

casos en que no se exija una expresión positiva, o cuando no haya una protesta o declaración expresa contraria.

919 - El silencio opuesto a actos, o a una interrogación, no es considerado como una manifestación de voluntad, conforme al acto o a la interrogación, sino en los casos en que haya una obligación de explicarse por la ley o por las relaciones de familia, o a causa de una relación entre el silencio actual y las declaraciones precedentes.

920 - La expresión de la voluntad puede resultar igualmente de la presunción de la ley en los casos que expresamente lo disponga.

922 - Los actos serán reputados practicados sin intención, cuando fueren hechos por ignorancia o error, y aquellos que se ejecutaren por fuerza o intimidación.

926 - El error sobre la causa principal del acto, o sobre la cualidad de la cosa que se ha tenido en mira, vicia la manifestación de la voluntad, y deja sin efecto lo que en el acto se hubiere dispuesto.

927 - Anula también el acto, el error respecto al objeto sobre que versare, habiéndose contratado una cosa individualmente diversa de aquella sobre la cual se quería contratar, o sobre una cosa de diversa especie, o sobre una diversa cantidad, extensión o suma, o sobre un diverso hecho.

931 - Acción dolosa para conseguir la ejecución de un acto, es toda aserción de lo que es falso o disimulación de lo verdadero, cualquier artificio, astucia o maquinación que se emplee con ese fin.

944 - Son actos jurídicos los actos voluntarios lícitas que tengan por fin inmediato, establecer entre las personas relaciones jurídicas, crear, modificar, transferir, conservar o aniquilar derechos.

945 - Los actos jurídicos son positivos o negativos según que sea necesaria la realización u omisión de un acto, para que un derecho comience o acabe.

946 - Los actos jurídicos son unilaterales o bilaterales. Son unilaterales, cuando basta para formarlos la voluntad de una sola persona, como el testamento. Son bilaterales cuando requieren el consentimiento unánime de dos o más personas.

947 - Los actos jurídicos cuya eficacia no depende del fallecimiento de aquellos de cuya voluntad emanan, se llaman en este Código actos entre vivos, como son los contratos. Cuando no deben producir efecto sino después del fallecimiento de aquellos de cuya voluntad emanan, se denominan disposiciones de última voluntad, como son los testamentos.

949 - La capacidad o incapacidad de derecho, el objeto del acto y los vicios substanciales que pueda contener, serán juzgados para su validez o nulidad por las leyes de este Código.

950 - Respecto a las formas y solemnidades de los actos jurídicos, su validez o nulidad será juzgada por las leyes y usos del lugar en que los actos se realizaren (art. 12).

953 - El objeto de los actos jurídicos deben ser cosas que estén en el comercio, o que por un motivo especial no se hubiese prohibido que sean objeto de algún acto jurídico, o hechos que no sean imposibles, ilícitos, contrarios a las buenas costumbres o prohibidos por las leyes, o que se opongan a la libertad de las acciones, de la conciencia, o que perjudiquen los derechos de un tercero. Los actos jurídicos que no sean conformes a esta disposición, son nulos como si no tuviesen objeto.

973 - La forma es el conjunto de las prescripciones de la ley, respecto de las solemnidades que deben observarse al tiempo de la formación del acto jurídico; tales son: la escritura del acto, la presencia de testigos, que el acto sea

hecho por escribano público, o por un oficial público, o con el concurso del juez del lugar.

974 - Cuando por este Código, o por las leyes especiales, no se designe forma para algún acto jurídico, los interesados pueden usar de las formas que juzgaren convenientes.

976 - En los casos en que la forma del instrumento público fuese exclusivamente ordenada, la falta de ella no puede ser suplida por ninguna otra prueba, y también el acto será nulo.

977 - Cuando se hubiere ordenado exclusivamente una clase de instrumento público, la falta de esa especie no puede ser suplida por especie diferente.

978 - La expresión por escrito puede tener lugar, o por instrumento público o por instrumentos particulares, salvo los casos en que la forma de instrumento público fuere exclusivamente dispuesta.

979 - Son instrumentos públicos respecto de los actos jurídicos: 1) Las escrituras públicas hechas por escribanos públicos en sus libros de protocolo, o por otros funcionarios con las mismas atribuciones, y las copias de esos libros sacadas en la forma que prescribe la ley; 2) Cualquier otro instrumento que extendieren los escribanos o funcionarios públicos en la forma que las leyes hubieren determinado; 3) Los asientos en los libros de los corredores, en los casos y en la forma que determine el Código de Comercio; 4) Las actas judiciales, hechas en los expedientes por los respectivos escribanos, y firmadas por las partes, en los casos y en las formas que determinen las leyes de procedimientos; y las copias que de esas actas se sacasen por orden del juez ante quien pasaron; 5) Las letras aceptadas por el gobierno o sus delegados, los billetes o cualquier título de crédito emitido por el tesoro público, las cuentas sacadas de los libros fiscales, autorizadas por el encargado de llevarlas; 6) Las letras de particulares; dadas en pago de derechos de aduana con expresión o con la anotación correspondiente de que pertenecen al tesoro público; 7) Las inscripciones de la deuda pública, tanto nacionales como provinciales; 8) Las acciones de las compañías autorizadas especialmente, emitidas en conformidad a sus estatutos; 9) Los billetes, libretas, y toda cédula emitida por los bancos, autorizados para tales emisiones; 10) Los asientos de los matrimonios en los libros parroquiales, o en los registros municipales, y las copias sacadas de esos libros o registros.

980 - Para la validez del acto, como instrumento público, es necesario que el oficial público obre en los límites de sus atribuciones, respecto a la naturaleza del acto, y que éste se extienda dentro del territorio que se le ha asignado para el ejercicio de sus funciones.

984 - El acto bajo firmas privadas, mandado protocolizar entre los instrumentos públicos por juez competente, es instrumento público desde el día en que el juez ordenó la protocolización.

986 - Para la validez del acto es preciso que se hayan llenado las formas prescriptas por las leyes, bajo pena de nulidad.

988 - El instrumento público requiere esencialmente, para su validez, que esté firmado por todos los interesados que aparezcan como parte en él. Si alguno o algunos de los cointerésados solidarios o meramente mancomunados no lo firmasen, el acto sería de ningún valor para todos los que lo hubiesen firmado.

993 - El instrumento público hace plena fe hasta que sea argüido de falso, por acción civil o criminal, de la existencia material de los hechos, que el oficial público hubiese anunciado como cumplidos por él mismo, o que han pasado en su presencia.

994- Los instrumentos públicos hacen plena fe, no sólo entre las partes, sino contra terceros, en cuanto al hecho de haberse ejecutado el acto, de las convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos, etcétera, contenidos en ellos.

995 - Los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaciones de hechos o actos jurídicos directamente relativos al acto jurídico que forma el objeto principal, no sólo entre las partes, sino también respecto de terceros.

997 - Las escrituras públicas sólo pueden ser hechas por escribanos públicos, o por otros funcionarios autorizados para ejercer las mismas funciones.

998 - Las escrituras públicas deben ser hechas en el libro de registros que estará numerado, rubricado o sellado, según las leyes en vigor. Las escrituras que no estén en el protocolo no tienen valor alguno.

1006 - El escribano debe dar a las partes que lo pidiesen, copia autorizada de la escritura que hubiese otorgado.

1009 - Si hubiera alguna variación entre la copia y la escritura matriz, se estará a lo que ésta contenga.

1010 - La copia de las escrituras de que hablan los artículos anteriores hace plena fe como la escritura matriz.

1012 - La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. Ella no puede ser reemplazada por signos ni por las iniciales de los nombres o apellidos.

1013 - Cuando el instrumento privado se hubiese hecho en varios ejemplares, no es necesario que la firma de todas las partes se encuentre en cada uno de los originales; basta que cada uno de éstos, que esté en poder de una de las partes, lleve la firma de la otra.

1014 - Ninguna persona puede ser obligada a reconocer un instrumento que esté solo firmado por iniciales o signos; pero si el que así lo hubiese firmado lo reconociera voluntariamente, las iniciales o signos valen como la firma verdadera.

1020 - Para los actos bajo forma privada no hay forma alguna especial. Las partes pueden formarlos en el idioma y con las solemnidades que juzguen más convenientes.

1021 - Los actos, sin embargo, que contengan convenciones perfectamente bilaterales deben ser redactados en tantos originales como partes haya con un interés distinto.

1022 - La disposición del artículo anterior puede dejarse sin aplicación cuando una de las partes, antes de la redacción del acto, o en el momento de la redacción, llenase completamente las obligaciones que el acto le impusiera.

1026 - El instrumento privado reconocido judicialmente por la parte a quien se opone, o declarado debidamente reconocido, tiene el mismo valor que el instrumento público entre los que lo han suscrito y sus sucesores.

1028 - El reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el cuerpo del instrumento quede también reconocido.

1031 - Todo aquel contra quien se presente en juicio un instrumento privado firmado por él, está obligado a declarar si la firma es o no suya.

1034 - Los instrumentos privados, aun después de reconocidos, no prueban contra terceros o contra los sucesores por título singular, la verdad de la fecha expresada en ellos.

1037 - Los jueces no pueden declarar otras nulidades de los actos jurídicos que las que en este Código se establecen.

1038 - La nulidad de un acto es manifiesta cuando la ley expresamente lo ha declarado nulo, o le ha impuesto la pena de nulidad. Actos tales se reputan nulos aunque su nulidad no haya sido juzgada.

1050 - La nulidad pronunciada por los jueces vuelve las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado.

1051 - Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en virtud del acto anulado, quedan sin ningún valor y pueden ser reclamados directamente del poseedor actual, salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable.

1056 - Los actos anulados, aunque no produzcan los efectos de actos jurídicos, producen, sin embargo, los efectos de los actos ilícitos, o de los hechos en general, cuyas consecuencias deben ser reparadas.

1066 - Ningún acto voluntario tendrá el carácter de ilícito, si no fuera expresamente prohibido por las leyes ordinarias, municipales o reglamentos de policía; y a ningún acto ilícito se le podrá aplicar pena o sanción de este Código, si no hubiere una disposición de la ley que la hubiese impuesto.

1067 - No habrá acto ilícito punible para los efectos de este Código, si no hubiese daño causado, u otro acto exterior que lo pueda causar, y sin que a sus agentes se les puede imputar dolo, culpa o negligencia.

1068 - Habrá daño siempre que se causare a otro algún perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria, o directamente en las cosas de su dominio o posesión, o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades.

1069 - El daño comprende no solo el perjuicio efectivamente sufrido, sino también la ganancia de que fue privado el damnificado por el acto ilícito, y que en este Código se designa por las palabras pérdidas e intereses. Los jueces, al fijar las indemnizaciones por daños, podrán considerar la situación patrimonial del deudor, atenuándola si fuere equitativo; pero no será aplicable esta facultad si el daño fuere imputable a dolo del responsable.

1071 - El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

1072 - El acto ilícito ejecutado a sabiendas y con la intención de dañar la persona o los derechos de otro, se llama en este Código delito.

1077 - Todo delito hace nacer la obligación de reparar el perjuicio que por él resultare a otra persona.

1083 - El resarcimiento de daños consistirá en la reposición de las cosas a su estado anterior, excepto si fuera imposible, en cuyo caso la indemnización se fijará en dinero. También podrá el damnificado optar por la indemnización en dinero.

1109 - Todo el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a otro, está obligado a la reparación del perjuicio. Esta obligación es regida por las mismas disposiciones relativas a los delitos del derecho civil. Cuando por efecto de la solidaridad derivada del hecho uno de los coautores hubiere indemnizado una parte mayor que la que le corresponde, podrá ejercer la acción de reintegro.

1112 - Los hechos y las omisiones de los funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, por no cumplir sino de una manera irregular las obligacio-

nes legales que les están impuestas, son comprendidos en las disposiciones de este Título.

1137 - Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.

1138 - Los contratos se denominan en este Código unilaterales, o bilaterales. Los primeros son aquellos en que una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada. Los segundos, cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.

1139 - Se dice también en este Código que los contratos son a título oneroso o a título gratuito; son a título oneroso, cuando las ventajas que procuran a una u otra de las partes no les es concedida sino por una prestación que ella le ha hecho, o que se obliga a hacerle; son a título gratuito, cuando aseguran a una u otra de las partes alguna ventaja, independiente de toda prestación de su parte.

1140 - Los contratos son consensuales o reales. Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiere sobre las formas de los contratos, quedan concluidos para producir sus efectos propios desde que las partes hubiesen recíprocamente manifestado su consentimiento.

1141 - Los contratos reales, para producir sus efectos propios, quedar concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra tradición de la cosa que versare el contrato.

1142 - Forman la clase de los contratos reales, el mutuo, el comodato, el contrato de depósito, y la constitución de prenda y de anticresis.

1143 - Los contratos son nominados o innominados, según que la ley los designe o no bajo una denominación especial.

1170 - 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.

1172 - Son nulos los contratos que tuviesen por objeto la entrega de cosas como existentes, cuando éstas aún no existan, o hubieren dejado de existir; y el que hubiese prometido tales cosas indemnizará el daño que causare a la otra parte.

1178 - El que hubiese contratado sobre cosas ajenas como cosas propias, si no hiciere tradición de ellas, incurre en el delito de estelionato, y es responsable de todas las pérdidas e intereses.

1182 - Lo dispuesto en cuanto a las formas de los actos jurídicos debe observarse en los contratos.

1184 - Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1) Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro; 2) Las particiones extrajudiciales de herencias, salvo que mediare convenio por instrumento privado presentado al juez de la sucesión; 3) Los contratos de sociedad civil, sus prórrogas y modificaciones; 4) Las convenciones matrimoniales y la constitución de dote; 5) Toda constitución de renta vitalicia; 6) La cesión, repudiación o renuncia de derechos hereditarios. 7) Los poderes generales o especiales que deban presentarse en juicio, y los poderes para administrar bienes, y cualesquiera otros que tengan por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública; 8) Las transacciones sobre bienes inmuebles; 9) La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública; 10) Todos los actos que sean accesorios de contratos redactados en escritura pública; 11) Los

pagos de obligaciones consignadas en escritura pública, con excepción de los pagos parciales, de intereses, canon, o alquileres.

1185 - Los contratos que debiendo ser hechos en escritura pública, fuesen hechos por instrumento particular, firmado por las partes, o que fuesen hechos por instrumento particular en que las partes se obligasen a reducirlo a escritura pública, no quedan concluidos como tales, mientras la escritura pública no se halle firmada; pero quedarán concluidos como contratos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública.

1211 - Los contratos hechos en país extranjero para transferir derechos reales sobre bienes inmuebles situados en la República, tendrán la misma fuerza que los hechos en el territorio del Estado siempre que constaren de instrumentos públicos y se presentaren legalizados. Si por ellos se transfiriese el dominio de bienes raíces, la tradición de éstos no podrá hacerse con efectos jurídicos hasta que estos contratos se hallen protocolizados por orden de un juez competente.

1323 - Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.

1324 - Nadie puede ser obligado a vender sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes: 1) Cuando hay derecho en el comprador, de comprar la cosa por expropiación, por causa de utilidad pública; 2) Cuando por una convención o por un testamento se imponga al propietario la obligación de vender una cosa a persona determinada; 3) Cuando la cosa fuese indivisible, y perteneciese a varios individuos, y alguno de ellos exigiese el remate; 4) Cuando los bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial; 5) Cuando la ley impone al administrador de bienes ajenos la obligación de realizar todo o parte de las cosas que estén bajo su administración.

1326 - El contrato no será juzgado como de compra venta, aunque las partes así lo estipulen, si para ser tal le faltase algún requisito esencial.

1329 - Las cosas ajenas no pueden venderse. El que hubiese vendido cosas ajenas, aunque fuese de buena fe, debe satisfacer al comprador las pérdidas e intereses que le resultasen de la anulación del contrato, si éste hubiese ignorado que la cosa era ajena. El vendedor después que hubiese entregado la cosa, no puede demandar la nulidad de la venta, ni la restitución de la cosa. Si el comprador sabía que la cosa era ajena, no podrá pedir la restitución del precio.

1331 - La venta hecha por uno de los copropietarios de la totalidad de la cosa indivisa, es de ningún efecto, aun respecto a la porción del vendedor, pero éste debe satisfacer al comprador que ignoraba que la cosa era común con otros, los perjuicios e intereses que le resulten de la anulación del contrato.

1332 - Cuando se venden cosas futuras, tomando el comprador sobre sí el riesgo de que no llegarán a existir en su totalidad, o en cualquiera cantidad, o cuando se venden cosas existentes, pero sujetas a algún riesgo, tomando el comprador sobre sí ese peligro, la venta será aleatoria.

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

1339 - La venta puede ser hecha por junto, o por cuenta, peso o medida. la hecha por junto, cuando las cosas son vendidas en masa, formando un solo todo y por un solo precio.

1340 - La venta es a peso, cuenta, o medida, cuando las cosas no se venden en masa o por un solo precio; o aunque el precio sea uno, no hubiese unidad en el objeto; o cuando no haya unidad en el precio, aunque las cosas sean indicadas en masa.

1341 - En la venta hecha por junto, el contrato es perfecto, desde que las partes estén convenidas en el precio y en la cosa.

1343 - El comprador puede sin embargo, obligar al vendedor a que pese, mida, o cuente y le entregue la cosa vendida; y el vendedor puede obligar al comprador a que reciba la cosa contada, medida o pesada, y satisfaga el precio de ella.

1344 - La venta de un inmueble determinado puede hacerse: 1) Sin indicación de su área, y por un solo precio; 2) Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida; 3) Con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas, que se tomarán en un terreno más grande; 4) Con indicación del área, por un precio cada medida, haya o no indicación del precio total; 5) Con indicación del área, pero por un precio único, y no a tanto la medida; 6) O de muchos inmuebles, con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea más, sea menos, no producirá, en el contrato efecto alguno.

1345 - Si la venta del inmueble se ha hecho con indicación de la superficie que contiene, fijándose el precio por la medida, el vendedor debe dar la cantidad indicada. Si resultase una superficie mayor, el comprador tiene derecho a tomar el exceso, abonando su valor al precio estipulado. Si resultare menor, tiene derecho a que se le devuelva la parte proporcional al precio. En ambos casos, si el exceso o la diferencia fuese de un vigésimo del área total designada por el vendedor, puede el comprador dejar sin efecto el contrato.

1346 - En todos los demás casos, la expresión de la medida no da lugar a suplemento de precio a favor del vendedor por el exceso del área, ni a su disminución respecto del comprador por resultar menor el área, sino cuando la diferencia entre el área real y la expresada en el contrato, fuere de un vigésimo, con relación al área total de la cosa vendida.

1347 - En los casos del artículo anterior, cuando haya aumento del precio, el comprador puede elegir la disolución del contrato.

1348 - Si la venta ha sido de dos o más inmuebles por un solo precio, con designación del área de cada uno de ellos, y se encuentra menos área en uno y más en otro, se compensarán las diferencias hasta la cantidad concurrente, y la acción del comprador y del vendedor sólo tendrá lugar según las reglas establecidas.

1409 - El vendedor debe entregar la cosa vendida, libre de otra posesión, y con todos sus accesorios, en el día convenido, y si no hubiese día convenido, el día en que el comprador lo exija.

1414 - Debe sanear la cosa vendida, respondiendo por la evicción al comprador, cuando fuese vencido en juicio por una acción de reivindicación u otra acción real. Debe también responder de los vicios redhibitorios de la cosa vendida.

1426 - El comprador puede rehusar el pago del precio, si el vendedor no le entregase exactamente lo que expresa el contrato. Puede también rehusar el pago del precio, si el vendedor quisiese entregar la cosa vendida sin sus dependencias o accesorios, o cosas de especie o calidad diversa de la del contrato; o si quisiese entregar la cantidad de cosas vendidas por partes y no por junto como se hubiese contratado.

1810 - Deben ser hechas ante escribano público, en la forma ordinaria de los contratos, bajo pena de nulidad: 1) Las donaciones de bienes inmuebles; 2) Las donaciones de prestaciones periódicas o vitalicias. Respecto de los casos previstos en este artículo no regirá el artículo 1185. Las donaciones al Estado podrán acreditarse con las constancias de actuaciones administrativas.

2089 - El que por título oneroso transmitió derechos, o dividió bienes con otros, responde por la evicción, en los casos y modos reglados en este título.

2091 - Habrá evicción, en virtud de sentencia y por causa anterior o contemporánea a la adquisición, si el adquirente por título oneroso fue privado en todo o en parte del derecho que adquirió, o sufriese una turbación de derecho en la propiedad, goce, o posesión de la cosa. Pero no habrá lugar a garantía ni en razón de las turbaciones de hecho ni aún en razón de las turbaciones de derecho, procedentes de la ley, o establecidas de una manera aparente, por el hecho del hombre, o de pretensiones formadas en virtud de un derecho real o personal de goce, cuya existencia era conocida al tiempo de la enajenación.

2097 - La responsabilidad que trae la evicción tiene lugar, aunque en los actos en que se transmiten los derechos no hubiere convención alguna sobre ella.

2098 - Las partes, sin embargo, pueden aumentar, disminuir o suprimir la obligación que nace de la evicción.

2099 - Es nula toda convención que libre al enajenante de responder a la evicción, siempre que hubiere mala fe de parte suya.

2103 - El adquirente tiene derecho a ser indemnizado, cuando fuese obligado a sufrir cargas ocultas cuya existencia al enajenante no le hubiere declarado, y de las cuales él no tenía conocimiento.

2104 - Las cargas aparentes, y las que gravan las cosas por la sola fuerza de la ley, no dan lugar a ninguna indemnización a favor del adquirente.

2106 - Cuando el adquirente de cualquier modo conocía el peligro de la evicción antes de la adquisición, nada puede reclamar del enajenante por los efectos de la evicción que suceda, a no ser que ésta hubiere sido expresamente convenida.

2108 - El enajenante debe salir a la defensa del adquirente citado por éste en el término que designe la Ley de Procedimientos, en el caso que un tercero le demandase la propiedad o posesión de la cosa, el ejercicio de una servidumbre o cualquier otro derecho comprendido en la adquisición o lo turbase en el uso de la propiedad, goce o posesión de la cosa.

2125 - En caso de evicción parcial, el comprador tiene la elección de demandar una indemnización proporcionada a la pérdida sufrida, o exigir la rescisión del contrato, cuando la parte que se le ha quitado o la carga de servidumbre que resultase, fuere de tal importancia respecto al todo, que sin ella no habría comprado la cosa.

2126 - Lo mismo se observará cuando se hubiesen comprado dos o más cosas juntamente, si apareciere que el comprador no habría comprado la una sin la otra.

2164 - Son vicios redhibitorios los defectos ocultos de la cosa cuyo dominio, uso o goce se transmitió por título oneroso, existentes al mismo tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, si de tal modo disminuye el uso de ella que, a haberlos conocido el adquirente, no la habría adquirido, o habría dado menos por ella.

2166 - Las partes pueden restringir, renunciar o ampliar su responsabilidad por los vicios redhibitorios, del mismo modo que la responsabilidad por la evicción, siempre que no haya dolo en el enajenante.

- 2167 - Pueden también por el contrato hacerse vicios redhibitorios de los que naturalmente no lo son, cuando el enajenante garantizare la no existencia de ellos, o la calidad de la cosa supuesta por el adquirente. Esta garantía tiene lugar aunque no se exprese, cuando el enajenante afirmó positivamente en el contrato, que la cosa estaba exenta de defectos, o que tenía ciertas calidades, aunque el adquirente le fuese fácil conocer el defecto o la falta de la calidad.
- 2169 - La estipulación en términos generales de que el enajenante no responde por vicios redhibitorios de la cosa, no exime de responder por el vicio redhibitorio de que tenía conocimiento, y que no declaró al adquirente.
- 2173 - Entre los compradores y vendedores, no habiendo estipulación entre los vicios redhibitorios, el vendedor debe sanear al comprador los vicios o defectos ocultos de la cosa aunque los ignore; pero no está obligado a responder por los vicios o defectos aparentes.
- 2174 - En el caso del artículo anterior, el comprador tiene la acción redhibitoria para dejar sin efecto el contrato, volviendo la cosa al vendedor, restituyéndole éste el precio pagado o la acción para que se baje del precio el menor valor de la cosa por el vicio redhibitorio.
- 2311 - Se llaman cosas en este código, los objetos materiales susceptibles de tener un valor. Las disposiciones referentes a las cosas son aplicables a la energía y a las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
- 2312 - Los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes. El conjunto de los bienes de una persona constituye su patrimonio.
- 2313 - Las cosas son muebles e inmuebles por su naturaleza, o por accesión, o por su carácter representativo.
- 2314 - 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.
- 2315 - 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.
- 2316 - Son también inmuebles las cosas muebles que se encuentran puestas intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietario de éste, sin estarlo físicamente.
- 2317 - Son inmuebles por su carácter representativo, los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.
- 2318 - Son cosas muebles las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose por sí mismas, sea que sólo se muevan por una fuerza extraña, con excepción de las que sean accesorias a los inmuebles.
- 2320 - Las cosas muebles destinadas a formar parte de los predios rústicos o urbanos, sólo tomarán el carácter de inmuebles, cuando sean puestas en ellos por los propietarios o sus representantes o por los arrendatarios en ejecución del contrato de arrendamiento.
- 2326 - Son cosas divisibles aquellas que sin ser destruidas enteramente puedan ser divididas en porciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma. No podrán dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica.

- 2327 - Son cosas principales las que pueden existir para sí mismas y por sí mismas.
- 2328 - Son cosas accesorias aquellas cuya existencia y naturaleza son determinadas por otra cosa, de la cual dependen, o a la cual están adheridas.
- 2331 - Las cosas que natural o artificialmente estén adheridas al suelo, son cosas accesorias del suelo.
- 2332 - Las cosas que están adheridas a las cosas adherentes al suelo, como a los predios rústicos o urbanos, son accesorias a los predios.
- 2336 - Están en el comercio todas las cosas cuya enajenación no fuere expresamente prohibida o dependiente de una autorización pública.
- 2337 - Las cosas están fuera del comercio, o por su inenajenabilidad absoluta o por su inenajenabilidad relativa. Son absolutamente inenajenables: 1) Las cosas cuya venta o enajenación fuere expresamente prohibida por la ley; 2) Las cosas cuya enajenación se hubiere prohibido por actos entre vivos o disposiciones de última voluntad, en cuanto este Código permita tales prohibiciones.
- 2338 - Son relativamente inenajenables las que necesiten una autorización previa para su enajenación.
- 2339 - Las cosas son bienes públicos del Estado general que forma la Nación, o de los Estados particulares de que ella se compone, según la distribución de los poderes hecha por la Constitución Nacional, o son bienes privados del Estado general o de los Estados particulares.
- 2340 - Quedan comprendidos entre los bienes públicos: 1) Los mares territoriales hasta la distancia que determine la legislación especial, independientemente del poder jurisdiccional sobre la zona contigua; 2) Los mares interiores, bahías, ensenadas, puertos y ancladeros; 3) Los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales y toda otra agua que tenga o adquiera la aptitud de satisfacer uso de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación; 4) Las playas del mar y las riberas internas de los ríos, entendiéndose por tales la extensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o las crecidas medias ordinarias; 5) Los lagos navegables y sus lechos; 6) Las islas formadas o que se formen en el mar territorial o en toda clase de río, o en los lagos navegables, cuando ellas no pertenezcan a particulares; 7) Las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común; 8) Los documentos oficiales de los poderes del Estado; 9) Las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de interés científico.
- 2341 - Las personas particulares tienen el uso y goce de los bienes públicos del Estado o de los Estados, pero estarán sujetas a las disposiciones de este Código y a las ordenanzas generales o locales.
- 2342 - 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; 2) Las minas de oro, plata, cobre, piedras preciosas y sustancias fósiles, no obstante el dominio de las corporaciones o particulares sobre la superficie de la tierra; 3) Los bienes vacantes o mostrencos, y los de las personas que mueren sin tener herederos, según las disposiciones de este Código; 4) Los muros, plazas de guerra, puentes, ferrocarriles y toda construcción hecha por el Estado o por los Estados y todos los bienes adquiridos por el Estado o por los Estados por cualquier título; 5) Las

embarcaciones que diesen en las costas de los mares o ríos de la República, sus fragmentos y los objetos de su cargamento, siendo de enemigos o de corsarios.

2344 - Son bienes municipales los que el Estado o los Estados han puesto bajo el dominio de las municipalidades. Son enajenables en el modo y forma que las leyes especiales lo prescriban.

2347 - Las cosas que no fuesen bienes del Estado o de los Estados, de las municipalidades o de las iglesias, son bienes particulares sin distinción de las personas que sobre ellas tengan dominio, aunque sean personas jurídicas.

2348 - Los puentes y caminos, y cualesquiera otras construcciones hechas a expensas de particulares, en terreno que les pertenezcan, son del dominio privado de los particulares, aunque los dueños permitan su uso o goce a todos.

2349 - El uso y el goce de los lagos que no son navegables, pertenece a los propietarios ribereños.

2350 - Las vertientes que nacen y mueren dentro de una misma heredad, pertenecen en propiedad, uso y goce, al dueño de la heredad.

2351 - Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

2352 - El que tiene efectivamente una cosa, pero reconociendo en otro la propiedad, es simple tenedor de la cosa, y representante de la posesión del propietario, aunque la ocupación de la cosa repose sobre un derecho.

2353 - Nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el. transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí, y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se prueba lo contrario.

2354 - Tampoco se pueden cambiar por la propia voluntad, ni por el transcurso del tiempo, las cualidades ni los vicios de la posesión; tal como ella comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición.

2355 - La posesión será 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. Se considera legítima la adquisición de la posesión de inmuebles de buena fe, mediando boleto de compraventa.

2356 - La posesión puede ser de buena o mala fe. La posesión es de buena fé, cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuadiere de su legitimidad.

2357 - El título putativo equivale a un título realmente existente, cuando el poseedor tiene razones suficientes para creer en la existencia de un título a su favor, o para extender su título a la cosa poseída.

2358 - La buena fe del poseedor debe existir en el origen de la posesión, y en cada hecho de la percepción de los frutos, cuando se trate de frutos percibidos.

2359 - Cuando dos o más personas poseyeren en común una cosa, cada una de ellas responderá de la buena o mala fe de su posesión.

2362 - Todo poseedor tiene para sí la presunción de la buena fe de su posesión, hasta que se pruebe lo contrario, salvo los casos en que la mala fe se presume.

2363 - El poseedor no tiene 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.

2364 - La posesión será viciosa, cuando fuere de cosas muebles adquiridas por hurto, estelionato o abuso de confianza; y siendo de inmuebles, cuando sea adquirida por violencia, o clandestinamente; y siendo precaria, cuando se tuviese por un abuso de confianza.

2365 - La posesión es violenta, cuando es adquirida o tenida por vías de hecho, acompañadas de violencias materiales o morales, o por amenazas de fuerza, sea por el mismo que causa la violencia, sea por sus agentes.

2369 - La posesión es clandestina, cuando los actos por los cuales se tomó o se continuó, fueron ocultos, o se tomó en ausencia del poseedor, o con precauciones para sustraerla al conocimiento de los que tenían derecho de oponerse.

2370 - La posesión pública en su origen, es reputada clandestina cuando el poseedor ha tomado precauciones para ocultar su continuación.

2372 - La posesión es por abuso de confianza, cuando se ha recibido la cosa con obligación de restituirla.

2373 - La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya; salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión.

2374 - La aprehensión debe consistir en un acto que, cuando no sea un contrato personal, ponga a la persona en presencia de la cosa con la posibilidad física de tomarla.

2375 - Si la cosa carece de dueño, y es de aquellas cuyo dominio se adquiere por la ocupación según las disposiciones de este Código, la posesión quedará adquirida con la mera aprehensión.

2377 - La posesión se adquiere también por la tradición de las cosas. Habrá tradición: cuando una de las partes entregare voluntariamente una cosa, y la otra voluntariamente la recibiese.

2378 - La tradición se juzgará hecha, cuando se hiciere según alguna de las formas autorizadas por este Código. La sola declaración del tradente de darse por desposeído, o de dar al adquirente la posesión de la cosa, no sufre las formas legales.

2379 - La posesión de los inmuebles sólo puede adquirirse por la tradición hecha por actos materiales del que entrega la cosa con asentimiento del que la recibe, o por actos materiales del que la recibe, con asentimiento del que la entrega.

2380 - Puede también ejercerse la tradición de los inmuebles, desistiendo el poseedor de la posesión que tenía y ejerciendo el adquirente actos posesorios en el inmueble en presencia de él, y sin oposición alguna.

2382 - La posesión de cosas muebles no consintiendo el actual poseedor la transmisión de ellas, se toma únicamente por el acto material de la ocupación de la cosa, sea por hurto o estelionato; y la de los inmuebles en igual caso por la ocupación, o por el ejercicio de los actos posesorios, si fue violenta o clandestina.

2383 - 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.

2384 - 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 alguna de sus partes.

2385 - Si la cosa cuya posesión se trata de adquirir estuviese en caja, almacén o edificio cerrado, bastará que el poseedor actual entregue la llave del lugar en que la cosa se halla guardada.

2386 - La tradición quedará hecha aunque no esté presente la persona a quien se hace, si el actual poseedor remite la cosa a un tercero designado por el adquirente, o la pone en un lugar que esté a la exclusiva disposición de éste.

2387 - No es necesaria la tradición de la cosa, sea mueble o inmueble, para adquirir la posesión, cuando la cosa es tenida a nombre del propietario, y éste por un acto jurídico pasa el dominio de ella al que la poseía a su nombre, o cuando el que la poseía a nombre del propietario, principia a poseerla a nombre de otro.

2389 - Cuando se hubiesen recibido las cosas expresadas en una obligación, se supone que si era cantidad o cosa incierta, ha sido individualizada. Si la obligación era alternativa, que la elección ha tenido lugar; y que ha sido gustada, contada, pesada o medida, si la cosa dependía de estas operaciones.

2392 - Son incapaces de adquirir la posesión por sí mismos los que no tienen uso completo de su razón, como los dementes, fatuos y menores de diez años; pero pueden adquirirla por medio de sus tutores o curadores.

2393 - Tampoco pueden adquirir la posesión de las cosas las personas jurídicas, sino por medio de sus síndicos o administradores.

2394 - La posesión se adquiere por medio de otras personas que hagan la adquisición de la cosa con intención de adquirirla para el comitente. Esta intención se supone desde que el representante no haya manifestado la intención contraria por un acto exterior.

2395 - Aunque el representante manifieste la intención de tomar la posesión para sí, la posesión se adquiere para el comitente, cuando la voluntad del que la transmite ha sido que la posesión sea adquirida para el representado.

2396 - Para la adquisición de la posesión por medio de un tercero, no es preciso que la voluntad del mandante coincida con el acto material de su representante.

2401 - Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa.

2402 - 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.

2403 - La posesión de una cosa hace presumir la posesión de las cosas accesorias a ella.

2405 - Cuando la cosa forma un solo cuerpo, no se puede poseer una parte de él, sin poseer todo el cuerpo.

2406 - Si la posesión hubiese de tomarse de cosas que forman una masa de bienes, no hasta tomar posesión de una o algunas de ellas separadamente: es indispensable tomar la posesión de cada una, de ellas, aunque la tradición se hubiese hecho conjuntamente.

2407 - Para tomar la posesión de parte de una cosa indivisible, es necesario que esa parte haya sido idealmente determinada.

2408 - Cuando la cosa es indivisible, la posesión de una parte importa la posesión del todo.

2409 - Dos o más personas pueden tomar en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa.

2410 - Para tomar la posesión de una parte de una cosa divisible, es indispensable que esa parte haya sido material o intelectualmente determinada. No se puede poseer la parte incierta de una cosa.

2411 - 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.

2418 - El que tuviere posesión de cosas inmuebles, tendrá para con sus vecinos y terceros las obligaciones impuestas en el Título VI de este Libro.

2419 - Son también obligaciones inherentes a la posesión de las cosas inmuebles, las servidumbres pasivas, la hipoteca, y la restitución de la cosa, cuando el poseedor fuese acreedor anticresista. También las cargas de dar, hacer o no hacer, impuestas por el poseedor precedente, al nuevo poseedor.

2420 - Son derechos inherentes a la posesión, sean reales o personales, los que no competen a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada.

2421 - Son derechos inherentes a la posesión de los inmuebles las servidumbres activas.

2422 - Sucediendo la reivindicación de la cosa, el poseedor de buena fe no puede reclamar lo que haya pagado a su cedente por la adquisición de ella; pero el que por un título oneroso y de buena fe, ha adquirido una cosa perteneciente a otro, que el propietario la hubiera difícilmente recuperado sin esta circunstancia, puede reclamar una indemnización proporcionada.

2423 - El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos que correspondiesen al tiempo de su posesión; pero no basta que correspondan al tiempo de su posesión, si fueron recibidos por él, cuando ya era poseedor de mala fe.

2424- Son frutos naturales las producciones espontáneas de la naturaleza. Los frutos que no se producen sino por la industria del hombre o por la cultura de la tierra, se llaman frutos industriales. Son frutos civiles las rentas que la cosa produce.

2425 - Se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan y separan. Los frutos civiles se juzgarán percibidos solamente desde que fuesen cobrados y recibidos, y no por día.

2441 - El poseedor de mala fe puede repetir las mejoras útiles que hayan aumentado el valor de la cosa hasta la concurrencia del mayor valor existente. Estas mejoras son compensables con los frutos percibidos o que hubiere podido percibir. Pierde las mejoras voluntarias, pero puede llevarlas, si al hacerlo no causare perjuicio a la cosa.

2444 - Tanto el poseedor de mala fe como el poseedor de buena fe, deben restituir los productos que hubieren obtenido de la cosa, que no entran en la clase de frutos propiamente dichos.

2445 - La posesión se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella, aunque el poseedor no tenga la cosa por sí o por otro. La voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria.

2449 - Cuando aquel por medio del cual se tiene la posesión, muere, la posesión se continúa por medio del heredero, aunque éste creyese que la propiedad y la posesión pertenecían a su autor.

2452 - La posesión se pierde cuando por un acontecimiento cualquiera, el poseedor se encuentra en la imposibilidad física de ejercer actos posesorios de la cosa.

2453 - La posesión se pierde por la tradición que el poseedor hiciera a otro de la cosa, no siendo sólo con el objeto de transmitirle la simple tenencia de ella.

2454 - Se pierde también la posesión cuando el poseedor, siendo persona capaz, haga abandono voluntario de la cosa con intención de no poseerla en adelante.

2455 - La posesión se pierde cuando por el hecho de un tercero sea desposeído el poseedor o el que tiene la cosa por él, siempre que el que lo hubiese arrojado de la posesión, la tome con ánimo de poseer.

2456 - Se pierde también la posesión cuando se deja que alguno la usurpe, entre en posesión de la cosa y goce de ella durante un año, sin que el anterior poseedor haga durante ese tiempo acto alguno de posesión, o haya turbado la del que la usurpó.

2458 - Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y cuando sus actos producen ese efecto.

2459 - Se pierde la posesión cuando la cosa sufre un cambio que la hace legalmente no ser susceptible de ser poseída por estar fuera del comercio.

2460 - La simple tenencia de las cosas por voluntad del poseedor, o del simple tenedor, sólo se adquiere por la tradición, bastando la entrega de la cosa sin necesidad de formalidad alguna.

2461 - Cuando alguno por sí o por otro se hallase en la posibilidad de ejercer actos de dominio sobre alguna cosa, pero sólo con la intención de poseer en nombre del otro, será también simple tenedor de la cosa.

2462 - Quedan comprendidos en la clase del artículo anterior: 1) Los que poseyeren en nombre de otro, aunque con derecho personal a tener la cosa, como el locatario, o comodatario; 2) Los que poseyeren en nombre de otro, sin derecho a tener la cosa, como el depositario, el mandatario o cualquier representante; 3) El que transmitió la propiedad de la cosa, y se constituyó poseedor a nombre del adquirente; 4) El que continuó en posesión de la cosa después de haber cesado el derecho de poseerla, como el usufructuario, acabado el usufructo, o el acreedor anticresista; 5) El que continúa en poseer la cosa después de la sentencia que anulase su título, o que le negase el derecho de poseerla; 6) El que continuase en poseer la cosa después de reconocer que la posesión o el derecho de poseerla pertenece a otro.

2463 - El simple tenedor de la cosa está obligado a conservarla respondiendo de su culpa, conforme fuese la causa que le dio la tenencia de la cosa.

2464 - Debe nombrar al poseedor a cuyo nombre posee, si fuere demandado por un tercero por razón de la cosa, bajo pena de no poder hacer responsable por la evicción al poseedor a cuyo nombre posee.

2465 - Debe restituir la cosa al poseedor a cuyo nombre posee, o a su representante, luego que la restitución le sea exigida conforme a la causa que lo hizo tenedor de la cosa.

2468 - Un título válido no da sino un derecho a la posesión de la cosa, y no la posesión misma. El que no tiene sino un derecho a la posesión no puede, en caso de oposición, tomar la posesión de la cosa: debe demandarla por las vías legales.

2469 - La posesión, cualquiera sea su naturaleza, y la tenencia, no pueden ser turbadas arbitrariamente. Si ello ocurriere, el afectado tendrá acción judicial

para ser mantenido en ellas, la que tramitará sumariamente en la forma que determinen las leyes procesales.

2470 - El hecho de la posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repulsar la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recobrarla de propia autoridad sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa.

2471 - Siendo dudoso el último estado de la posesión entre el que se dice poseedor y el que pretende despojarlo o turbarlo de la posesión, se juzga que la tiene el que probare una posesión más antigua. Si no constase cuál fuera más antigua, júzgase que poseía el que tuviese derecho de poseer, o mejor derecho de poseer.

2472 - Fuera del caso del artículo anterior, la posesión nada tiene de común con el derecho de poseer, y será inútil la prueba en las acciones posesorias del derecho de poseer por parte del demandante o demandado.

2473 - El poseedor de la cosa no puede entablar acciones posesorias, si su posesión no tuviere, a lo menos, el tiempo de un año sin los vicios de ser precaria, violenta o clandestina. La buena fe no es requerida para las acciones posesorias.

2474 - Para establecer la posesión anual, el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quien la tiene, sea a título universal, sea a título particular.

2475 - La posesión del sucesor universal se juzgará siempre unida a la del autor de la sucesión; y participa de las calidades que esta tenga. La posesión del sucesor por título singular, puede separarse de la de su antecesor. Sólo podrán unirse ambas posesiones si no fuesen viciosas.

2476 - Para que las dos posesiones puedan unirse, es necesario que ellas no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa, y que procedan la una de la otra.

2477 - La posesión no tiene necesidad de ser anual, cuando es turbada por el que no es un poseedor anual, y que no tiene sobre la cosa ningún derecho de posesión.

2478 - Para que la posesión dé acciones posesorias, debe haber sido adquirida sin violencia; y aunque no haya sido violenta en su principio, no haber sido turbada durante el año en que se adquirió por violencias reiteradas.

247r3 - Para que la posesión dé lugar a las acciones posesorias, debe ser pública.

2480 - La posesión para dar derecho a las acciones posesorias no debe ser precaria, sino a título de propietario.

2481 - La posesión anual para dar derecho a las acciones posesorias, debe ser continua y no interrumpida.

2487 - Las acciones posesorias tienen por objeto obtener la restitución o manutención de la cosa.

2489 - El copropietario del inmueble puede ejercer las acciones posesorias sin necesidad del concurso de los otros copropietarios, y aún puede ejercerlas contra cualquiera de estos últimos, que perturbándolo en el goce común, manifiestase pretensiones a un derecho exclusivo sobre el inmueble.

2490 - Corresponde la acción de despojo a todo poseedor o tenedor, aun vicioso, sin obligación de producir título alguno contra el despojante, sucesores y cómplices, aunque fuere dueño del bien. Exceptúase de esta disposición a quien es tenedor en interés ajeno o en razón de una relación de dependencia, hospedaje u hospitalidad.

2493 - La acción de despojo dura sólo un año, desde el día del despojo hecho al poseedor, o desde el día que pudo saber el despojo hecho al que poseía por él.

2494 - El demandante debe probar su posesión, el despojo y el tiempo en que el demandado lo cometió. Juzgada la acción, el demandado debe ser condenado a restituir el inmueble con todos sus accesorios, con indemnización al poseedor de todas las pérdidas e intereses y de los gastos causados en el juicio, hasta la total ejecución de las sentencias.

2495 - La acción de manutención en la posesión compete al poseedor de un inmueble turbado en la posesión, con tal que ésta no sea viciosa, respecto del demandado.

2496 - Sólo habrá turbación en la posesión cuando, contra la voluntad del poseedor del inmueble, alguien ejerciese, con intención de poseer, actos de posesión de los que no resultase una exclusión absoluta del poseedor.

2497 - Si el acto de la turbación no tuviese por objeto hacerse poseedor el que lo ejecuta, la acción del poseedor será juzgada como indemnización del daño y no como acción posesoria. Si el acto tuviese el efecto de excluir absolutamente al poseedor de la posesión, la acción será juzgada como despojo.

2498 - Si la turbación en la posesión consistiese en obra nueva, que se comenzara a hacer en terrenos inmuebles del poseedor, o en destrucción de las obras existentes, la acción posesoria será juzgada como acción de despojo.

2499 - Habrá turbación de la posesión cuando, por una obra nueva que se comenzara a hacer en inmuebles que no fuesen del poseedor, sean de la clase que fueren, la posesión de éste sufriere un menoscabo que cediese en beneficio del que ejecuta la obra nueva. Quien tema que de un edificio o de otra cosa derive un daño a sus bienes, puede denunciar ese hecho al juez a fin de que se adopten las oportunas medidas cautelares.

2500 - La acción posesoria en tal caso tiene el objeto de que la obra se suspenda durante el juicio, y que a su terminación se mande deshacer lo hecho.

2501 - Las acciones posesorias serán juzgadas sumariamente y en la forma que prescriban las leyes de los procedimientos judiciales.

2502 - Los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.

2503 - Son derechos reales: 1º) El dominio y el condominio; 2º) El usufructo; 3º) El uso y la habitación; 4º) Las servidumbres activas; 5º) El derecho de hipoteca; 6º) La prenda; 7º) La anticresis.

2504 - Si el que transmitió o constituyó un derecho real que no tenía derecho a transmitir o constituir, lo adquiriese después, entiéndese que transmitió o constituyó un derecho real verdadero como si lo hubiese tenido al tiempo de la transmisión o constitución.

2505 - La adquisición o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgará perfeccionada mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Esas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no estén registradas.

2506 - El dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona.

2507 - El dominio se llama pleno o perfecto, cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al

advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etcétera.

2508 - El dominio es exclusivo. Dos personas no pueden tener cada una en todo el dominio de una cosa; más pueden ser propietarias en común de la misma cosa, por la parte que cada una pueda tener.

2509 - El que una vez ha adquirido la propiedad de una cosa por un título, no puede en adelante adquirirla por otro, si no es por lo que faltase al título por el cual la había adquirido.

2510 - El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, aunque esté en la imposibilidad de hacerlo, y aunque un tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro, durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción.

2511 - Nadie puede ser privado de su propiedad, sino por causa de utilidad pública, previa la desposesión y una justa indemnización. Se entiende por justa indemnización en este caso, no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

2512 - Cuando la urgencia de la expropiación tenga un carácter de necesidad, de tal manera imperiosa que sea imposible ninguna forma de procedimiento, la autoridad pública puede disponer inmediatamente de la propiedad privada, bajo su responsabilidad.

2513 - Es inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular.

2514 - El ejercicio de estas facultades no puede ser restringido, en tanto no fuere abusivo, aunque privare a terceros de ventajas o comodidades.

2515 - El propietario tiene la facultad de ejecutar, respecto de la cosa, todos los actos jurídicos de que ella es legalmente susceptible; alquilarla o arrendarla, y enajenarla a título oneroso o gratuito, y si es inmueble, gravarla con servidumbres o hipotecas. Puede abdicar su propiedad, abandonar la cosa simplemente, sin transmitirla a otra persona.

2516 - El propietario tiene la facultad de excluir a terceros del uso o goce, o disposición de la cosa, y de tomar a este respecto todas las medidas que encuentre convenientes. Puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena; que se entre o pase por ella. Puede encerrar sus heredades con paredes, fosos o cercos, sujetándose a los reglamentos policiales.

2517 - Poniéndose alguna cosa en terreno o predio ajeno, el dueño de éste tiene derecho para removerla sin previo aviso, si no hubiese prestado su consentimiento. Si hubiese prestado consentimiento para un fin determinado, no tendrá derecho para removerla antes de llenado el fin.

2518 - La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de obras del vecino que a cualquier altura avancen sobre ese espacio.

2519 - 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, y que a él le pertenecen, si no se probare lo contrario. Esta prueba puede ser dada por testigos, cualquiera que sea el valor de los trabajos.

2520 - La propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran en ella, natural o artificialmente unidos.

2521 - La propiedad de obras establecidas en el espacio aéreo, que se encuentran sobre el terreno, no causa la presunción de la propiedad del terreno; ni la propiedad de obras bajo el suelo, como una cantera, bodega, etcétera, tampoco crea en favor del propietario de ellas una presunción de la propiedad del suelo.

2522 - La propiedad de una cosa comprende virtualmente la de los objetos que es susceptible de producir, sea espontáneamente, sea con la ayuda del trabajo del hombre; como también de los emolumentos pecuniarios que pueden obtenerse de ella; salvo el caso que un tercero tenga el derecho de gozar de la cosa, y la excepción relativa del poseedor de buena fe.

2523 - Cualquiera que reclame un derecho sobre la cosa de otro, debe probar su pretensión, y hasta que no se dé esa prueba, el propietario tiene la presunción de que su derecho es exclusivo e ilimitado.

2524 - El dominio se adquiere: 1) Por la apropiación; 2) Por la especificación; 3) Por la accesión; 4) Por la tradición; 5) Por la percepción de los frutos; 6) Por la sucesión en los derechos del propietario; 7) Por la prescripción.

2528 - No son susceptibles de apropiación las cosas inmuebles, los animales domésticos o domesticados, aunque huyan y se acojan en predios ajenos, las cosas perdidas, lo que sin la voluntad de los dueños cae al mar o a los ríos, ni las que se arrojan para salvar las embarcaciones, ni los despojos de los naufragios.

2571 - Se adquiere el dominio por accesión cuando alguna cosa mueble o inmueble acreciere a otro por adherencia natural o artificial.

2572 - Son accesorios de los terrenos confinantes con la ribera de los ríos, los acrecentamientos de tierra que reciban paulatina e insensiblemente por efecto de la corriente de las aguas, y pertenecen a los dueños de las heredades ribereñas. Siendo en las costas de mar o de ríos navegables, pertenecen al Estado.

2573 - Pertenecen también a los ribereños los terrenos que el curso de las aguas dejare a descubierto, retirándose insensiblemente de una de las riberas hacia la otra.

2574 - El derecho de aluvión no corresponde sino a los propietarios de tierras que tienen por límite la corriente del agua de los ríos o arroyos, pero no corresponde a los ribereños de un río canalizado y cuyas márgenes son formadas por diques artificiales.

2575 - Si lo que confina con el río fuere un camino público, el terreno de aluvión corresponderá al Estado, o a la Municipalidad del lugar, según que el camino corresponda al municipio o al Estado.

2576 - La reunión de tierra no constituye aluvión, por inmediata que se encuentre a la ribera del río, cuando está separada por una corriente de agua que haga parte del río y que no sea intermitente.

2577 - Tampoco constituyen aluvión las arenas o fango que se encuentran comprendidas en los límites del lecho del río, determinado por la línea a que llegan las más altas aguas en su estado normal.

2578 - Los dueños de los terrenos confinantes con aguas durmientes, como lagos, lagunas, etcétera, no adquieren el terreno descubierto por cualquiera disminución de las aguas, ni pierden el terreno que las aguas cubriesen en sus crecientes.

2579 - El aumento de tierra no se reputará efecto espontáneo de las aguas cuando fuese a consecuencia de obras hechas por los ribereños en perjuicio de otros ribereños. Estos tienen derecho a pedir el restablecimiento de las aguas en su lecho; y si no fuere posible conseguirlo, pueden demandar la destrucción de esas obras.

2580 - Si los trabajos hechos por uno de los ribereños no fueren simplemente defensivos, y avanzaren sobre la corriente del agua, el propietario de la otra ribera tendrá derecho a demandar la supresión de las obras.

2581 - El terreno de aluvión no se adquiere sino cuando está definitivamente formado, y no se considera tal sino cuando está adherido a la ribera y ha cesado de hacer parte del lecho del río.

2582 - Cuando se forma un terreno de aluvión a lo largo de muchas heredades, la división se hace entre los propietarios que pueden tener derecho a ella, en proporción del ancho que cada una de las heredades presente sobre el antiguo río.

2583 - Cuando un río o un arroyo lleva por una fuerza súbita alguna cosa susceptible de adherencia natural, como tierra, arena o plantas y las une, sea por adjunción, sea por superposición, a un campo inferior, o a un fundo situado en la ribera opuesta, el dueño de ella conserva su dominio por el solo hecho de llevársela.

2584 - Desde que las cosas desligadas por avulsión adhieren naturalmente al terreno ribereño en que fueron a parar, su antiguo dueño no tendrá derecho para reivindicarlas.

2585 - No queriendo reivindicarlas antes de que adhiriesen al terreno en que las aguas las dejaron, el dueño del terreno no tendrá derecho para exigir que sean removidas.

2587 - El que sembrare, plantare o edificare en finca propia, con semillas, plantas o materiales ajenos, adquiere la propiedad de unos y otros; pero estará obligado a pagar su valor; y si hubiese procedido de mala fe, será, además, condenado al resarcimiento de los daños y perjuicios, y si hubiere lugar, a las consecuencias de la acusación criminal. El dueño de las semillas, plantas o materiales, podrá reivindicarlos si le convinieren, si ulteriormente se separasen.

2588 - Cuando de buena fe se edificare, sembrare o plantare, con semillas o materiales propios en terreno ajeno, el dueño del terreno tendrá derecho para hacer suya la obra, siembra o plantación, previas las indemnizaciones correspondientes al edificante, sembrador o plantador de buena fe, sin que éste pueda destruir lo que hubiere edificado, sembrado o plantado, no consintiendo el dueño del terreno.

2589 - Si se ha edificado, sembrado o plantado de mala fe en terreno ajeno, el dueño del terreno puede pedir la demolición de la obra y la reposición de las cosas a su estado primitivo, a costa del edificante, sembrador o plantador. Pero si quisiere conservar lo hecho, debe el mayor valor adquirido por el inmueble.

2590 - Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño, se arreglarán los derechos de uno y otro según lo dispuesto respecto al edificante de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño, siempre que el edificio, siembra o plantación se hicieren a vista y ciencia del mismo y sin oposición suya.

2601 - Para que la tradición traslativa de la posesión haga adquirir el dominio de la cosa que se entrega, debe ser hecha por el propietario que tenga capacidad para enajenar, y el que la reciba ser capaz de adquirir.

2602 - La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio.

2603 - Los únicos derechos que pueden transmitirse por la tradición son los que son propios del que la hace.

2606 - El derecho de propiedad se pierde cuando la ley atribuye a una persona, a título de transformación, accesión o prescripción, la propiedad de una cosa perteneciente a otra.

2608 - El que no tiene sino la propiedad de una parte indivisa de la cosa, puede abandonarla por la parte que tiene; pero el que tiene el todo de la cosa, no puede abandonarla por una parte indivisa.

2609 - Se pierde igualmente el dominio por enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición en las cosas muebles, y en los inmuebles, después de firmado el instrumento público de enajenación, seguido de la tradición.

2610 - Se pierde también por la transmisión judicial del dominio, cualquiera que sea su causa, ejecución de sentencia, expropiación por necesidad o utilidad pública; o por el efecto de los juicios que ordenasen la restitución de una cosa cuya propiedad no hubiese sido transmitida sino en virtud de un título vicioso.

2611 - Las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público, son regidas por el derecho administrativo.

2639 - Los propietarios limítrofes con los ríos o con canales que sirven a la comunicación por agua, están obligados a dejar una calle o camino público de treinta y cinco metros hasta la orilla del río o del canal, sin ninguna indemnización. Los propietarios ribereños no pueden hacer en ese espacio ninguna construcción, ni reparar las antiguas que existen, ni deteriorar el terreno en manera alguna.

2640 - Si el río o canal atraviesa alguna ciudad o población, se podrá modificar por la respectiva Municipalidad, el ancho de la calle pública, no pudiendo dejarla de menos de quince metros.

2673 - El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

2680 - Ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de todos ejercer sobre la cosa común ni sobre la menor parte de ella, físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. La oposición de uno bastará para impedir lo que la mayoría quiera hacer a este respecto.

2695 - La división entre los copropietarios es sólo declarativa y no traslativa de la propiedad, en el sentido de que cada condómino debe ser considerado como que hubiese sido desde el origen de la indivisión, propietario exclusivo de lo que le hubiere correspondido en su lote, y como que nunca hubiese tenido ningún derecho de propiedad en lo que ha tocado a los otros condóminos.

2701 - El condómino que ejerciere la administración será reputado mandatario de los otros, aplicándosele las disposiciones sobre el mandato, y no las disposiciones sobre el socio administrador.

2703 - Ninguna determinación será válida, si no fuese tomada en reunión de todos los condóminos o de sus legítimos representantes.

2709 - Cualquiera de los condóminos que sin mandato de los otros, administrase la cosa común, será juzgado como gestor oficioso.

2716 - El condominio de las paredes, muros, fosos y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas, es de indivisión forzosa.

2717 - Un muro es medianero y común de los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las dos heredades.

2725 - El que en los pueblos o en los arrabales edifica primero en un lugar aún no cerrado entre paredes, puede asentar la mitad de la pared que construya sobre el terreno del vecino, con tal que la pared sea de piedra o de ladrillo hasta la altura de tres metros, y su espesor entero no exceda de dieciocho pulgadas.

2726 - Todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes de tres metros de altura y dieciocho pulgadas de espesor para cerramiento y división de sus heredades contiguas, que estén situadas en el recinto de un pueblo o en los arrabales.

2727 - El vecino requerido para contribuir a la construcción de una pared divisoria, o a su conservación en el caso del artículo anterior, puede librarse de esa obligación, cediendo la mitad del terreno sobre que la pared debe asentarse, y renunciando a la medianería.

2739 - El que hubiere hecho el abandono de la medianería por librarse de contribuir a las reparaciones o reconstrucciones de una pared, tiene siempre el derecho de adquirir la medianería de ella en los términos expuestos.

2740 - La adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería.

2741 - El vecino que ha adquirido la medianería no puede prevalerse de los derechos que ella confiere para embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada.

2742 - En las campañas los cerramientos medianeros deben hacerse a comunidad de gastos si las dos heredades se encerraren. Cuando una de las heredades está sin cerco alguno, el dueño de ella no está obligado a contribuir para las paredes, fosos o cercos divisorios.

2743 - Todo cerramiento que separa dos propiedades rurales se presume medianero a no ser que uno de los terrenos no estuviese cerrado o hubiese prueba en contrario.

2744 - Lo dispuesto en los artículos anteriores sobre paredes o muros medianeros en cuanto a los derechos y obligaciones de los condóminos entre sí, tiene lugar en lo que fuere aplicable respecto de zanjas, o cercos, o de otras separaciones en los terrenos en las mismas circunstancias.

2746 - El que poseyera terrenos cuyos límites estuvieren confundidos con los de un terreno colindante, repútase condómino con el poseedor de ese terreno, y tiene derecho para pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen.

2747 - Cuando los límites de los terrenos estén cuestionados, o cuando hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruidos, la acción competente a los colindantes es la acción de reivindicación para que a uno de los poseedores se le restituya el terreno en cuya posesión estuviese el otro.

2748 - La acción de deslinde tiene por antecedente indispensable la contigüidad y confusión de dos predios rústicos. Ella no se da para dividir los predios urbanos.

2749 - Esta acción compete únicamente a los que tengan derechos reales sobre el terreno, contra el propietario del fundo contiguo.

2750 - Puede dirigirse contra el Estado respecto de los terrenos dependientes del dominio privado. El deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.

2751 - La posesión de buena fe de mayor parte de terrenos que la que expresan los títulos, no aprovecha al que la ha tenido.

2752 - Los gastos en mejoras de la línea separativa son comunes a los colindantes; pero cuando la demarcación fuese precedida por investigaciones de límites, los gastos de deslinde se repartirán proporcionalmente entre ellos, según la extensión del terreno de cada uno.

2753 - El deslinde de los terrenos puede hacerse entre los colindantes por acuerdo entre ellos que conste de escritura pública. Bajo otra forma será de ningún valor. El acuerdo, la mensura y todos los antecedentes que hubiesen concurrido a formarlos, deben presentarse al juez para su aprobación; y si fuese aprobado, la escritura otorgada por personas capaces, y la mensura practicada, servirán en adelante como título de propiedad, siempre que no se causare perjuicio a tercero. En lo sucesivo, el acto puede únicamente ser atacado por las causas que permitan volver sobre una convención.

2754 - El deslinde judicial se hará por agrimensor, y la tramitación del juicio, será la que prescriben las leyes de procedimiento.

2755 - No siendo posible designar los límites de los terrenos, ni por los vestigios antiguos ni por la posesión, la parte dudosa de los terrenos será dividida entre los colindantes, según el juez lo considere conveniente.

2756 - Acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado.

2757 - Las acciones reales que nacen del derecho de propiedad, son: la acción de reivindicación, la acción confesoria, y la acción negatoria.

2758 - La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella.

2789 - Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda.

2790 - Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión, y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica.

2791 - Cuando el reivindicante y el poseedor contra quien se da la acción, presentaren cada uno títulos de propiedad, dados por la misma persona, el primero que ha sido puesto en posesión de la heredad que se reivindica, se reputa ser el propietario.

2792 - Cuando el demandado y el demandante presenten cada uno títulos de adquisición que ellos hubiesen hecho de diferentes personas, sin que se pueda establecer cuál de ellos era el verdadero propietario, se presume serlo el que tiene la posesión.

2794 - Cuando es un inmueble el objeto de la reivindicación, el demandado condenado a restituirlo satisface la sentencia dejándolo desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión.

2795 - La acción confesoria es la derivada de actos que de cualquier modo impidan la plenitud de los derechos reales o las servidumbres activas, con el fin de que los derechos y las servidumbres se restablezcan.

2800 - La acción negatoria es la que compete a los poseedores de inmuebles contra los que les impidiesen la libertad del ejercicio de los derechos reales, a fin de que esta libertad sea restablecida.

2970 - Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición o bien impedir que el propietario ejerza alguno de sus derechos de propiedad.

3128 - La hipoteca solo puede ser constituida por escritura pública o por documentos que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real, estén expedidos por autoridad competente para darlos, y deban hacer fe por sí mismos. Podrá ser una misma escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que acceda.

3131 - El acto constitutivo de la hipoteca debe contener: 1) El nombre, apellido y domicilio del deudor y las mismas designaciones relativas al acreedor, los de las personas jurídicas por su denominación legal, y el lugar de su establecimiento; 2) La fecha y la naturaleza del contrato a que accede el archivo en que se encuentra; 3) La situación de la finca y sus linderos, y si fuere rural, el distrito a que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre; 4) La cantidad cierta de la deuda.

3132 - Una designación colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteque, como existentes en un lugar o ciudad determinada, no es bastante para dar a la constitución de la hipoteca la condición esencial de la especialidad del inmueble gravado. La escritura hipotecaria debe designar separada e individualmente la naturaleza del inmueble.

3134 - La hipoteca constituida en los términos prescriptos debe ser registrada y tomada razón de ella en un oficio público destinado a la constitución de hipotecas o registro de ellas, que debe existir en la ciudad capital de cada provincia y en los otros pueblos que los establezca el Gobierno provincial.

3139 - La toma de razón ha de reducirse a referir la fecha del instrumento hipotecario, el escribano ante quien se ha otorgado, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad de la obligación o contrato, y las bienes raíces gravados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, situación y linderos, en la misma forma que se exprese en el instrumento.

3262 - Las personas a las cuales se transmitan los derechos de otras personas, de tal manera que en adelante puedan ejercerlos en su propio nombre, se llaman sucesores. Ellas tienen ese carácter, o por la ley o por voluntad del individuo en cuyos derechos suceden.

3265 - Todos los derechos que una persona transmite por contrato a otra persona, sólo pasan al adquirente de esos derechos por la tradición, con excepción de lo que se dispone respecto a las sucesiones.

3269 - Cuando una persona ha contratado en diversas épocas con varias personas la obligación de transmitir sus derechos sobre una misma cosa, la persona que primero ha sido puesta en posesión de la cosa, es preferida en la ejecución del contrato a las otras, aunque su título sea más reciente, con tal que haya tenido buena fe, cuando la cosa le fue entregada.

3270 - Nadie puede transmitir a otro sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que gozaba; y recíprocamente, nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere.

3947 - Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo.

- 3948 - La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.
- 3951 - El Estado General o Provincial, y todas las personas jurídicas están sometidas a las mismas prescripciones que los particulares, en cuanto a sus bienes o derechos susceptibles de ser propiedad privada; y pueden igualmente oponer la prescripción.
- 3952 - Pueden prescribirse todas las cosas cuyo dominio o posesión puede ser objeto de una adquisición.
- 3959 - La prescripción de cosas poseídas por fuerza, o por violencia, no comienza sino desde el día en que se hubiere purgado el vicio de la posesión.
- 3964 - El juez no puede suplir de oficio la prescripción.
- 3984 - La prescripción se interrumpe cuando se priva al poseedor durante un año del goce de la cosa por el antiguo propietario o por un tercero, aunque la nueva posesión sea ilegítima, injusta o violenta.
- 3988 - El compromiso hecho en escritura pública, sujetando la cuestión de la posesión o propiedad a juicio de árbitros, interrumpe la prescripción.
- 3989 - La prescripción es interrumpida por el reconocimiento expreso o tácito, que el deudor o el poseedor hace del derecho de aquel contra quien prescribía.
- 3999 - El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años.
- 4003 - Se presume que el poseedor actual, que presente en apoyo de su posesión un título traslativo de la propiedad, ha poseído desde la fecha del título, si no probare lo contrario.
- 4006 - La buena fe requerida para la prescripción, es la creencia sin duda alguna del poseedor, de ser el exclusivo señor de la cosa.
- 4007 - La ignorancia del poseedor, fundada sobre un error de hecho, es excusable; pero no lo es la fundada en un error de derecho.
- 4008 - Se presume siempre la buena fe, y basta que haya existido en el momento de la adquisición.
- 4009 - El vicio de forma en el título de adquisición, hace suponer la mala fe en el poseedor.
- 4010 - El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana.
- 4011 - El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente.
- 4012 - El título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción.
- 4013 - Aunque la nulidad del título sea meramente relativa al que adquiere la cosa, no puede prescribir contra terceros ni contra aquellos mismos de quienes emana el título.
- 4015 - Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título.

4016 - A1 que ha poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta del título, ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión.

Apéndice B

El uso del poder y el síndrome del sello de goma

En sentido amplio, el término "*poder*" equivale a "*capacidad para la acción*" cuando se utiliza en su acepción verbal. Como sustantivo, representa el atributo de quien dispone de aquella capacidad, expresada genéricamente como "*tener poder*". En el terreno sociológico, el poder de ciertas personas se traduce en sus posibilidades de incidir en la vida de otras, en consonancia o no con la voluntad o la predisposición de estas últimas para aceptar esa incidencia. El foco del poder puede ser unipersonal, grupal o institucional, y en cualquiera de las variantes puede tener un sustento legítimo o ilegítimo. Las sucesivas derivaciones van conformando, con las numerosas combinaciones posibles, el frondoso árbol de especies y subespecies que derivan de "poder" como género, constituido en cuestión medular de enjundiosos estudios psicológicos y sociológicos.

Nietzsche apuntaba que los tres impulsores básicos de la existencia humana son el poder, el amor y la fe, pero agregaba irónicamente que al ser humano lo anima, esencialmente, el amor por el poder y la fe en el poder. De hecho, la trama social se apoya en una sobreposición de infinitos poderes, débiles o fuertes, sutiles o manifiestos, compatibles o en pugna, aceptados o resistidos, permanentes o circunstanciales, individuales o colectivos, legítimos o ilegítimos, cuyas expresiones francas o encubiertas se manifiestan en la acción política, económica, institucional, laboral, educativa o cualquier otra que implique interacción social, sin perjuicio de que se entrecrucen las intenciones y los efectos de todas aquellas esferas de actividad.

El poder del Estado o *poder público*, imprescindible para la existencia de la Nación o de una provincia, tiene infinitas manifestaciones en los distintos estratos del andamiaje institucional, conformado a partir del marco jurídico y de la tríada clásica de poderes: Legislativo, Ejecutivo y Judicial. En virtud de los principios republicanos y democráticos que consagra la Constitución y que a menudo se proclaman con solemnidad desde la tribuna política, se presume que todos los ciudadanos se someten con idénticos derechos y deberes a aquellos estamentos del poder. Sin embargo, la realidad cotidiana reafirma la vigencia de aquella consigna, irónica y perversa, de la granja orwelliana:

"todos son iguales ante la ley, pero unos son más iguales que otros".

Cuando esa distorsión supera la ficción literaria para constituir una regla de convivencia, no enunciada pero consentida de hecho por los integrantes de una comunidad, de poco o nada vale el marco jurídico formal, que en definitiva será aplicado con criterios selectivos y discriminatorios, según los intereses y las intenciones de quienes posean la, cuota suficiente de poder para decidir, en cada circunstancia, sobre la forma de interpretar las reglas. Se allana así el camino para que se practique y se consolide la *arbitrariedad*, que es la deformación más abominable del uso del poder y la principal generadora de descontentos y resentimientos, cuyos efectos conducen inexorablemente, por efecto inmediato o por acumulación paulatina de enconos, a los conflictos sociales.

No es común que los culpables acepten su cuota de responsabilidad. Por el contrario, tienden a desarrollar ciertas habilidades básicas para generar mecanismos de defensa y justificación. Entre las tretas más burdas, está la pretendida desvinculación entre la ética y las cuestiones que no impliquen un pago en dinero, como si la moral fuese una rama subalterna de las teorías económicas. Es pertinente recordarles, al respecto, que la vulgar *"coima"* es solamente una de las formas de la tan meneada corrupción, y que no es moralmente ajeno a ella quien utiliza con arbitrariedad el poder inherente a su cargo. Que en tal caso incurren igualmente en una conducta deleznable, aunque no persigan un fin crematístico y solo los impulsen rencores, amiguismos o cualquier otra pasión no expresable forzosamente en una suma dineraria.

Genéricamente, se denomina *"poder de policía"* al poder del Estado para imponer coactivamente a los ciudadanos una conducta determinada. La definición del poder de policía varía según la concepción dominante en el tratadista que la enuncie, pero puede expresarse, como síntesis, que su fundamento y su objetivo es la preservación del orden público, concebido en su sentido más amplio, y que lo conforma el conjunto de acciones destinadas a evitar que el mismo se altere, o a restituirlo cuando haya sido alterado. Tales acciones serán, entonces, preventivas en algunos casos y represivas en otros, y corresponde desarrollarlas conforme a lo que disponga el marco legislativo perti-

nente. Como el Estado en sí mismo es un ente abstracto, la ejecución de aquellas acciones se corporiza en las personas que lo representan, integrando sus planteles de autoridades, funcionarios y agentes de la administración pública.

En cada esfera de acción del Estado, se conforman entonces pirámides en función de las distintas jerarquías, correspondiendo a cada una mayor o menor capacidad de decisión, según el respectivo nivel. Se trata de cuotas de poder, presuntamente más grandes a medida que se recorre la escala jerárquica hacia la cúspide. Teóricamente, cada estrato debe emplearla con objetividad, imparcialidad, responsabilidad y en el estricto marco de las leyes, conformando ese conjunto un mecanismo perfectamente sincronizado, propio de una genuina "organización". Pero en la práctica, lamentablemente, esas características suelen estar ausentes o solamente simuladas, al amparo de los tantísimos eufemismos que requiere esa hipocresía que Borges definía como el principal defecto de la sociedad argentina, a la que culpaba de ser más propensa a disimular la realidad que a asumirla y modificarla.

Comúnmente, cada persona que ejerce una cuota de poder en nombre del Estado, sea ésta grande o pequeña, estampa al pie de sus decisiones su firma y un sello aclaratorio de su identidad y su rango, legitimando así el acto y sus efectos. En muchos casos, la propia decisión se expresa mediante fórmulas breves, moldeadas en un sello de goma, que por simple contacto con el documento en estudio formalizan la resolución del poder administrador, con expresiones tales como "aprobado", "observado", "visado", "registrado", etc. Esta modalidad es frecuente en la intervención que tienen los organismos públicos con relación a la actividad de ciertas profesiones liberales, sujetas en muchos casos a diversas intervenciones administrativas de nivel municipal, provincial o nacional. El sello en cuestión actúa como prolongación de un brazo ejecutor que responde a las órdenes de una mente humana, encargada circunstancialmente de interpretar, evaluar y decidir conforme a las normas técnicas y jurídicas aplicables al caso, con el presunto respaldo de la idoneidad apropiada para asumir esa responsabilidad. La idoneidad es el único requisito establecido en la Constitución Nacional para el desempeño de la función pública, lo que otorga fuerza de ley a una condición que parece, por mero sentido común, esencial e inexcusable. Ello no es óbice, sin embargo, para que se com-

pruebe a menudo que la idoneidad es solo aparente, o que se manifieste sin pudor alguno su total ausencia. Tales situaciones entrañan también, fuerza es decirlo, variantes de las diversas formas de corrupción de un sistema.

La idoneidad para una función pública no supone solamente la adecuada capacidad técnica para resolver algunas cuestiones de cierto campo del conocimiento, sino que comprende también el dominio de los deberes y las responsabilidades que la función conlleva, además de la predisposición para asumir con humildad el delicado y trascendente rol de "*servidor público*", antitético del que practican los que transmutan los fines, pretendiendo que el público existe para servirlo. Esa humildad no implica debilidad ni desconocer o resignar el ejercicio de la autoridad que pueda ser propia de la función y legitimada por ella. Por el contrario, constituye un factor coadyuvante al autodomínio y al sano equilibrio. Es una suerte de contrapeso para la exacerbación de las pasiones que producirá inexorablemente la sensación de poder, percibida apenas se empuñe por primera vez alguno de esos sellos de goma que decidirán, al ser estampados, cuestiones atinentes a vidas y bienes ajenos. Cualquiera sea la naturaleza del tema y de los intereses en juego, lo esencial es que el sello traduce la potestad de quien lo aplica. Quien accede a la facultad para usarlo, accede a una cuota de poder.

No es novedad que los sentimientos en general, y la sensación de poder en particular, producen cambios en la personalidad de los individuos, al punto de tornarlos irreconocibles. Estaría comprobado que tales cambios no se limitan al plano psíquico, sino que se traducen también en ciertas modificaciones de la química del cerebro. Así como ciertas situaciones de angustia provocan una afluencia de adrenalina, la sensación de poder incidiría en la generación de una sustancia llamada *serotonina*, lo que indicaría que las transformaciones operadas en las conductas son de naturaleza psico-somática, y suficientemente complejas como para que la ciencia tenga mucho por desentrañar todavía sobre el tema. Lo cierto e importante es que los efectos existen y se perciben, aunque con distintos matices, en cada persona que desde su función ejerce alguna cuota de poder, y tal vez con mayor intensidad en aquellas que la obtuvieron como resultado de una acción política.

Atendiendo a la magnitud del riesgo que implica la sumatoria de distorsiones posibles, el conjunto social debería prevenirlos con una poderosa artillería de antídotos, generables a partir de una acción que es infalible en la medida en que se le preste la debida atención, y que genéricamente se denomina *educación*. Si tanto en sus vertientes formales, constituidas por escuelas, institutos y universidades, como en las no formales, que tienen su máxima expresión en los medios de comunicación, el modelo educativo tuviese como directriz primordial y efectiva el desarrollo del sujeto como ser social, sin perjuicio de promover su realización plena como individuo, devendría como consecuencia una mayor aptitud ciudadana para conocer, discernir y ejercer derechos y deberes. Por una parte, disminuiría la incidencia de las deformaciones que puede generar, por mal uso, la cuota de poder que a cada uno le ha tocado en suerte; por otra, aumentaría la capacidad de las posibles víctimas para resistir y contrarrestar, tanto individual como colectivamente, los eventuales excesos que a pesar de todo se produjeran.

A cualquiera que haya trajinado con ojo atento por los ámbitos administrativos, ya sea formando parte de ellos o diligenciando trámites ante los mismos, le consta que es factible observar, en quienes tienen bajo su potestad la selección del sello, dos formas o manifestaciones típicas de la distorsión que se ha venido comentando, que podría denominarse genéricamente "*el síndrome del sello de goma*". Una es la que trasunta la actitud soberbia, de dominación, de libertad para la discrecionalidad, al amparo de una impunidad que es tácitamente consentida por una mayoría silenciosa que practica mansamente la sumisión. Por añadidura, esa impunidad está además resguardada de eventuales minorías rebeldes, porque genera anticuerpos suficientemente eficaces como para abatir a cualquier lobo solitario que osare cuestionarla. Según la función y el rango de quien padezca la patología, y la intensidad con que ésta se manifieste, puede ocurrir que el efecto de su engolamiento quede limitado a la penosa exhibición de su propia ridiculez, provocando apenas algún sentimiento de compasión. Pero puede ubicarse también en el extremo opuesto, donde la vocación totalitaria se manifiesta con toda crudeza y adquiere connotaciones siniestras, porque la conmiseración deviene en temor y éste en subordinación incondicional de los sometidos.

El estigmado de esta clase puede estar situado en cualquier grado de la gama comprendida entre aquellos extremos, pero no es raro comprobar de tiempo en tiempo que su autoritarismo avanza en la escala, en la medida en que se consolida en el cargo y en el aprendizaje de nuevas estrategias para usufructuar mejor su cuota de poder, y para aumentarla paulatinamente. A menudo resaltarán la trascendencia de su delicada misión y su aproximación al apostolado, a modo de justificación y bálsamo para su conciencia. Suele ajustar a cada circunstancia el precio de un mismo favor, que a veces traduce en bienes concretos y cuantificables, pero no es raro que predominen las compensaciones intangibles, aquellas que igualmente sirven como mercancía de intercambio para devolver atenciones o acreditar derechos a la reciprocidad, para canalizar sus afectos y sus resentimientos o simplemente para alimentar su ego. La relación de amistad o enemistad con el interesado, el aprecio o el rencor, la simpatía o la antipatía, las afinidades o las discordancias, el respeto o la envidia malsana, el reconocimiento o el revanchismo, pueden ser los parámetros circunstanciales para decidir con qué vara será ponderada la circunstancia en examen y resuelta la elección del sello, constituido en instrumento contundente de su voluntad y en símbolo de su poder.

El otro exponente del síndrome es el personaje eternamente inseguro, el que teme constantemente al compromiso que implica su decisión y a las consecuencias personales que puede acarrearle. Es prisionero de los numerosos fantasmas que su ignorancia y su pusilanimidad procrean constantemente y los antepone a los derechos más elementales de los administrados, bajo diversos pretextos que amolda a cada circunstancia. Uno de los más comunes consiste en proclamar, con tono solemne, que es su deber defender los "intereses del Estado", aunque no sepa enunciarlos ni definir el concepto de Estado, al que percibe como un ente remoto y difuso que le asegura el sueldo, la cobertura de una obra social y algún ascenso escalafonario o político de tanto en tanto, si conserva lo que entiende por prudencia y buena conducta. Se subordina esencialmente a sus miedos e inseguridades, y se preserva congraciándose constantemente con los superiores jerárquicos, procurando no contradecirlos. Con frecuencia ignora los principios que está violando o supeditando a su pavor, ya sean técnicos como jurídicos o lógicos, aunque a veces se desentiende de ellos conscientemente, echando mano al chicaneo, la argumentación falaz o cualquier otro recurso im-

propio pero efectivo para satisfacer su lastimoso servilismo. Desde luego que el desarrollo y la consolidación de esta especie se produce, como en el caso anterior, cuando la impunidad crea el clima propicio para que se practique libremente la arbitrariedad.

Esas dos manifestaciones del SSG, las más relevantes, no son pues excluyentes. Pueden encontrarse ambas simultáneamente y con su máxima intensidad en una sola persona, o puede haber preeminencia de una distorsión con matices de la otra. Lo cierto es que constituyen, cualquiera sea la combinatoria posible, penosos y preocupantes estigmas de mediocridad, que tienen un poderoso efecto multiplicador. La tendencia a imitar las conductas predominantes, la propensión a aceptar que lo anormal es normal como consecuencia del acostumbramiento, la impotencia y el desaliento de los pocos que se atreven a cuestionar lo que es arbitrario y a reivindicar lo que es legítimo, van generando sutil y progresivamente un estilo de vida que no se corresponde con los principios republicanos y democráticos que expresa el ordenamiento jurídico, desde la ley fundamental hacia abajo. De poco sirve, por caso, que la Constitución consagre el derecho de peticionar a las autoridades, si no se garantiza la respuesta al peticionante o si éste no es protegido con eficacia contra la discrecionalidad. No se podrá afirmar que la arbitrariedad es punible o remediable, mientras no existan procedimientos correctivos rápidos, económicos y confiables.

Es imponderable la capacidad devastadora de aquellos estigmas, contra los cuales no inmuniza la mera obtención de un título de nivel medio o superior. Estos suelen resultar a veces del simple acopio de información utilitaria, o son concebidos como un fin en sí mismo, con prescindencia de los patrones básicos para que la inserción del graduado en el tejido social sea efectiva, esté desprovista de connotaciones prebendarias o parasitarias y se sustente, en cambio, en una actitud de genuina y sana solidaridad, de respeto al prójimo y a sí mismo. No basta con promover solamente una gran versación en cierto campo intelectual, ni aún aquella que conduce a una presuntuosa "excelencia" científica, porque además de estimularse el individualismo mezquino se encorsetará la potencialidad de ese conocimiento, cuya aplicación estará directa o indirectamente condicionada, siempre, por los resortes de una burocracia que es necesaria y por lo tanto inevitable. Con ella se puede convivir pacíficamente y

racionalmente si aquellos estigmatados constituyen solamente alguna que otra excepción, pero es imposible cuando han proliferado al punto de conformar la regla.

La preeminencia del SSG en un determinado ámbito administrativo, tiende a generar sutilmente una suerte de escuela oculta, donde las teorías y las doctrinas que los pensadores ilustres exponen y fundamentan desde sus escritos o en la cátedra, deben ceder lugar a los caprichos circunstanciales de alguien que, tal vez ayuno de la capacidad científica para afrontar una réplica, tiene y usa la autoridad ejecutiva que le confiere el sello. Entonces, quien esté condicionado al mismo para lograr los resultados propios de su actividad, de la cual depende la subsistencia de su grupo familiar, irá aceptando paulatinamente que su posibilidad de ser y de hacer no depende tanto de lo que aprendió, de lo que quiere y de lo que puede, como de aquello que el estigmatado le permita o le imponga.

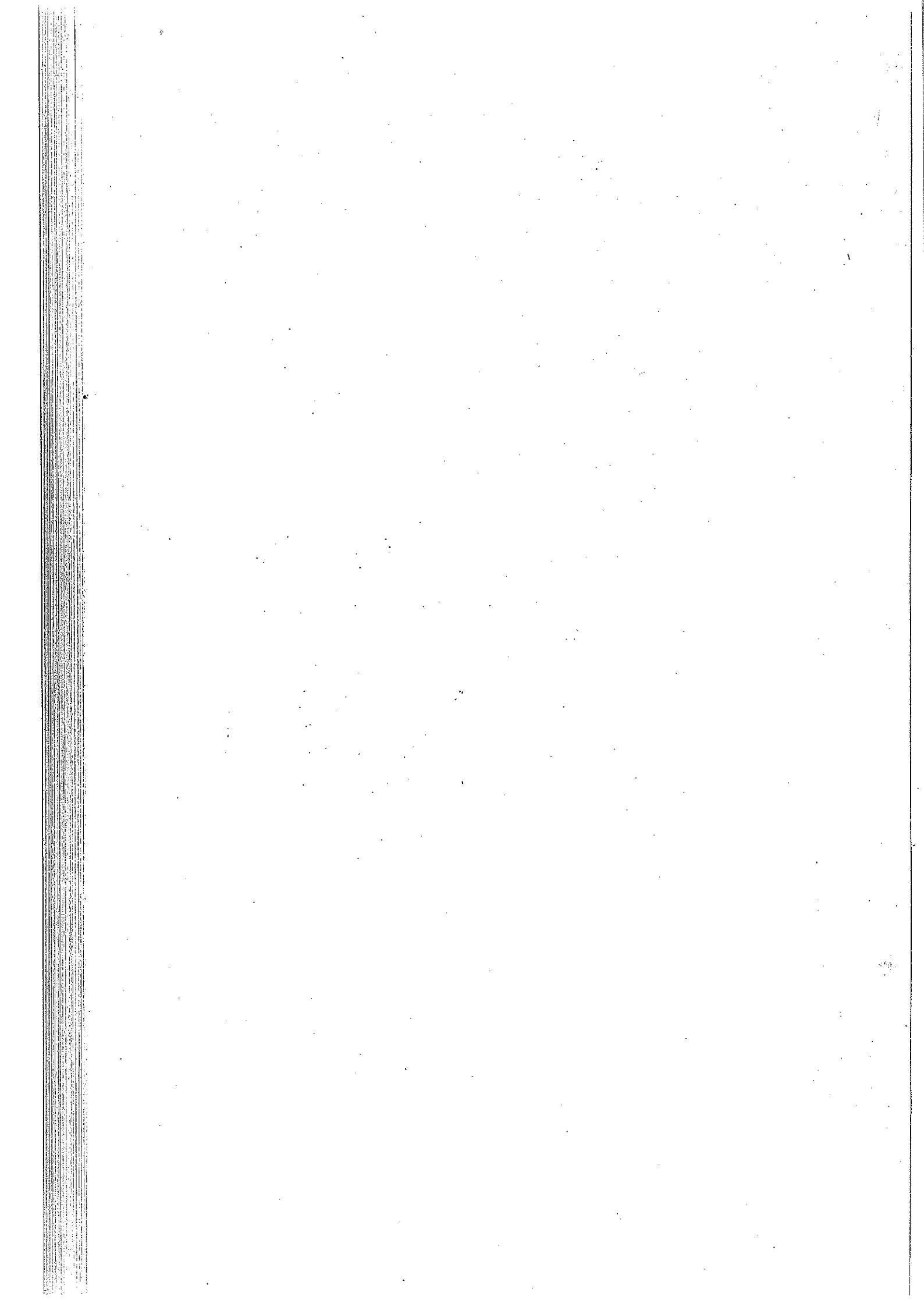
La denominación para el síndrome, acuñada por necesidad en el desarrollo de estas reflexiones, es igualmente válida para aquellos casos en que la decisión debe traducirse forzosamente en un dictamen o informe escrito, donde los estigmatados volcarán muletillas, frases hechas y lugares comunes que equivalen a los ya referidos sellos de goma, aunque no estén corporizados como tales. De todos modos, no faltará uno de éstos al pie del escrito, debajo de la firma, como testimonio irrefutable del poder que ostenta el firmante.

Lo expuesto no debe interpretarse como una injusta generalización, porque no corresponde desacreditar a quienes desempeñan sus cargos con un aplomo y una firmeza encomiables que no es procedente cuestionar, aunque suscite a veces la reacción de quienes aspiran a ventajas indebidas. Para eludir el riesgo de confundir a esos servidores probos con los estigmatados, es prudente evitar la calificación apresurada, huérfana de una valoración objetiva o basada meramente en el rumor. Son numerosos y variados los síntomas que permiten elaborar el diagnóstico, y a ellos hay que prestar la debida atención. Por caso, quien pretendiese descalificar una hipótesis sin refutar con fundamento los argumentos del autor, o no justificase razonablemente su opinión contraria, podrá ser legítimamente sospechado de portador, o cuanto menos encubridor, del SSG.

Sobre el Apéndice C

El Apéndice C, agregado en octubre de 1996, comprende notas complementarias de la presentación original del trabajo de tesis, formalizada en octubre de 1994 (el cual aparece aludido a menudo, simplemente, como “el trabajo”). Las mismas están destinadas a aclarar y/o ampliar los conceptos expresados y las posturas sustentadas en aquel primer escrito. Se reproduce aquí fielmente dicho Apéndice, salvo en lo que concierne a las citas de páginas precedentes, cuya numeraciones identificatorias se adaptaron a las que corresponden en este libro. Las fuentes de consulta y referencia que no estaban incluidas en la bibliografía que se cita al final del libro –donde se reproduce el listado que constaba en la presentación original– son identificadas, en cada caso, en el cuerpo del propio apéndice.

Ya quedó señalado en el prefacio que en oportunidad de incorporar el Apéndice C, y asimismo en otros escritos complementarios del trámite primitivo, se incluyó la siguiente nota aclaratoria: *“Cualquier omisión involuntaria o eventuales malas interpretaciones podrán ser salvadas en la instancia prevista en el art. 31º del Reglamento del Doctorado, que acuerda a los miembros del Jurado la facultad de formular preguntas –sin límite de tiempo– a continuación de la exposición oral y pública”*. Cabe repetir aquí que vale el tenor de la misma, así como la propuesta que conlleva, en sentido lato, para todos los lectores de estas páginas.



Apéndice C

Notas complementarias (aclaratorias y/o ampliatorias de los temas desarrollados en el texto original, agregadas en octubre de 1996).

1 - No sólo Agrimensura Legal.

1.1 – Al redactar originalmente la introducción al trabajo de tesis, donde expuse una serie de circunstancias y de sentimientos que es necesario tomar en cuenta para comprender lo que sigue después, entendí que era prudente anticipar en qué entorno se desarrollaban las reflexiones y los resultados que encontrarían allí los eventuales lectores, atendiendo a la diversidad de aspectos que rodean a la temática anunciada por el título del trabajo y a la posibilidad consecuente de decepcionar a quien esperase encontrar otro enfoque. Todo agrimensor sabe que los aprestamientos para una mensura implican numerosas previsiones de orden práctico y logístico, obligándonos a procesar mentalmente una enorme diversidad de circunstancias que navegan entre las ciencias sociales y las ciencias exactas. Al mencionar la mensura pensamos en traslados, ayudantes, mojones, teodolitos, distanciómetros, jalones, prismáticos, fotogramas, cartografía de la zona, tácticas de trabajo, picadas en el monte, huellas, cálculos, precisiones, cercos, mejoras, dibujos, etc., pero también en escrituras públicas, sentencias, antecedentes catastrales, contratos, normas legales de diverso rango y contenido, avalúos fiscales, consultas, notas, actas, informes, gestiones ante organismos oficiales de distintas jerarquías y jurisdicciones, diligenciamiento administrativo del asunto en trámite, etc. Parece muy difícil, si no imposible, asegurar que alguna de las diversas disciplinas estudiadas por el agrimensor en su carrera universitaria esté ajena a ese complejo abanico de criterios y circunstancias que abarca la mensura, que no en vano está conceptuada como la función profesional por excelencia de los agrimensores, la más representativa de la razón de ser de la agrimensura como profesión y la que ha justificado históricamente que ella exista en toda comunidad organizada, aunque adaptada en cada caso a las características geográficas y políticas del medio.

1.2 – Si bien el título del trabajo de tesis enuncia un diagnóstico sobre la mensura y los límites territoriales –reafirmando el ínti-

mo nexo entre éstos y aquella— y la formulación de bases para la construcción de un modelo doctrinario en torno a esos temas, lo cual ya permite presuponer un enfoque orientado a ciertas cuestiones, no a todas, creí sin embargo conveniente anticipar, desde la introducción, que allí no se abordarían ciertos aspectos técnicos de la mensura, como los estrictamente geométricos o la incidencia en ellos de las tecnologías modernas de posicionamiento. Intenté reforzar esa aclaración expresando que el enfoque adoptado no estaba orientado desde la Topografía o la Geodesia, sino *primordialmente desde la Agrimensura Legal*, lo cual parece haber originado interpretaciones no esperadas y que entrañan cierto riesgo. Estimo pues necesario reafirmar el estricto sentido de lo dicho en ese párrafo de la introducción, que no expresa por cierto ausencia o prescindencia de la geometría, por un lado, ni encorsetamiento riguroso dentro de una asignatura —Agrimensura Legal— por otro, si bien bastaría con recorrer el índice del trabajo para comprobar que una y otra circunstancia no serían compatibles con su contenido, su estructura y sus fines.

1.3 – En efecto, no es posible abordar un análisis sobre los límites territoriales y sobre la mensura sin recurrir a la extraordinaria estructura conceptual que comprende ese campo del conocimiento llamado “Geometría”, al cual me referí ya con cierta extensión en un trabajo expuesto en un evento internacional y que cito en la bibliografía ([67] - *Defensa de la Geometría*). Ya sea para requerirle la herramienta apropiada para un fin utilitario concreto o bien como referencia permanente para elaborar juicios y expresar conclusiones, es no solo necesario sino imprescindible contar con ese formidable bagaje de recursos cognitivos y expresivos que deviene de la familiaridad de trato con la Geometría y su vasto andamiaje, pleno de definiciones, propiedades y relaciones lógicas. Para quienes disponemos del mismo por vocación y por formación, como es en general el caso de los agrimensores, es fácil detectar la orfandad que trasuntan al respecto ciertas expresiones que si bien no tienen mayor importancia cuando quedan reducidas a un episodio anecdótico, son en cambio censurables cuando proyectan sus efectos a terceros o comprometen el interés público. Viene al caso traer como ejemplo un hecho notorio y reciente, de relevancia para el país, como lo es el deslinde con Chile en el tramo que aun es objeto de opiniones discordantes; ya que en diversos medios se expresaron funcionarios de alto rango que mencionaban “la poligonal”, así a secas, como la tercera alternativa para las dos posturas contra-

puestas sobre la ubicación del límite, evidenciando desconocer que también estas dos posibilidades implican sendas poligonales. Es que la Geometría no deja de ser tal por el hecho de incorporarse circunstancialmente a una ley, a un tratado o a un discurso político. Señalaremos luego, en otra nota, algunos rasgos distintivos de su inexcusable presencia en nuestro trabajo.

1.4 – Aunque lo dicho parece suficiente para corroborar que no hemos ceñido nuestro estudio al campo de la Agrimensura Legal y que tampoco se trata de un enfoque puramente jurídico, es conveniente agregar además otras consideraciones para no dejar sentada ni convalidada la presunción de que tales expresiones definen o delimitan con certeza el marco para un análisis, porque no es así. El nombre de una asignatura no es la fiel y plena representación de lo que en ella aprende el alumno que la curse, y la prueba más cercana de ello es que las universidades no analizan las solicitudes de equivalencias a la luz de las materias enunciadas por un plan de estudios, sino en función de los contenidos que certifican los respectivos programas. De hecho, en muchos casos es idéntica la denominación pero difieren notoriamente los programas, ya sea porque se trata de distintas carreras o porque siendo la misma se optó por una estructura distinta, en el marco de la autonomía universitaria. Un ejemplo típico es el término “urbanismo” y sus derivaciones, que no tiene –ni podría tener– igual tratamiento en el ámbito de la agrimensura que en arquitectura, geografía o sociología, donde también se aborda esa temática pero con basamentos y objetivos distintos.

1.5 – No va precisamente a la zaga, en cuanto a la imprecisión del campo que define, la expresión “Agrimensura Legal” aislada, sin el complemento de un programa de estudios o de acciones. Aun así, no es fácil aseverar que un tema de la profesión está fuera o dentro de ella, porque basta imaginar que una decisión legislativa haga obligatoria la aplicación de cierta norma o regla técnica para las mediciones territoriales –tema propio de la Topografía y la Geodesia– para preguntarnos si su nuevo carácter de norma jurídica la sustrae o no de aquel ámbito, si la incorpora o no a la Agrimensura Legal o si pasó a ser ahora tema de común preocupación e interés para las distintas disciplinas. Y así siguiendo, se podría seguir conjeturando con el riesgo de caer en el bizantinismo si no se apela oportunamente al buen sentido. Tampoco ha sido constante la acepción dada a la expresión “Agrimensura Legal” a lo largo del tiempo, que en ciertos

planes de estudio se ha desdoblado como materia para abarcar temas que requieren, en cada caso, aptitudes docentes diferentes. Por caso, la asignatura Agrimensura Legal II que hoy cursan los estudiantes de agrimensura en la Universidad Nacional del Sur, sigue un programa que requiere inexcusablemente un profesor que además de estar graduado como agrimensor tenga también suficiente experiencia efectiva en el ejercicio de la profesión, puesto que *"nadie puede contagiar la enfermedad que no tiene"*, como dice atinadamente un pedagogo español.

1.6 – Es conveniente agregar, para completar esta intención de evitar las confusiones, una breve referencia a los comentarios vertidos en el trabajo de tesis sobre las incumbencias profesionales respecto de las mensuras, donde se menciona que la idoneidad para esa labor no deviene tanto de la habilidad para los "trabajos topográficos" como de la aptitud para afrontar las "cuestiones de Agrimensura Legal". Para comprender que no hay allí contradicción con lo dicho en las líneas precedentes, es necesario recordar que las normas regulatorias de las incumbencias describen un listado con las funciones o labores que competen a determinado título. Hoy tienden a ser relativamente minuciosas pero en otras épocas fueron escuetas y más bien genéricas, dando lugar a diversos conflictos. Uno de ellos, bien conocido por los agrimensores, fue consecuencia de que pretendiera adjudicarse incumbencia en mensuras todo aquel que la tuviera para los "trabajos topográficos", obligando a la agrimensura a reivindicar el alcance de la expresión "asuntos de agrimensura legal", incluida solamente en sus propias incumbencias. Los que participamos en su momento en las reuniones llevadas a cabo en el Ministerio de Educación, con relación a las incumbencias, sabemos el empeño y la abundancia de explicaciones que a ese respecto debimos brindar a los asesores ministeriales, quienes tradujeron después sus conclusiones –por cierto que con una óptica objetiva e imparcial– en normas que sólo atribuyen al agrimensor la incumbencia en mensuras, no obstante reconocerse a otros títulos la misma competencia que al agrimensor en los "trabajos topográficos". Esto en modo alguno va en desmedro de la importancia que le asignamos a las artes de medir, aunque reafirmando que en la mensura es la medición un medio y no un fin en sí mismo. Estas reflexiones ya las volcaba en sus escritos Juan S. Fernández, a mediados del siglo pasado, y Víctor Haar las reafirmaba pocos años atrás en *"Misión del Agrimensor"*, tal como lo dijimos al citarlos en nuestro trabajo.

1.7 – Es posible, en fin, que fuera este conjunto de circunstancias lo que me indujo a volcar en la introducción aquella referencia a los aspectos geométricos y a la agrimensura legal –tal vez poco afortunada por lo breve– y que ahora hace necesarias estas aclaraciones. En la nota siguiente se abordarán otros aspectos de la relación entre la agrimensura y el derecho.

2 - La Agrimensura y el Derecho.

2.1 – En la presentación original, el trabajo contenía un apartado con apreciaciones sobre la relación entre la agrimensura y el derecho y sobre sus influencias recíprocas (1.6 - *Sobre la jurisprudencia y los juristas* - pág. 60 a 67). El objetivo principal era justificar la reticencia a aceptar o adoptar, por automatismo o comodidad, los antecedentes que proviniesen de vertientes jurídicas por esa sola condición, sin someterlos previamente a un riguroso análisis. Esa prevención no es caprichosa sino que obedece a la reiterada comprobación de que tal tendencia existe y a los riesgos que la misma entraña, porque implica desconocer que en todos los campos del conocimiento, y el derecho no es precisamente una excepción, existen o pueden existir corrientes doctrinarias contrapuestas o divergentes, cada una válida para ciertos casos e inválida para otros.

2.2 – Citábamos allí, a modo de ejemplo, ciertos errores de juristas célebres –como Velez Sarsfield o Salvat– al utilizar en sus escritos conceptos geométricos que en apariencia no dominaban con la profundidad suficiente. Como respaldo de nuestra opción por la prudencia citábamos también al padre de la *Teoría pura del Derecho*, el maestro Hans Kelsen, quien advertía desde su obra sobre los riesgos que implicaban las extralimitaciones de la ciencia jurídica, al abordar cuestiones propias de otras especialidades. También transcribía allí algunas expresiones irónicas y mordaces que J. Swift había puesto en boca de Gulliver y otras similares del abogado A. Carrió, autor de un libro donde bromea sobre su profesión. En el desarrollo de esos puntos puse especial cuidado, por cierto, en dejar aclarado que no se trataba de una crítica generalizada y en rescatar el respeto merecido por quienes procuran y logran administrar con equidad y equilibrio la cuota de poder que les ha tocado en suerte.

2.3 – A pesar de esos cuidados, aparentemente insuficientes, el contenido de ese apartado ha dado lugar a interpretaciones que no sólo son discordantes con los objetivos de su inclusión en el trabajo, sino que encuadran sus fines en el terreno del agravio injusto y gratuito a toda una comunidad profesional, lo cual no solamente está alejado de los verdaderos propósitos sino que genera una preocupación razonable y comprensible en quien no deseaba tal efecto, como es mi caso. Retiré por eso aquellos párrafos de mi trabajo, con el único afán de evitar que lo contrario no convalide la presunción de que compartimos o celebramos una interpretación distinta a la que motivó su inclusión.^(*)

2.4 – Es oportuno hacer también una breve alusión a otro aspecto del mismo tema, puesto que en el trabajo había expresado, entre otras cosas, que la agrimensura legal no es mera cuestión de abogacía. Lo dijimos al comentar la formación profesional de los agrimensores y los riesgos de delegar ciertos aspectos de esa formación en personas ajenas a la profesión, en tanto no se tomen los recaudos necesarios para garantizar una productiva integración multidisciplinaria sino que tal delegación implique, por el contrario, desentenderse de la incidencia que tiene en la carrera universitaria esa acción docente, por respetable que sea la trayectoria de quien la ejerce. Lo que hemos dicho en la nota anterior con respecto a la cátedra de Agrimensura Legal II de la U.N.S. puede ser traído nuevamente como ejemplo y ayudar a interpretar el sentido y la razón de la inquietud que intentamos exponer, si bien parece suficiente apelar al sentido común para justificarla. En modo alguno cabe inferir que se trata de aversiones antojadizas o de rechazar los nexos con ciertas disciplinas, que siempre son fructíferos. Mucho menos con el derecho en particular, que está implicado en toda actividad humana y muy especialmente en el ejercicio de la agrimensura.

2.5 – Durante años he compartido cátedras con abogados, tanto en Agrimensura Legal como en Ingeniería Legal, siempre en un clima de cordialidad, respeto mutuo y complementación recíproca, lo que supone que las respectivas vivencias concurrieron sumadas y racionalmente integradas en beneficio de los alumnos y de su formación. Tanto a aquellos docentes como a varias generaciones de estudiantes, muchos de ellos ya graduados hoy,

^(*) En este libro se reproduce íntegramente el contenido que tuvo el trabajo de tesis en su presentación original, amén de los conceptos aclaratorios y/o ampliatorios agregados posteriormente, con el presente Apéndice C

les consta el buen resultado de aquella tarea interdisciplinaria conjunta y conocieron particularmente mi predisposición para promoverla, de modo que tengo sobradas razones para esperar que no se conceda un sentido inesperado, distinto al pretendido, a las expresiones que originaron este comentario.

3 - La parcela, el inmueble y la Geometría.

3.1 – Parece conveniente agregar algo más sobre los aspectos geométricos de la parcela y el inmueble, a pesar del cuidado y el rigor con que fueron considerados al formular las críticas y las propuestas. No son por cierto cuestiones extrañas o poco conocidas, puesto que estoy familiarizado con ellas desde hace muchos años como profesor de Geometría Descriptiva en distintas universidades y como autor de diversas publicaciones sobre esa materia. Cabe señalar que la forma de definir la parcela es considerada en las páginas 88 a 89 (crítica a la definición contenida en la ley 20440) y en páginas 119 a 122 (propuesta de definición de parcela y de las clases de parcela). Aunque parezca innecesario decirlo, es muy importante remarcar que no puede escindirse esta definición de parcela (conceptualizada como una figura plana) de la que se formula después, desde pág. 122, para el inmueble (volumen o espacio tridimensional que es individualizado por esa figura).

3.2 – El concepto de "cosa inmueble", al que nuestro Código Civil alude con diversas denominaciones (aunque nunca como parcela), sin definirlo con claridad, surge en mi propuesta como la conjunción entre un sector de suelo definido por cierta figura trazada sobre él (la parcela) con ese espacio tridimensional que se asocia unívocamente a ella, tanto aéreo como subterráneo, en el cual tienen su lugar los seres y los objetos. En ese contexto la parcela es –en tanto figura plana, bidimensional– un ente abstracto, lo cual no equivale a decir que lo sea también la realidad espacial que individualiza. Nótese que en ningún momento se expresó que la cosa inmueble es un ente abstracto, sino que lo es la figura que la individualiza, como también lo son los segmentos que a tal figura delimitan. No hay aquí una postura antojadiza ni novedosa, sino la aplicación ordenada de conceptos geométricos universales, algunos axiomáticos y otros derivados, vigentes desde antigua data. Desde luego que las definiciones propuestas como consecuencia no son concordantes con las

existentes, lo cual no implica forzosamente que sean contradictorias. En tal sentido cabe recordar, sin embargo, que no es propio de un tesista autolimitarse en función de concordancias o discordancias con lo preexistente, de modo que no se consideró aquí un compromiso mantener lo ya conocido, sin perjuicio de tomarlo debidamente en cuenta.

3.3 – A la luz del esquema conceptual adoptado se comprenderá que no aparezca en juego el concepto de “subparcela”, que suele verse utilizado en relación con la propiedad horizontal. En general, y en particular cuando se aplica a dicho régimen, tal denominación conlleva contradicciones evidentes con los conceptos geométricos básicos que hemos mencionado y aplicado. Parece innecesario destacar, por ejemplo, que el décimo piso de un edificio no es una porción del terreno y que tampoco constituye una parcela ubicada en el interior de otra, es decir, de aquella que sirve de asiento al edificio. También sobre este tema hay confusión y contradicción en la ley 20440, sobre lo cual ya constan mis comentarios en pág. 96 y 97. Es precisamente para aventar confusiones y contradicciones que propuse la definición de subinmueble que consta en pág. 123, concepto que no equivale al de subparcela y que no es aplicable solo a la propiedad horizontal, sino a toda circunstancia en que concurren derechos de diversa naturaleza sobre ciertas partes de un inmueble. Desde luego que el subinmueble se individualiza como parte del inmueble y éste, a su vez, como espacio asociado a una parcela, de modo que por carácter transitivo hay también una correspondencia biunívoca entre ésta y el subinmueble, lo cual no lo convierte a éste en subconjunto de la parcela sino solamente en un elemento espacial rigurosamente referenciado con relación a ella. No parece necesario mucho esfuerzo para imaginar su aplicabilidad tanto a la propiedad horizontal como a diversas situaciones comunes (servidumbres en todas sus clases y posibilidades, restricciones, contratos de locación o de explotación, criterios tributarios, etc.) y para comprobar tanto las ventajas de contar con tal definición, hasta ahora inexistente, como la eficacia y la claridad con que la hemos formulado.

3.4 - A lo largo del trabajo se aportaron abundantes razones para respaldar la convicción de que predominaba una confusión peligrosa e injustificada, y también para avalar la creencia de que la misma podría disiparse con las propuestas que se formulan. No cabe sobresaltarse al ver tipificada la parcela como un ente abs-

tracto, por el hecho de que podamos tomar un puñado de tierra y constatar su sólida y contundente condición de ente concreto y tangible. No identificamos la parcela con la tierra sino que la usamos para decir inequívocamente de qué tierra se trata, para lo cual basta y sobra su condición de figura plana y por ende de ente abstracto, si bien representable por diversos medios. La cartografía es bidimensional y ella representa o individualiza a la parcela e indirectamente al inmueble relacionado con ella, pero no al inmueble mismo. En los títulos inmobiliarios se describe asimismo una poligonal cerrada, una figura plana y no un volumen, para expresar la extensión territorial en juego. En el terreno se clavan mojones representativos o identificatorios de los vértices de la poligonal, cuyas uniones consecutivas definen los segmentos que la conforman. Puntos, segmentos y figura son entes geométricos abstractos que en estos casos, como en tantos otros, concurren con indiscutida eficacia a la individualización de un ente tangible.

3.5 – Complementando lo dicho en las líneas precedentes, cabe recordar que la cartografía parcelaria no es idéntica ni equivalente a otras formas de representación gráfica del suelo que también usamos los agrimensores con frecuencia, como es el caso de un perfil altimétrico o el sistema de curvas de nivel de una serranía. Este último ejemplo se inscribe en el "método de las proyecciones acotadas", que es uno de los distintos sistemas que utiliza la Geometría Descriptiva para establecer la correspondencia, rigurosamente biunívoca siempre, entre un conjunto de puntos del espacio tridimensional y otro conjunto de puntos que pertenecen al cuadro de proyección, que es plano y por ende bidimensional. Los métodos de representación de la Geometría Descriptiva se valen de un modelo proyectivo (centro, rayos proyectantes, cuadro de proyección, etc.) y deben reunir los elementos suficientes para poder recorrer indistintamente e inequívocamente ambos caminos, es decir, el que a partir del ente espacial permite construir su representación plana y el que posibilita desde ésta, inversamente, llegar al conocimiento pleno y riguroso del conjunto espacial representado, prescindiendo ya del modelo real. Con las curvas de nivel tenemos una representación plana de la serranía, pero la información contenida en dicha representación nos informa sobre su conformación volumétrica, previo ejercicio de abstracción para establecer la correspondencia entre la realidad representada, que es tridimensional, y su representación bidimensional en el plano.

3.6 – No es el caso de la representación cartográfica de la parcela, donde no opera un modelo proyectivo que transforma un cuerpo rigurosamente definido en una figura plana equivalente que lo represente unívocamente y permita reconstruirlo en todos sus detalles.

La individualización de la parcela por cualquiera de los métodos habituales (su representación cartográfica - su descripción literal en un documento - su demarcación en el terreno) solamente informa, desde el punto de vista geométrico, sobre su configuración plana y la ubicación que le corresponde sobre la superficie terrestre. Por cierto que esa información es suficiente para conocer el ámbito físico tridimensional en que se ejercerán los derechos, pero ese ámbito espacial no tiene –cabe repetirlo– expresión geométrica en la representación (como sí lo tienen las elevaciones de la serranía con las curvas de nivel) sino que su caracterización deviene de otras fuentes complementarias. A resolver las confusiones, como ya se ha dicho, y a conciliar las distintas vertientes informativas, se orientan precisamente las definiciones que proponemos.

4 - Clases de límites, de parcelas, de mensuras.

4.1 – No es nueva, por cierto, la preocupación que hemos manifestado reiteradamente por el contenido impreciso de ciertos mensajes, ni lo es la consecuente intención de promover la búsqueda de alternativas, puesto que mis primeros intentos por tipificar las parcelas constan ya en escritos que elaboré a principios de la década del 70. Por entonces se realizaron varias reuniones en distintas universidades para analizar y actualizar los planes de estudio de agrimensura, en varias de las cuales participé como docente de la Universidad Nacional del Sur. Tuve oportunidad de alternar allí con lo más granado de la vida académica nacional y también de la dirigencia gremial de la profesión, algunos de cuyos exponentes tendrían después activa participación en la gestación de la ley 20440. Tal vez por mi inexperiencia juvenil de entonces no inspiré la suficiente confianza o bien no supe transmitir con claridad mis inquietudes, pero lo cierto es que no percibí un clima propicio para revisar estas cuestiones, notando incluso cierta obstinación por limitar el lenguaje catastral a "la parcela" y evitar toda alusión a las clases de parcela. La confusión que devino al sancionarse en 1973 la ley 20440 e intentarse la instrumentación de las reglamentaciones locales, a lo cual nos referimos ya en pág. 58 y sigtes., me impulsó –hacia fines de

aquella década— a elaborar el trabajo titulado "Sobre la verificación del estado parcelario", presentado después al VI Congreso Nacional de Agrimensura (La Rioja, 1980).

4.2 – No fue mi propósito promover allí otra ley de catastro sino el de analizar el mejor modo de aplicar la norma existente, de manera que no cabía introducir en ese análisis conceptos no contenidos en la ley que intentábamos poner en aplicación. Es de hacer notar, empero, que habían transcurrido siete años desde la sanción y aun no teníamos claro, o cuanto menos consensuado, lo que significaba la "verificación del estado parcelario". La notable repercusión que tuvo después aquel esquema de propuestas, cuya difusión facilitó el Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires al editarlo, reafirmó mis convicciones sobre la diversidad de variantes interpretativas de la ley y también sobre las aspiraciones de la comunidad profesional, comprensibles y legítimas, de ver razonablemente definidas y encauzadas las líneas de acción. A mi entender, las dificultades para expresar con claridad y sencillez las distintas situaciones que se presentarían en el acto de verificación, ponían de resalto precisamente —entre otras cosas— la ausencia de definiciones y clasificaciones de los límites y las parcelas, a la vez que subrayaban la utilidad que las mismas hubieran prestado en el caso de estar incorporadas a la ley.

4.3 – Estas circunstancias, entre muchas otras experiencias acumuladas durante años de intensa y efectiva participación en la actividad gremial de nuestra profesión, me indujeron a persistir desde entonces en el intento de promover el uso de ciertas definiciones básicas y a ensayar constantemente sus aplicaciones, con el objeto de optimizar sus contenidos y sus efectos. Conté por fortuna con la más amplia, completa y apropiada gama de "laboratorios" que pueda ambicionar quien se proponga indagar con profundidad ciertos temas, provista por la actividad académica —tanto en docencia e investigación como en el gobierno universitario—, por el ejercicio profesional —tanto independiente como vinculado a la administración pública y al sistema judicial—, por la participación efectiva en las entidades profesionales —tanto gremiales como del gobierno de la matrícula—, por haber dictado cursos y conferencias, por haber participado en jornadas y congresos, por haber publicado y expuesto diversos trabajos que generaron sustanciosas polémicas. Esta descripción somera y panorámica, que cualquier interesado podrá analizar en mayor

detalle en el impreso que refleja nuestro curriculum vitae, demuestra cuanto menos que no estamos poniendo en escena una improvisación, sino el resultado de muchos años de reflexión, de análisis, de prueba, de debate, de ensayo, de corrección, de satisfacciones y sinsabores, de entusiasmo alternado con momentos de profundo desánimo. Seguramente queda todavía por hacer y por perfeccionar, pero no obstante consideramos legítima la convicción de que nuestras propuestas llenan una necesidad y son útiles, puesto que los beneficios que de ellas derivan son evidentes o, cuanto menos, fácilmente comprobables. De hecho, varios colegas utilizan ya con naturalidad, en sus publicaciones, las expresiones "parcela dominial" y "parcela posesoria" (por caso, W. Lopez, B. Vicioso, J. Belaga). Por el contrario, no he conocido hasta ahora una sola opinión fundada que demuestre alguna consecuencia negativa o riesgosa de las teorías que propugnamos; lo que constituye sin duda otro factor alentador.

4.4 - Parece natural que una definición de parcela como género y la posterior tipificación de sus variantes como especie, esté precedida de una conceptualización del límite territorial y sus diversas caracterizaciones, en tanto son tales límites los representados por los segmentos que configuran la poligonal que circunscribe (delimita, define o contornea) a la figura-parcela (lo cual no convierte en apropiada la expresión "polígono de límites" que contiene la ley 20440, a lo cual se aludió ya en pág. 88/89). De la naturaleza de tales límites, a su vez, siempre siguiendo nuestra teoría, deviene la naturaleza de la clase de parcela que definen. No es por cierto un tema baladí ni accesorio, porque es una realidad innegable que en la mensura y el catastro no solo aparece en juego el límite dominial, sino también el posesorio (de utilidad y exclusivo interés, cabe remarcarlo, para la mensura que encomienda el usucapiente) y el límite aparente con diversas finalidades (además de suministrar un diagnóstico sobre la causa jurídica y su relación con los signos visibles de la ocupación efectiva, es sabido que el límite aparente se usó y se sigue usando con fines tributarios). Por eso dijimos no compartir la afirmación de que "sin causa jurídica no hay límite", sostenida sobre todo y tenazmente por Castagnino, y propusimos un sinceramiento tan razonable como necesario, al admitir que la causa jurídica genera una clase más de límite territorial. Sin duda importante, o tal vez la más importante, lo que no justifica negar la existencia de otras ni desconocer la importancia que tienen para el acto de mensura y para la registración catastral.

4.5 - Desde página 104 a página 116 consta el desarrollo de nuestra propuesta sobre "*una taxonomía de los límites territoriales*" (lo cual no equivale a decir, como es fácil apreciar, "*la taxonomía de los límites...*"). Se enuncian allí diecisiete grupos y cada uno de ellos comprende a su vez tres o cuatro variantes, resultando en total alrededor de sesenta encuadramientos posibles. Si alguien poco conocedor del tema entendiese, a partir de este breve comentario, que es posible encontrar sobre el territorio esa cantidad de manifestaciones para los límites, deberíamos aclarar que no es así, sino que se trata de diversos enfoques o catalogaciones para situaciones que a veces son análogas, pero que por razones prácticas conviene encuadrar en función del contexto o las circunstancias, sin perjuicio de que simultáneamente pueda ubicarse al mismo elemento en otra categoría, sin mengua alguna para la utilidad de una taxonomía.

4.6 - Esto es muy frecuente, tanto en la ciencia como en la vida cotidiana, y no queda por ello descalificada una clasificación en tanto cumpla eficazmente los fines que la inspiraron. Un bien inmueble puede ser público o privado en función de "la clasificación de las cosas consideradas con relación a las personas", pero esto no altera ni perturba su condición de "bien inmueble" que le corresponde dentro de la "clasificación de las cosas consideradas en sí mismas". Los ladrillos son cosa mueble al ser transportados camino de la obra pero pasan a integrar después el inmueble, por accesión, una vez constituidos en sólidos muros del edificio, no obstante permanecer ladrillos y ser o haber sido susceptibles de otras categorizaciones compatibles (fungible o no fungible, consumible o no consumible, divisible o no divisible, etc.). Un cono de rotación no sólo pertenece a la familia de las superficies de revolución, sino que también encuadra en la familia de las superficies radiadas, contando ventajosamente con los atributos y propiedades de una y otra. Son numerosos los ejemplos que podrían continuarse y sin embargo es manifiesto el servicio que prestan las definiciones y las clasificaciones, sobre lo cual ya se habló con cierta extensión desde pág. 97 a 104, previo a la enunciación de una taxonomía para los límites.

4.7 - La forma de encuadrar un límite en esa taxonomía podría dar lugar, desde luego, a un tipo o clase de parcela que resulte por asociación con la naturaleza del límite que la circunscribe, según el caso que se esté considerando o el interés de quien utilice esos conceptos.

Cuadro descriptivo de las clases de parcela que son de interés para la mensura y el catastro, con indicación en cada caso de la relación sujeto-cosa inherente a cada clase, del tipo de límite que la circunscribe y de la causa generadora del mismo. ()*

PARCELA (clase)	RELACION (sujeto-cosa)	LIMITES (clase)	CAUSAS (características)
dominial	dominio	dominiales	los títulos
posesoria	posesión	posesorios	el ánimo
aparente	ocupación aparente	aparentes	los hechos

(*) Las respectivas caracterizaciones de este cuadro responden estrictamente, en cada caso, a la información que el agrimensor actuante capta, interpreta y procesa a partir de constancias documentales (parcela dominial), de lo expresado por quien pretende usucapir (parcela posesoria) y de los hechos que aparentan circunscribir la ocupación efectiva (parcela aparente). La eventual superposición rigurosa de límites de distinta clase no modifica la naturaleza de cada uno, correspondiendo en tal caso encuadrarlos también como límites concordantes o congruentes, conforme a la taxonomía propuesta (pág. 112 - Ap. 13-a).

Si se analiza desde una perspectiva que comprenda a la agrimensura en general, en todas las facetas y variantes que abarca potencialmente el ejercicio profesional, cabría suponer o deducir que cualquiera de los encuadramientos posibles para un límite está en expectativa cierta de uso, tanto para ordenar un esquema conceptual adecuado a cada circunstancia como para enriquecer la capacidad expresiva y posibilitar, en consecuencia, mensajes claros, precisos y coherentes.

No ocurre empero lo mismo con las clases de parcela cuando se restringe el enfoque a la mensura y el catastro, donde

aparecen en juego, esencialmente, las tres categorías que se han definido en pág. 119/122, justificadas por las consideraciones que preceden a las respectivas definiciones. Si bien consta allí la información necesaria y suficiente para comprender la naturaleza y el objeto de cada tipología, se agrega ahora, como complemento, la descripción sinóptica que brinda el cuadro incorporado en la página anterior.

4.8 – Respecto al modo de clasificar las mensuras, ya habíamos expresado que se trataba también de un tema propicio para ciertas confusiones, en torno al cual existían de hecho mensajes discordantes y aun contradictorios. Cabe recordar que abordamos ese tema en el punto 2.3, titulado “algunos mensajes típicos y sus consecuencias” (12-Tipificación de las mensuras - pág. 86), sirviendo esas consideraciones de referencia para el sistema de clasificación propuesto después, en pág. 123/126. A modo de ejemplo se comparó allí la forma en que dos colegas –Antonio Bueno Ruiz y Wilfrido Lopez– exponían, en sendas publicaciones, sus respectivas interpretaciones sobre el significado que tenían los tres adjetivos que con mayor frecuencia se han usado para encuadrar las mensuras: judiciales, particulares, administrativas. Para comprobar que la tendencia no se modificó en los últimos años, cabe traer a colación otra publicación reciente de W. Lopez, difundida en ocasión de desarrollarse el Simposio de la F.I.G. en Buenos Aires, en abril del corriente año (*Lopez W. - El registro de actos de levantamientos parcelarios - Mensuras - Ed. Lara - San Juan, 1995 -*, pág.13/14). Dice allí el autor:

“...es conveniente clasificar las mensuras según el Comitente y dejar definida una situación en la que no todas las jurisdicciones están de acuerdo. Con el criterio expuesto, las mensuras se clasifican en:

-Particulares -Administrativas -Judiciales

Particulares: son aquellas mensuras que se ejecutan por encargo de particulares, propietarios de inmuebles, por terceros interesados (comprador por boleto de compra-venta; acreedor hipotecario, etc.) o por poseedores pretendientes de un título.

Administrativas: son mensuras administrativas aquellas ordenadas por la autoridad administrativa, cualquiera fuere ésta, en inmuebles que pueden ser del dominio público o privado del Estado (nacional, provincial, o municipal) o en inmuebles

del dominio privado cuando la causa así lo justifique (expropiación total o parcial; donaciones; etc.).

Judiciales: se define como mensuras judiciales aquellas que son ordenadas por la autoridad judicial”.

4.9 – La cita precedente demuestra que no está superada la incomunicación en la agrimensura argentina, puesto que este ejemplo reciente no solo mantiene la contradicción con Bueno Ruiz, sino también con ciertas normas. Tal es el caso si se compara lo expuesto por Lopez con las definiciones contenidas en los códigos procesales para la mensura judicial, según lo habíamos comentado ya en pág. 86. Parece evidente que además de los peligros que entraña usar idénticas palabras pero con acepciones distintas, es insuficiente aquella trilogía para transmitir con eficacia la naturaleza de una mensura determinada. Es por eso que en pág. 123/126 esbozamos una clasificación basada en cinco grupos, cada uno con varios incisos, donde creemos no haber omitido ninguna posibilidad. El criterio que rigió ese diseño es análogo al aplicado para estructurar la taxonomía de los límites, de modo que valen también para este caso las consideraciones expuestas en los puntos 4.5 y 4.6 sobre características y utilidades de las clasificaciones.

5 - Los límites y los derechos en la mensura.

5.1 – En la página 93 (punto 2.4, ap. 8) habíamos objetado la generalización que se observa en el art. 15° de la ley 20440; donde se dispone que el plano de mensura *"deberá consignar los nombres de los titulares de derechos inscriptos en el registro de la propiedad inmueble y los datos de su inscripción"*. Parece conveniente agregar algunos comentarios al respecto, como complemento de las razones que allí expusimos para justificar esa objeción. En principio, es de hacer notar que aquella generalización le impone al agrimensor la obligación de volcar al plano de mensura los datos de *todo* derecho inscripto en el registro de la propiedad, cualquiera sea la naturaleza y la finalidad de cada uno, ya que no se puntualiza ninguna excepción. Es obvio que tales derechos podrán tener cierta relación con los límites territoriales en unos casos y ninguna en otros, lo cual no aparece como factor discriminante para su cita o su omisión en el plano. Por imperio de la ley, deben figurar los nombres de *todos* los titulares. Es natural que en este punto y en cualquier otro que

nos concierna a los agrimensores, como responsables de llevar a la práctica las consignas de la ley, nos preguntemos sobre la razonabilidad de la exigencia. Nuestra postura ya quedó reflejada en aquel comentario de página 93, donde fue expresado que no la consideramos razonable.

5.2 – Cabe recordar y reafirmar que la finalidad esencial de la mensura es la identificación –dando a este término un alcance amplio, que abarca conceptos y acciones– de los límites territoriales que tengan o puedan tener relevancia jurídica. Siguiendo la taxonomía propuesta y las ideas ya expresadas en otras páginas, en ese marco de interés encuadran principalmente los límites dominiales, los posesorios y los aparentes. Es natural suponer que los mismos tendrán relación con ciertos derechos inscriptos que posiblemente convenga referenciar en el plano, pero hay una gran diferencia entre esa función informativa y la que trasunta el imperativo legal que objetamos, tendiente a convertir al agrimensor en un mensajero oficioso que transmite información sobre *todos* los derechos que se encuentren inscriptos a la fecha en que él recogió la información en el registro, aun cuando tales derechos no sean de interés para su objetivo de investigar los límites y expresar un diagnóstico a ese respecto. Esa expresión genérica sobre todos los derechos abarca un amplio abanico de posibilidades, donde quedan comprendidas situaciones que pueden variar en el corto plazo sin que ello incida un ápice en los límites y en la vigencia del plano de mensura en su objetivo principal, pero sin embargo quedaría éste suministrando información desactualizada respecto al dato accesorio que se modificó. Detrás del mismo hubo un esfuerzo, un costo y una responsabilidad para el agrimensor actuante, sin que podamos apreciar las razones para justificarlo.

5.3 – Además de las dudas sobre la utilidad efectiva de ese servicio adicional que nos impondría la ley, se generan otros interrogantes en relación a la supuesta jerarquización de la función agrimensural por asignación de roles accesorios, ajenos al estudio de los límites, que como se ha dicho es el objetivo esencial en la mensura. Sin perjuicio de que en ciertos casos es natural, comprensible y razonable que se exijan ciertas acciones complementarias en beneficio del orden público, reafirmando la aptitud de servicio de una comunidad profesional y en consecuencia prestigiándola, no parece ser ese el caso de la situación que venimos comentando. Sostenemos además que la calidad inte-

gral del servicio agrimensural deviene principalmente de que todo agrimensor sea capaz de hablar y escribir con propiedad sobre los límites territoriales que están en juego en su mensura, esté en condiciones de hacer frente con aplomo y con soltura propia de experto a los hechos que observe y a las personas que le requieran una explicación, tanto en la campaña como en el gabinete, que sepa volcar adecuadamente en su plano todo aquello que resulte esencial para el objetivo que originó la encomienda. Entendemos que el camino de la jerarquización no pasa precisamente por aparentar que el agrimensor es una suerte de hombre orquesta que todo lo sabe sobre un inmueble, incluyendo la información que no se genera ni se controla desde su profesión y que él solo puede conseguir y retransmitir como un mandatario presuntamente calificado.

5.4 – Sin perjuicio de reconocer, como se ha dicho, que pueda considerarse aceptable la imposición de ciertos fines informativos en el plano de mensura, complementarios del objetivo principal, parece necesario alertar sobre la importancia de evaluar y propugnar un atinado equilibrio, de modo que no se diluya el objetivo esencial del plano al quedar lo primordial subordinado a los aspectos accesorios, o pasen a tener éstos más relevancia que aquel. Más aun cuando es dudosa la finalidad y la efectividad de la predicha información accesorio en el plano de mensura, como es el caso de los datos jurídicos que son ajenos a la identificación de los límites. Quien necesite conocer en algún momento lo concerniente a la situación jurídica de un inmueble (al que descontamos individualizado por un plano de mensura y los correlativos asientos catastrales), no irá a averiguarlo precisamente en el plano de mensura ni en el registro catastral (aun cuando se cuente allí con datos de esa naturaleza) sino que usará los canales de acceso directo a la fuente pertinente y confiable.

5.5 – Los agrimensores estamos acostumbrados a colocar en el plano de mensura el nombre del circunstancial propietario y los datos sobre la inscripción registral de su derecho de propiedad, pero debemos reconocer que actualmente no es tampoco un dato esencial sino complementario para la mensura, puesto que sólo indica un eslabón de la cadena de sucesivos dueños de la "cosa" que el plano individualiza. En cambio ésta permanece y es a ella, fundamentalmente, que se refiere la mensura (el principio registral del tracto sucesivo, asociado al artículo 3270 del Código Civil, presupone la subsistencia de la cosa que opera como ob-

jeto de las relaciones jurídicas en juego). Cabe agregar que el nombre del propietario ha figurado con frecuencia, sobre todo en otras épocas, en lugar destacado y con grandes caracteres, resaltado manifiestamente en el conjunto como si fuese el dato principal. En cierto modo lo fue en otros tiempos, cuando todavía no existía la sistematización catastral que posibilitara otro modo de identificar al inmueble. Tampoco debe haber sido ajena a esa costumbre, no desaparecida, la comprensible tendencia a halagar la vanidad del dueño, que ve reafirmada en grandes titulares su ilustre condición de propietario.

5.6 – Cabe aclarar que no estamos propugnando la eliminación de toda referencia al circunstancial titular dominial (es decir, el que resulte serlo al momento de la mensura), porque sin ser un dato imprescindible es no obstante un complemento útil (como lo son tantos otros datos sobreabundantes, a los cuales nos hemos referido ya oportunamente). Viene al caso comentar, sin embargo, que en ciertos casos puede resultar más importante garantizar que el plano refleja, además del cumplimiento de ciertas normas técnicas, la voluntad y la decisión legítima de quien lo encomendó, sobre todo cuando implica modificaciones en la situación de los límites (por caso, en la subdivisión o en la unificación de parcelas). A pesar de la pesada gestión burocrática que en ciertos lugares rodea a la "aprobación" del plano, no siempre existen empero los recaudos orientados a ese aspecto. Es un tema que no parece prudente solucionar únicamente con el recurso de exigir la firma del comitente en los planos (que en el caso de ser un requisito insoslayable acarrearía, en ciertos casos, severos problemas de orden práctico), sino que deberían instrumentarse variantes de aplicación alternativa. Nótese que no identificamos forzosamente al "comitente" con el "propietario", porque lo importante en estos caso no es la naturaleza del derecho real invocado sino la legitimidad que ampara la decisión de quien encarga una tarea de mensura, según cuál sea la naturaleza y la finalidad de la misma.

5.7 – Puesto que nos estuvimos refiriendo aquí al contenido del plano de mensura, es oportuno señalar que correspondería dedicar en ellos la debida atención a ciertos aspectos relacionados con la ecología y el medio ambiente, que a nuestro entender no están siempre contemplados en las normas reguladoras del uso y la división del suelo. Viene al caso citar, como uno de los tantos ejemplos posibles, la reciente tala en Bahía Blanca de una im-

portante cortina forestal de medio siglo de antigüedad, incentivada por los propios vecinos frentistas ante los inconvenientes que ocasionaban las raíces en sus viviendas. Se trataba de un viejo y grato camino vecinal que devino calle urbana al extenderse la ciudad y asentarse allí los compradores de los terrenos generados por sucesivas subdivisiones, en las cuales no se tomó recaudo alguno para preservar la arboleda pública, cuya cercanía con la futura "línea de edificación" tenía efectos previsibles e inexorables. Se perdió así, por imprevisión, un factor de gran importancia para la salubridad ambiental y para el paisaje urbano, además de un referente cultural tan valioso como irrecuperable. En algún momento se habían generado los límites territoriales que provocarían indefectiblemente este desenlace lamentable, sin tomarse en cuenta una circunstancia preexistente y su significación futura en la calidad de vida del entorno. Nos parece mucho más importante concentrar la atención en esta clase de contenidos para los planos de mensura, en lugar de distraerlo al agrimensor en la averiguación de ciertos datos que, como se ha dicho antes, poco o nada aportan a su objetivo principal.

6 - La mensura y la posesión.

6.1 - En repetidas ocasiones hemos dejado expresado que no consideramos a la mensura una prueba de la posesión, ni a lo reflejado por el plano una constancia de actos posesorios. En particular, nos hemos referido a estos temas en los apartados titulados "*la mensura y la posesión*" y "*la mensura y los actos posesorios*", desde página 76 a página 79, de modo que en principio nos remitimos a las argumentaciones allí expuestas. El tema no es secundario ni carente de relevancia porque "la posesión ejercida" es una expresión incorporada al lenguaje de la agrimensura, aunque no siempre se aplica con el rigor necesario. Así ocurre, en general, cuando se vincula esa expresión con el plano de mensura, donde se pone de manifiesto la situación de los límites dominiales y la relación con éstos de los signos relevantes de la ocupación aparente (los límites aparentes), lo cual no implica garantizar ni desmentir los ánimos posesorios o el carácter de actos posesorios para tales signos, que es otro tema.

6.2 - Si se trata en particular de una mensura encomendada por el usucapiente, aparecen también en escena los límites posesorios, concordantes o no con los anteriores, conforme a la volun-

tad expresada por el comitente al agrimensor y que éste reflejará en el plano y relacionará con límites de otra clase. No tiene otra finalidad ese plano que identificar la parcela posesoria y relacionarla con las parcelas dominiales involucradas, porque el usucapiente no debe probarle su posesión al agrimensor sino al juez (y no solo una posesión momentánea, sino con la antigüedad suficiente para prescribir y con los restantes atributos necesarios; por caso, que la misma fue pública y pacífica). Los agrimensores con larga experiencia en pericias judiciales nos hemos visto muchas veces enfrentados a la misión de aportar elementos probatorios de una posesión (características, ubicación, antigüedad, etc.), no elegidos discrecionalmente sino siguiendo rigurosamente los puntos de pericia propuestos por el letrado patrocinante, mientras el plano de mensura que el interesado aportó al expediente sólo cumple la función —por cierto muy importante— de identificar la extensión territorial en juego y su relación con los dominios vigentes. Dichos planos no aportan ni podrían aportar por sí mismos, insistimos, la prueba de la posesión. En ciertos casos es convocado el agrimensor que suscribió el plano como un testigo más, lo cual no modifica lo afirmado.

6.3 — Tampoco en este tema hubo unificación de posturas en los últimos años, lo que resulta preocupante para la agrimensura desde el punto de vista doctrinario. Cabe traer a colación nuevamente la reciente publicación de Wilfrido López, ya citada anteriormente, donde aparecen algunos conceptos que contradicen lo recién expuesto, aunque sin dar razones suficientes para justificar el carácter y las facultades que él le asigna a la mensura y al catastro con relación a las posesiones. Transcribo a continuación, a modo de ejemplo, algunos de sus párrafos:

—“...las mensuras con fines de posesión veinteañal, mediante su actuación, informa al juez que entenderá en la causa, la real posesión territorial, su forma, ubicación y dimensiones y su relación con el título que afecta, agregando todo contenido económico que detecte (mejoras existentes) y que coadyuve a una mejor ilustración de los actos posesorios que pudiere haber realizado quien pretende usucapir” (pág. 10).

—“A juicio del suscripto, la operación de mensura consiste en un conjunto de actos y hechos, practicados por profesional hábil, destinado a establecer el estado del hecho y derecho de un inmueble, de ahí que, al referirnos a la mensura, no debe-

mos referirnos sólo al plano que gráfica el estado de hecho existente en el terreno, en la oportunidad que el profesional se constituyó, si no también a las citaciones, actas, y en especial a la memoria de mensura, donde el profesional relaciona el hecho, es decir, la posesión con el derecho de propiedad contenido en el documento (escritura) que lo acredita, o en la posesión ejercida" (pág. 13).

–"El organismo catastral verificará la correspondencia o no con el hecho real (posesión) medido y hará las observaciones que considere pertinentes" (pág. 17).

–"...el plano de la mensura propiamente dicho. Este, que representa gráficamente la posesión real, su relación con el derecho invocado..." (pág.19).

–"Como otro requisito indispensable, debe exigirse que la parcela posesoria esté perfectamente deslindada, cualquiera sea el tipo de deslinde que tenga, siempre y cuando estén definidos los límites de la posesión" (pág. 33).

–"Estos actos de levantamientos parcelarios no se registran en forma definitiva, sino provisoria, hasta tanto se dicte sentencia judicial que otorgue o no la posesión. Otorgada la posesión e inscripto el dominio, la registración provisoria se transforma en definitiva, y en el caso contrario, es decir, no otorgada la posesión, queda sin efecto dicha inscripción provisoria. El registro de Mensuras debe ser muy cuidadoso en éstos casos, pues se le presentan una variedad de difícil manejo si no se tiene clara la doctrina y jurisprudencia para su análisis" (pág. 34).

–"Las situaciones planteadas se presentan en primer lugar por la no exigibilidad de la materialización del deslinde, por parte de los organismos catastrales, que con su pasividad, permiten superposiciones de pretendidas posesiones, que en el futuro pueden constituirse en títulos de dominio y desde su nacimiento ya tendrían problemas" (pág.37).

–"No pueden existir dos o más parcelas ubicadas en la misma porción de espacio territorial, por el solo hecho de contar con títulos de propiedad o pretensiones posesorias. Es decir que cuando esta situación se suscite debe registrarse la zona don-

de se superponen los títulos o pretensiones dominiales, como de "estado litigioso" (pág. 38).

– "...podría ocurrir que registrados ambos planos, se iniciara juicio de usucapión en distintos juzgados, por cada uno de los pretendientes, y sin enterarse los jueces intervinientes, otorgar títulos de dominio a ambos, sobre una misma parcela" (pág. 38).

– "Transcurrido un tiempo prudencial, si el titular dominial de la parcela se presenta ante el organismo catastral manifestando expresamente la inexistencia del hecho posesorio (expediente administrativo) y verificada la denuncia por parte de Catastro (inspección ocular), debiera darse de baja del Registro Provisorio la parcela posesoria registrada" (pág. 39).

6.4 – Como se ve, en este breve muestrario quedan de manifiesto posturas que, además de contradecir las nuestras, dejan severas dudas sobre la legitimidad de los roles que el autor citado le asigna a los tres elementos en juego, a saber: el agrimensor en su actividad privada, los organismos de la administración pública (en particular el catastro) y el sistema judicial. Lamentablemente no aporta el colega López el sustento de sus afirmaciones para poder confrontar los argumentos, pero en principio nos parece peligroso atribuir facultades (tanto al profesional como a la administración pública) sin precisar la fuente legal que las otorga, por respetables que sean las intenciones de quien las promueve. No alcanzan para justificarlas, a nuestro entender, ciertas expresiones genéricas como "poder de policía catastral" o similares, porque esa vaguedad expresiva puede ser válida y aplicable en cierto contexto, pero al momento de concretar sus efectos debe estar muy claro cuáles son las potestades que implica y cuáles no.

6.5 – Se había dicho ya que esta cita, por corresponder a una publicación reciente, era demostrativa de la vigencia de ciertas contradicciones preocupantes, tal como lo señalábamos al cerrar el trabajo de tesis para su presentación original. No es para olvidar el efecto multiplicador del libro del Agrim. López, que al haber sido ampliamente difundido en un evento internacional de gran concurrencia, expresa y traslada al mundo una imagen y una concepción sobre nuestra agrimensura que a mi entender no es del todo verosímil, o que cuanto menos está controvertida.

Sirva la referencia, en fin como reafirmación de la importancia que tiene toda reflexión en torno a los ejes doctrinarios de nuestra profesión, y también como confirmación de la relevancia que efectivamente tienen los temas que hemos considerado esenciales en el desarrollo de nuestro trabajo.

7 - El catastro y la mensura en las provincias argentinas.

7.1 – Hay en el trabajo otro aspecto propicio para los malentendidos, tanto por lo que dijimos al respecto en la “introducción” como por ciertos detalles posteriores, en tanto se repare solo en ellos y se soslayen otros igualmente significativos pero tal vez menos evidentes. Puesto que la lectura rápida y superficial es una tendencia propia de la dinámica que impera en la agitada vida moderna, es conveniente agregar algún comentario para evitar, o cuanto menos atenuar, el riesgo de interpretaciones apresuradas. Me refiero a las alusiones hechas al principio sobre mi extensa experiencia profesional en la Provincia de Buenos Aires –si bien aludiendo también a vínculos y relaciones previas y después simultáneas con la Patagonia, que comprende la mitad sur del país– y a la obvia influencia de esos antecedentes en nuestra óptica, aunque a la vez aclarando que se habían usado diversos recursos para conocer y analizar las singularidades regionales de la profesión, ya sea a través de las normas respectivas, publicaciones o contactos con los colegas de otros lugares. Agregábamos también algunos comentarios sobre ciertas características singulares de esta provincia, para culminar diciendo que *“...constituye en sí misma un sistema propicio para ser analizado y para capitalizar numerosas conclusiones. De hecho, muchas de sus normas han sido tomadas como referencia en otras provincias para elaborar las propias”*.

7.2 – Puede observarse que aquellas palabras no anuncian que el trabajo consistiría en un análisis exclusivo y excluyente de la agrimensura bonaerense, sino que sólo se resaltaba su relevancia en todo análisis global. También puede observarse que ciertas citas o comentarios posteriores sobre ella, operan como meros ejemplos o como referentes de otras situaciones, no como expresión de lo único, lo mejor o lo aplicable al resto. No es pues nuestra tesis un mero diagnóstico de la situación bonaerense, sino que considera a la agrimensura argentina en su conjunto, sin excepciones. Pero los que nacimos y crecimos en el interior

del país conocemos que allí existen y operan ciertas reticencias instintivas –comprensibles y justificadas– ante la sola mención de Buenos Aires, sin distinguir a veces entre la ciudad capital de la República y la provincia homónima y sin reparar tampoco en las diferencias derivadas de los centenares de kilómetros que separan a varias ciudades bonaerenses de la capital provincial, y de su vecina Capital Federal. Tampoco cabría olvidar, en un enfoque histórico, que la relación de Buenos Aires con el resto del país fue distinta en la etapa previa a los sucesos de Pavón que en la etapa posterior, y que esa relación también se modificó al desmembrarse después la gran ciudad para destinarla a sede del gobierno nacional. Ello sin contar, además, otras consideraciones posibles sobre el saldo que arrojaría un balance entre lo que tuvo de formal y de real –en nuestra breve y agitada historia– el régimen federal de gobierno.

7.3 – Al margen de que pueda resultar grato o no, es forzoso e inevitable reconocer y tomar en cuenta la incidencia de Buenos Aires sobre el resto del país, en muchos aspectos. De hecho, las modalidades adoptadas en su momento por la célebre Comisión Topográfica y sus derivaciones extendieron su incidencia a la agrimensura de otras regiones, ya sea por imposición propia de una circunstancia política o por adopción voluntaria del interior. Aun hoy, y no siempre justificadamente, no es una rareza encontrar en alguna provincia el trasplante liso y llano de una norma bonaerense, a veces mediante una simple providencia que dispone adoptarla para su aplicación local, sin pulir siquiera los defectos que demostró su vigencia en el lugar de origen. Es de suponer que a este fenómeno no son ajenas las cifras, entre otros factores. Es sabido que el catastro de la Provincia de Buenos Aires registra más de seis millones de parcelas, mientras en otras provincias se cuentan en algunas decenas de miles. Poco tiempo atrás, el presidente del Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires decía que el notariado bonaerense estaba diligenciando alrededor de trescientos cincuenta mil movimientos al año, y que tal cifra era superior a la del resto del país en conjunto. Son números que ilustran con elocuencia sobre la dinámica imperante en este ámbito y sobre sus posibles efectos en cuanto a la constante generación y reformulación de normas y modalidades operativas que proyectan su incidencia a otras regiones, sin perjuicio de que se conserven las potestades propias del régimen federal.

7.4 – No obstante lo dicho anteriormente, puede observarse que en nuestro trabajo no está el análisis pormenorizado de la ley de catastro de la Provincia de Buenos Aires ni de sus instrucciones para mensuras, como tampoco lo están los correspondientes a las restantes provincias. No debe suponerse como consecuencia que tales análisis no formaron parte de la investigación, lo cual resultaría incompatible con sus objetivos y con la seriedad puesta al servicio de los mismos, además de no hacer justicia a lo que en tiempo y esfuerzo he dedicado al trabajo de tesis. Ya anticipábamos en la introducción que había resultado difícil seleccionar, de entre lo mucho que se había procesado, cuál era el contenido esencial para la presentación y cuáles los elementos a excluir. En estos casos, adoptar finalmente una decisión no implica haber despejado totalmente las dudas sobre el acierto de la misma, sino asumir el riesgo inexorable e inevitable de no conformar a todos, dejando condiciones propicias para que se ataque la excesiva extensión de un tema o la excesiva brevedad de otro. Sabíamos que es un dilema sin solución y afrontamos el riesgo de sus consecuencias, inciertas y aleatorias porque dependen de una combinación compleja de valores intelectuales y afectivos, distinta y singular para cada uno de los eventuales críticos.

7.5 – Podríamos haber llenado numerosas páginas con datos minuciosos y tablas comparativas sobre las normas catastrales de todas y cada una de las provincias, indicando por caso cuántos artículos contiene cada una, cual es la más extensa y cuál la más breve, cuantas veces están contenidas las palabras parcela y mensura en cada una, cuáles aluden a la ley nacional 20440 y cuáles no, cuántas definen la parcela como extensión continua y cuántas la definen discontinua, y así siguiendo. En el momento de las opciones se tomaron en cuenta diversas circunstancias para decidir la selección razonable, siendo una de ellas que la tesis se desarrollaba desde la agrimensura y para la agrimensura y por lo tanto no era imprescindible abundar en ciertas cuestiones harto conocidas o fácilmente comprobables por cualquier colega interesado, aunque también hay aquí riesgos de pecar por exceso o por defecto. Otra circunstancia en juego fue el encuadramiento de nuestro propósito en cierto entorno, porque de lo contrario quedarían diluidos los objetivos específicos dentro de un farragoso y extenso compendio, tal vez apto para impresionar pero de dudosa utilidad. Por eso aclarábamos en la introducción que *“fueron derivadas a etapas investigativas posteriores, pro-*

pías o de quienes tengan predisposición para asumirlas, cuestiones que estando vinculadas con el tema no eran, empero, imprescindibles para desarrollar y fundar razonablemente las bases doctrinarias pretendidas...". También tuvimos en cuenta que una tesis de posgrado no tiene el objetivo de transformar el mundo ni mucho menos, sino que es apenas un medio para ponderar la aptitud investigativa del tesista. Pero sobre esto se hablará más abajo, en otra de las notas que comprende este apéndice.

7.6 – La revisión de la normativa existente y de otros antecedentes, como ya se había dicho, confirmó que en el seno de la agrimensura argentina no se percibe la existencia de un cuerpo doctrinario definido en torno a los límites y las mensuras, sino un conjunto de hábitos y tendencias no uniformes. El hecho de que similares conceptos básicos se interpreten de diversa manera y que tales interpretaciones resulten a veces contradictorias, es un indicio de la ausencia, o cuanto menos de la debilidad, de los contenidos doctrinarios. Nuestro objetivo fue precisamente intentar y consolidar la búsqueda para las bases de una línea doctrinaria, tomando en cuenta lo existente y agregando nuevas propuestas que implican, de hecho, disentir con ciertas situaciones preexistentes. Es obvio destacar que esa circunstancia no fue –ni podría ser, desde luego– un factor condicionante para desarrollar y expresar en la tesis nuestras convicciones y conclusiones, ni lo sería aun si se prefiriese mantener a ultranza lo existente, sea por comodidad u otro tipo de conveniencias. Estamos persuadidos de que nuestras propuestas son aplicables y que solo aportarían ventajas, convicción que mantendremos mientras no se demuestre fehacientemente lo contrario. Si ello ocurriese, empero, entendemos que el trabajo de tesis habría cumplido igualmente, vale reiterarlo, la finalidad que justifica su inclusión entre los requisitos del posgrado.

8 - Sobre el derecho comparado.

8.1 – Según lo define Ossorio en su diccionario jurídico, el derecho comparado es la ciencia "*cuyo objeto es el estudio de las semejanzas y diferencias entre los ordenamientos jurídicos de dos o más países*". Ya habíamos dicho al comienzo, en la introducción, que esa posibilidad estuvo comprendida entre las expectativas iniciales y que también estuvo entre las numerosas

cuestiones finalmente excluidas de la estructuración final, no obstante haberse dedicado a ella una buena cuota de tiempo y de esfuerzo. Cabe aclarar que estuvo entre las expectativas como una aspiración accesoria y no como un compromiso, puesto que no consta como tal en el plan de tesis propuesto oportunamente a las autoridades académicas, sino como una alternativa sujeta a ciertas posibilidades. Estas posibilidades no dependían tanto de nuestra dedicación como de la forma en que la misma fuese correspondida, puesto que no bastaba con tener a mano algunas publicaciones extranjeras sino que se pretendía compilar y analizar un razonable acopio de legislación, para lo cual era necesario empezar por conseguirla. Sería tedioso y de dudoso interés relatar los diversos intentos, entre los cuales estuvo la correspondencia remitida al agregado cultural de cada una de las embajadas con asiento en Buenos Aires. El fracaso fue rotundo porque la mayoría no contestó, y unos pocos lo hicieron para disculparse por la imposibilidad de canalizar el pedido. En síntesis, se entendió que el material reunido no era suficiente ni relevante como para incluir su análisis en nuestro trabajo. Por otra parte, cabe aclararlo, no creímos que fuese imprescindible contar con referentes externos ni preocupante la ausencia de justificaciones basadas en ellos.

8.2 – En efecto, consideramos que la agrimensura en general, por la propia naturaleza de su función social, es una de las profesiones que más requiere la capacidad de adaptación al medio en un sentido amplio, pero particularmente en lo que concierne a lo geográfico y a lo jurídico. Si nos preguntamos qué países cuentan con una agrimensura más avanzada que la nuestra, no es fácil encontrar una respuesta. Analizando distintas fuentes informativas, entre ellas las experiencias que nos ha brindado la participación en los congresos internacionales, se deduce que en ciertos casos podemos estar a la zaga en el uso generalizado de ciertos avances tecnológicos –aunque no en el conocimiento de sus aplicaciones–, pero en otros aspectos no parece significativo el aporte que puede recibir nuestra agrimensura, forzada a adaptar sus estrategias a un territorio singularmente extenso y por lo tanto rico en diversidades sociales, geográficas y políticas.

8.3 – Es conocido que esas circunstancias y ciertas peculiaridades de nuestra historia le dieron a nuestra agrimensura un perfil singular y distintivo de la practicada en otros países, aun aque-

llos cercanos al nuestro. En los textos suele citarse al juicio de mensura como un invento argentino, fruto del ingenio criollo y de aquella necesidad de adaptación al medio que mencionábamos. En el Congreso Hispanoamericano de Catastro que sesionó en Mar del Plata en 1987, los delegados españoles se ocuparon de destacar, trasuntando cierta sorpresa, la versación de los agrimensores argentinos en cuestiones de naturaleza jurídica, puesto que ellos estaban solamente familiarizados con los aspectos físicos y económicos del catastro. No es casual que España haya dejado de usar el término "agrimensor" para reemplazarlo por "ingeniero topógrafo", el cual no resultaría muy apropiado para expresar nuestra propia realidad profesional. Y es precisamente a los aspectos más singulares y característicos de esa realidad local que apuntan los temas abordados en nuestro trabajo. Creemos que detectar los puntos débiles y las discordancias internas en los aspectos doctrinarios o en los mecanismos comunicativos y formular propuestas coherentes para contribuir a paliar o resolver esas fallas, son elementos sobradamente demostrativos de la enjundia que cabe esperar en una tesis de esta naturaleza. Y ello no requiere forzosamente, como ya lo hemos dicho, de referentes externos.

9 - Sobre ejes temáticos, comprobaciones y proyecciones prácticas.

9.1 – En la parte final del trabajo (pág. 142 a 148) nos hemos referido a la corroboración de la hipótesis, a las consecuencias ventajosas del modelo teórico, a la detección de posibles fallas, a la incidencia en el futuro marco normativo, a la incidencia en los planes de formación profesional y a las posibles extensiones del tema. Estimo conveniente agregar algunos comentarios al respecto, porque ese conjunto de reflexiones puede originar alguna idea impropia sobre la finalidad de los estudios de posgrado, sobre todo en los profesionales jóvenes que no se deciden a afrontarlos en función de dudas y angustias que no debemos acentuar, sino eliminar y revertir en estímulos. Y es precisamente en el trabajo de tesis donde reside comúnmente la cuota más grande de preocupación e incertidumbre, tanto al seleccionar el tema como al programar y concretar su desarrollo.

9.2 – He mencionado ya mi vinculación académica con varias universidades a lo largo de muchos años, pero entre ellas se

destaca la que me liga a la Universidad Nacional del Sur por alrededor de siete lustros. En ella se ha dado siempre gran impulso a los estudios de nivel cuaternario, al punto que ocupó el segundo lugar, después de la U.B.A., entre todas las universidades del país –incluyendo las privadas– en cuanto a la acreditación de posgrados informada por la Secretaría de Políticas Universitarias (Diario La Nueva Provincia, 29/5/96, pág. 8). Hace años que inicié la costumbre de presenciar algunas de las numerosas exposiciones orales y públicas de los trabajos de tesis sobre disciplinas diversas (química, matemática, historia, letras, geología, etc.) y también el hábito de analizar de cuando en cuando los resultados impresos de tales trabajos, depositados en una sala especial de la Biblioteca Central. Estos y varios factores más que no viene al caso citar ahora, nos conceden cierto respaldo para decir algo, con razonable conocimiento de causa, sobre mitos y realidades de un posgrado y en particular sobre la tesis.

9.3 – Suele creerse, equivocadamente por cierto, que un tesista tiene la difícil y angustiante misión de descubrir lo que nadie fue capaz de descubrir antes, revolucionar con ello la ciencia ligada a su especialidad y, por añadidura, demostrar no sólo que ese descubrimiento revolucionario tiene posibilidades de aplicación en el plano práctico sino que, además, es más útil o ventajoso que todo lo existente. Esas condiciones pueden conducir a un premio Nobel o cualquier otra distinción propia de un concurso científico o tecnológico, pero no son imprescindibles para demostrar que se posee vocación y aptitudes para investigar, que es el único mérito a demostrar con una tesis. Enhorabuena si a alguien le sirve también para ser candidateado al Nobel, pero se trataría de una circunstancia afortunada y no de una regla. En los reglamentos aparece el razonable requisito de la “originalidad”, que implica no repetir los caminos ya transitados y agotados por otros y que no supone en modo alguno aquel concepto revolucionario, abrumador y desalentador. No importa incluso, dice Umberto Eco, que un tesista investigue un tema ya trillado, en tanto pueda decir sobre el mismo cosas que no se han dicho y le sirva la ocasión para demostrar que es capaz de abordar un tema con sentido crítico y con la disciplina que cabe esperar en quienes asumen con seriedad y honestidad intelectual su ingreso a la investigación científica.

9.4 — Creemos que el tema está lejos de ser poco importante y que se trata, por el contrario, de una cuestión relevante y preocupante, en la medida que los prejuicios condicionan fuertemente la libertad creadora y la subordinan a temores y presiones, emparentadas con las consecuencias de atosigar al alumno de grado con cuestiones accesorias en detrimento de las principales, so pretexto de una excelencia mal entendida. El propio Einstein consideraba casi un milagro que estas malas costumbres “*no hayan estrangulado ya la sagrada curiosidad de la investigación, pues, aparte de estímulo, esta delicada plantita necesita sobre todo libertad; sin ésta se marchita indefectiblemente. Es grave error creer que la ilusión de mirar y buscar puede fomentarse a golpe de coacción y sentido del deber. Pienso que incluso a un animal de presa sano se le podría privar de su voracidad si, a punta de látigo, se le obliga continuamente a comer cuando no tiene hambre, y sobre todo si se eligen de manera conveniente los alimentos así ofrecidos*” (Einstein Albert - *Notas Autobiográficas* - Ed. Alianza, Madrid, 1984, pág. 22).

9.5 — Tampoco pueden entrar en juego las posibles “aplicaciones prácticas” en la ponderación de una tesis, y de hecho no suele estar ese requisito en los reglamentos. Si la tiene mejor, como ocurre en nuestro caso, pero no es ni puede ser condición exigible porque no es un concepto asociado indisolublemente a la capacidad para investigar, que es al cual apunta la tesis. Por otra parte, la historia de la ciencia universal está jalonada con numerosos ejemplos del riesgo que implican los juicios apresurados sobre las utilidades inmediatas, porque unas veces se dieron éstas en forma imprevista y sorpresiva y otras veces se comprobaron o se pudieron aplicar mucho después. Nos cuentan que el álgebra de Boole esperó un siglo en los archivos para que la era de la computación la desempolvase en su provecho; que la teoría del holograma se formuló en la década del 30 pero debió esperarse el desarrollo del rayo láser, mucho más reciente, para poder llevarla a la práctica; que el ex convecino de Bahía Blanca Cesar Milstein no estaba investigando en el campo de la ciencia aplicada sino en la ciencia “pura” cuando descubrió los célebres anticuerpos monoclonales, de extraordinarias aplicaciones prácticas, que lo hicieron acreedor al premio Nobel. Todo indica, en fin, que el camino al conocimiento tiene arribos impredecibles y que lo importante no es poner obstáculos en él sino, por el contrario, vigorizar los estímulos para que todo estudioso lo transite sin temores.

9.6 – Es sabido que un trabajo de investigación no es tal por el hecho de que lo indique su título, ni por su extensión, ni por su diagramación, ni por el estilo de redacción. De hecho, estas características varían notoriamente de una disciplina a otra, y aun dentro de una misma disciplina. Si algo tienen en común todos los trabajos de investigación, cualquiera sea el campo de la ciencia que traten, es el haber aplicado la metodología científica a sus motivaciones y objetivos específicos. Se sabe también que el método científico suele expresarse resumidamente por sus tres etapas básicas, a saber: recolección y evaluación de datos - formulación de hipótesis - corroboración. Esta tercera etapa, donde aparece el concepto de comprobación o prueba, también suele dar motivo para similares angustias a las ya comentadas anteriormente con relación a otros aspectos, no siempre justificadas.

9.7 – No es este el momento ni hay aquí espacio para discurrir sobre ese tema, que tratan con amplitud los textos especializados en metodología de la investigación, pero es cuanto menos necesario precisar que no existen recetas infalibles o exclusivas sobre el modo de “probar” una afirmación o una negación, y menos aun en términos absolutos. Muchos autores (entre ellos Einstein en la obra ya citada) intentan explicar con sencillez el tema por medio de una analogía entre una teoría y un juego, que provee un lenguaje y que manipulamos a través de ciertas reglas. Algo queda “probado” si es derivable dentro de las reglas del juego. La consigna es saber “*qué es lo que sigue de*”, teniendo presente que la consecuencia cambia de una teoría a otra o al cambiar las reglas del juego. En algunos textos modernos se identifica este importante concepto con la sigla CWA (“closed world assumption” o “teoría del mundo cerrado”). No solo es importante tener en cuenta ese “mundo” para no exceder sus límites sino también la naturaleza de las reglas del juego, que generalmente son certeras en una ciencia exacta pero que suelen no serlo tanto en una ciencia social.

9.8 – Con ese contexto como referencia, parece innecesario señalar que la materia de nuestra tesis no cuenta con la ventaja de poder ser procesada con algoritmos y rigores matemáticos, de modo que la corroboración de haber logrado cierto objetivo tiene mucho que ver con el conocimiento que tenga el lector sobre las “*reglas del juego*”, para poder inferir sin mayor esfuerzo “*qué es lo que sigue de*”. Aparte de lo que ya dijimos al respecto en pág. 142 a 148, podríamos haber agregado –o agregar

ahora— un extenso listado de ejemplos sobre la forma de encuadrar, interpretar y expresar cualquier situación típica de la mensura o el catastro a la luz de nuestras propuestas sobre la taxonomía de los límites, sobre la parcela y sus clases, sobre el inmueble, sobre el subinmueble, sobre la forma de definir y clasificar las mensuras, sobre los principios rectores de la mensura. Lo hemos considerado innecesario porque las consecuencias surgen con naturalidad, y resaltar obviedades significaría subestimar la capacidad profesional de los colegas que analizarán nuestro mensaje. No olvidamos tampoco la atinada advertencia de Mario Bunge, cuando expresaba que además de *poder ver*, era necesario *querer ver*. Si no se dan ambas circunstancias en forma simultánea y concurrente, resultaría estéril todo esmero por elaborar argumentos convincentes, y lo sería incluso la evidencia más contundente.



Bibliografía (*)

- [1] ALBINA Lorenzo, ZARO Juan J. - *El sobrante y sus problemas* - Revista Notarial N° 742 - La Plata, 1963.
- [2] ALBINA Lorenzo, GONZALEZ ARZAC Alberto, BASUALDO Ricardo - *El catastro como registro de publicidad del estado parcelario de los inmuebles* - Congreso Extraordinario de Valuaciones y Catastro - s/d.
- [3] ALBINA Lorenzo - *Evolución demográfica parcelaria de la Provincia de la Provincia de Buenos Aires en el periodo 1947-1960* - Cámara de la Construcción, Vol. II - Buenos Aires, s/d.
- [4] ALLENDE Guillermo - *Metodología y modernas orientaciones en materia de derechos reales* - Cooperativa de Derecho - Buenos Aires, s/d.
- [5] ALLENDE Guillermo - *Tratado de enfiteusis y demás derechos reales suprimidos en el Código Civil* - Abeledo Perrot - Buenos Aires, 1964.
- [6] ALLENDE Guillermo - *Derecho de aguas* - Eudeba - Buenos Aires, 1971.
- [7] ALLENDE Guillermo - *La posesión* - Eudeba - Buenos Aires, 1971.
- [8] AVELLANEDA Nicolás - *Estudios sobre las leyes de tierras públicas* - La Facultad Buenos Aires, 1915.
- [9] ARDISSONI Elida S. - *Tradición de bienes inmuebles y muebles registrables* - Universidad - Buenos Aires, 1987.
- [10] APARICIO TOLOSA Julio C. - *Un topógrafo muy ilustre* - Revista de Topografía y Cartografía, N° 4/84 - Madrid, 1984.
- [11] BARTABURU S. G. - *El plano de mensura* - Colegio de Agrimensores de la Pcia. de Córdoba - Córdoba, 1990.
- [12] BELAGA José D. - *El Folio catastral* - Facultad de Ciencias Exactas, Ingeniería y Agrimensura, U.N.R. - Rosario, 1987.

- [13] BELAGA José D. - *Agrimensura y Sociedad* - Caja de Previsión Prof. de la ingeniería de Santa Fe - Rosario, 1985.
- [14] BELAGA José D. - *Análisis comparado de los diferentes sistemas de transmisión y registración de inmuebles: Latino, Germánico y Torrens* - Asociación Prof. de Agrimensura Pcia. Santa Fe - Rosario, 1988.
- [15] BELAGA José D. - *La publicidad territorial* - Ed. del autor - Rosario, 1988.
- [16] BELAGA José D. - *Aspectos jurídicos del catastro* - Boletín N°15 Consejo Prof. de Agrimensura Pcia. Buenos Aires - La Plata, 1992.
- [17] BENI Ernesto - *El fraccionamiento de tierras, desde Juan de Garay a nuestros días* - Cámara Argentina de Empresas vendedoras de terrenos - Buenos Aires, 1965.
- [18] BIANCO Carlos A. - *Introducción a la Agrimensura* - Asociación Prof. Agrimensura Pcia. Santa Fe, Colección "Qué es Agrimensura" - Rosario, 1983.
- [19] BIANCO Carlos A. - *El contorno, objeto prístino y esencial en la estructura ontológica de la Agrimensura* - Asociación Prof. Agrimensura Pcia. Santa Fe, Colección "Qué es Agrimensura" - Rosario, 1983.
- [20] BIANCO Carlos A. - *La publicidad inmobiliaria a la luz de los arts. 577, 3265 y 3270 del Código Civil y de la Agrimensura Argentina* - Asociación Prof. Agrimensura Pcia. Santa Fe, Colección "Qué es Agrimensura" - Rosario, 1983.
- [21] BIANCO Carlos A. - *Visión sistémica de la agrimensura* - Ed. del autor - Rosario, 1985.
- [22] BIANCO Carlos A. - *Introducción a la Agrimensura - Teoría general de límites* - Ed. del autor - Rosario, 1985.
- [23] BIANCO Carlos A. - *Los tres momentos esenciales del acto de mensura y deslinde* - Ed. del autor - Rosario, s/d.
- [24] BIBILONI Homero C., CAROL Guillermo, BUENO RUIZ Antonio - *Agrimensura y Derecho* - Fotoplatex - La Plata, 1971.

- [25] BIBILONI Juan A. - *Proyecto de Reformas al Código Civil Argentino* (7 t.) - I.T.S. - Buenos Aires, 1948.
- [26] BOBBIO Norberto - *El problema del positivismo jurídico* - Eudeba - Buenos Aires, 1965.
- [27] BIELSA Rafael - *Derecho administrativo* - La Ley - Buenos Aires, 1965.
- [28] BIELSA Rafael - *Principios del régimen municipal* - La Jouanne - Buenos Aires, 1930.
- [29] BIELSA Rafael - *Los conceptos jurídicos y su terminología* - De Palma. - Buenos Aires, 1987.
- [30] BORDA Guillermo - *Tratado de Derecho Civil - Derechos Reales* - A. Perrot - Buenos Aires, 1984.
- [31] BUENO RUIZ Antonio - *Agrimensura Legal aplicada* - Facultad de Ingeniería, U.N.L.P. - La Plata, 1980.
- [32] BUNGE Alejandro - *Una nueva Argentina* - Hyspamérica - Madrid, 1984.
- [33] BUNGE Mario - *La ciencia, su método, su filosofía* - Siglo Veinte - Buenos Aires, 1984.
- [34] CALAMANDREI Piero - *La Universidad del mañana* - Ejea - Buenos Aires, 1961.
- [35] CAMINOS Oliverio W. - *Proyecto de Código Inmobiliario* - Gobierno de la Provincia de Catamarca - Catamarca, 1968.
- [36] CANASI José - *Derecho Administrativo* - Depalma - Buenos Aires, 1976.
- [37] CARETTE Augusto - *EL Código Civil Argentino en cuadros sinópticos* - Zeus Editora - Rosario, 1979.
- [38] CAROL Guillermo - *Ingenieros, Agrimensores y el Derecho* - Facultad de Ingeniería, U.N.L.P. - La Plata, 1984.
- [39] CARRIO Alejandro - *¿Será Justicia?* - Planeta - Buenos Aires, 1993.

- [40] CASTAGNINO Juan M. - *El Catastro Territorial y la Publicidad Inmobiliaria* - Consejo de Ingenieros de la Provincia de Santa Fe - Rosario, 1967.
- [41] CASTAGNINO Juan M., BIANCO Carlos A. - *Apuntes del Curso Superior de Catastro desarrollado en el Colegio de Agrimensores*, La Plata - Colegio de Agrimensores de la Pcia. de Buenos Aires - La Plata, 1982.
- [42] CASTAGNINO Juan M., BIANCO Carlos A. - *Contenido ideológico del orden territorial* - Ed. de los autores - Rosario, s/d.
- [43] CASTAGNINO Juan M. - *Teoría General de límites territoriales* - Ed. del autor Rosario, 1991.
- [44] CASTRO Daniel - *Cuatro siglos de agrimensura en Buenos Aires* - Revista Todo es Historia N° 198 - Buenos Aires, 1983.
- [45] CENTRO ARGENTINO DE INGENIEROS -- *Historia de la ingeniería argentina* - Ed. especial C.A.I. - Buenos Aires, 1981.
- [46] CIAMPAGNA José - *Lecturas sobre sistemas de información territorial* - Universidad Nacional de Córdoba - Córdoba, 1993.
- [47] BRINKER Russell C, TAYLOR, Warren C. - *Elementary Surveying* - Internacional Textbook Co. - Pensylvania, 1965.
- [48] CIRIGLIANO Gustavo F., VILLAVERDE Anibal - *Dinámica de grupos y educación* - Humanitas - Buenos Aires, 1985.
- [49] CIURO CALDANI Miguel A. - *Profesiones y valores* - Asociación Prof. Agrimensura Pcia. Santa Fe, Colección "Qué es Agrimensura" - Rosario, 1983.
- [50] CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES - *Reunión de especialistas en Agrimensura de las universidades nacionales y privadas en el Ministerio de Educación de la Nación - 15 al 17 de junio de 1987 (documento final)* - Ed. C.P.A. - La Plata, 1987.
- [51] CONSEJO PROFESIONAL DE AGRIMENSURA DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES - *Leyes y reglamentos que regulan el ejercicio de la Agrimensura en la Provincia de Buenos Aires* - Ed. C.P.A. - La Plata, 1989.

- [52] COPI Irving - *Introducción a la Lógica* - Eudeba - Buenos Aires, 1992.
- [53] CORTAZAR Julio - *Historia de cronopios y de famas* - Sudamericana/Planeta - Buenos Aires, 1991.
- [54] CHAPEAUROUGE Carlos de - *Sobre la Agrimensura Legal* - II Congreso Nacional de Ingeniería - Buenos Aires, 1921.
- [55] CHAPEAUROUGE Carlos de - *Tratado de Agrimensura* (3 t.) - Juari Schürer-Stalle - Buenos Aires, 1899.
- [56] CHESÑEVAR Carlos J. - *Sobre la verificación del estado parcelario* - Congreso Nacional de Agrimensura, La Rioja, 1980 - Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires - La Plata, 1980.
- [57] CHESÑEVAR Carlos J. - *Defensa de la Agrimensura - Breve epistolario reivindicatorio* - Centro de Agrimensores de Bahía Blanca - Bahía Blanca, 1986.
- [58] CHESÑEVAR Carlos J. - *El Agrimensor en la planificación urbana* - VII Congreso Nacional de Agrimensura - Córdoba, 1986.
- [59] CHESÑEVAR Carlos J. - *Proyecto de reforma del Código Civil. Propuestas para definir los derechos reales a incorporar* - Remitido a las autoridades de la F.A.D.A. - Bahía Blanca, 1987.
- [60] CHESÑEVAR Carlos J. - *Los artículos 2503 y 2518 del Código Civil. Su reforma* - Primer Congreso Hispanoamericano de Catastro - Mar del Plata, 1987.
- [61] CHESÑEVAR Carlos J. - *El certificado de deslinde y amojonamiento - Bases para su instrumentación* - Colegio de Distrito III, C.P.A. - Bahía Blanca, 1988.
- [62] CHESÑEVAR Carlos J. - *Agrimensura Legal - Guía de Estudio* Imprecoop - Bahía Blanca, 1989/91.
- [63] CHESÑEVAR Carlos J. - *Reglamentación del certificado de deslinde y amojonamiento* - Colegio de Distrito III, C.P.A. - Bahía Blanca, 1989.

- [64] CHESÑEVAR Carlos J. - *Los agrimensores en la función pública* - Boletín del Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires - La Plata, 1989.
- [65] CHESÑEVAR Carlos J. - *Conflicto de límites prediales en Tierra del Fuego* - Ed. del autor - Bahía Blanca, 1990.
- [66] CHESÑEVAR Carlos J. - *Defectos de emplazamiento en propiedad horizontal* - Boletín Colegio de Distrito VI, C.P.A. - Bahía Blanca, 1991.
- [67] CHESÑEVAR Carlos J. - *Defensa de la Geometría* - Congreso Pedagogía '93, La Habana, Cuba - Imprecoop - Bahía Blanca, 1993.
- [68] CHESÑEVAR Carlos J. - *Selección del docente universitario* - Congreso Pedagogía '93, La Habana, Cuba - Imprecoop - Bahía Blanca, 1993.
- [69] CHESÑEVAR Carlos J. - *La descentralización como instrumento para la racionalización* - I Jornadas de Planeamiento Físico y Desarrollo del Sur de la Provincia de Buenos Aires - Bahía Blanca, 1993.
- [70] CHESÑEVAR Carlos J. - *Legislación y realidad* - I Jornadas de Planeamiento Físico y Desarrollo del Sur de la Provincia de Buenos Aires - Bahía Blanca, 1993.
- [71] DERRIEU Mauricio - *Tratado de medianería y de la confusión de límites* - Gráfica Palumbo - Buenos Aires, 1934.
- [72] DOBNER EBERL Horst K. - *Catastro* - Ed. Concepto - México, 1981.
- [73] DOBNER EBERL Horst K. - *Sistemas catastrales* - Ed. Concepto - México, 1982.
- [74] ECO Umberto - *Cómo se hace una tesis* - Gedisa - Buenos Aires, 1985.
- [75] FADA - *Boletín Informativo* - Federación Argentina de Agrimensores - La Rioja, 1973.
- [76] FADA - *Memoria I Congreso Latinoamericano y IV Congreso Nacional de Agrimensura* - Comisión organizadora - Santa Fe, 1971.

- [77] FALBO Miguel N. - *Legislaciones provinciales en materia catastral que limitan el derecho de disponer de la propiedad privada. Interpretación del artículo 41 de la ley 17801* - Revista Notarial N° 875 - La Plata, 1984.
- [78] FERNANDEZ JUAN S. - *Del modo como se determina y se limita entre nosotros una propiedad territorial* - Federación Argentina de Agrimensores ("La obra del maestro Juan Segundo Fernández") - La Rioja, 1974.
- [79] FERNANDEZ JUAN S. - *Relaciones del Derecho con la Agrimensura* - Federación Argentina de Agrimensores ("La obra del maestro Juan Segundo Fernández") - La Rioja, 1974.
- [80] FERNANDEZ JUAN S. - *Mensuras colectivas de las propiedades rurales* - Federación Argentina de Agrimensores ("La obra del maestro Juan Segundo Fernández") - La Rioja, 1974.
- [81] GARRIDO Manuel - *Lógica simbólica* - Tecnos, Madrid, 1979.
- [82] GARRIDO Roque F. - *Compraventa* - Universidad - Buenos Aires, 1982.
- [83] GOBIERNO DE LA PCIA. DE LA RIOJA - *Legislación catastral* (compilación) - Dirección Provincial de Catastro - La Rioja, 1978.
- [84] GOMEZ Gerardo C. - *Introducción a un análisis comparativo de legislaciones sobre excedentes, sobrantes y faltantes* - Centro de Agrimensores de Córdoba - Córdoba, 1981.
- [85] GOMEZ Nestor O. - *Faltantes y demasías* - Revista Notarial N° 896 - La Plata, 1988.
- [86] GORDILLO Agustín - *Tratado de Derecho Administrativo* - Macchi - Buenos Aires, 1979.
- [87] GOROSTEGUI DE TORRES H., SIPERMAN A. - *Código Civil y propiedad* - Centro Editor de América Latina, Revista "Polémica" N° 33 - Buenos Aires, 1970.
- [88] GUITTON Jean - *El trabajo intelectual* - Ed. Criterio - Buenos Aires, 1955.
- [89] HAAR, Victor H. - *Misión del Agrimensor* - Dirección General de Publicaciones, U.N.C. - Córdoba, 1971.

- [90] HIGHTON, Elena, I. - *Lineamientos de derechos reales* - Ad-hoc - Buenos Aires, 1988.
- [91] HENESTROSA Guadalupe - *De frente..., coman!* - Revista Nueva N°12 - Buenos Aires, 1993.
- [92] HENSSEN J.L. - *La nueva ley catastral en Holanda* - XVII Congreso de FIG - Sofía, 1983.
- [93] HENSSEN J.L. - *Administrative and Legal Aspects of Landregistration/Cadastral* - International Institute for Aerospace Survey and Earth Sciences - ITC - Holanda, 1988.
- [94] HERNANDEZ Héctor A. - *Mensura administrativa y determinación de la línea de ribera* - Ed. del autor - La Plata, 1984.
- [95] HERNANDEZ Héctor A. - *Límites* - Ed. del autor - La Plata, 1984.
- [96] HERNANDEZ Héctor A. - *El agrimensor como auxiliar de la Justicia* - Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires - La Plata, 1994.
- [97] HUTCHINSON Tomás - *Las corporaciones profesionales* - Astrea - Buenos Aires, 1982.
- [98] INSTITUTO TECNOLOGICO DEL SUR - Documento para la historia de Bahía Blanca - I.T.S. - Bahía Blanca, 1951.
- [99] KALINOWSKI Georges - *Introducción a la Lógica Jurídica* - Eudeba - Buenos Aires, 1973.
- [100] KELSEN Hans - *Teoría pura del Derecho* - Eudeba - Buenos Aires, 1960.
- [101] KEMELMAJER Aída, PUERTA Alicia - *Derecho real de superficie* - Astrea - Buenos Aires, 1989.
- [102] KLIMOVSKI Gregorio - *Ciencia, cambio y ética* - Revista Siglo XXI, Mayo/90 - Buenos Aires, 1990.
- [103] LAFAILLE Héctor - *Tratado de los Derechos Reales* - Ediar - Buenos Aires, 1943.
- [104] LAPA Eduardo - *Estudio del título de propiedad. La tasación de inmuebles* - Depalma - Buenos Aires, 1984.

- [105] LASSO DE LA VEGA Javier - *Cómo se hace una tesis doctoral* - Ed. Internacional San Sebastián, 1947.
- [106] LASSO DE LA VEGA Javier - *El trabajo intelectual* - Paraninfo, Madrid, 1975.
- [107] LEVI Edward H. - *Introducción al razonamiento jurídico* - Eudeba - Buenos Aires, 1964.
- [108] LITTON Gastón - *Cómo hacer una tesis de grado* - Biblioteca Nacional de Tucumán Tucumán, 1965.
- [109] LOPEZ DEL CARRIL Nelson - *Publicidad de los derechos reales* - Depalma - Buenos Aires, 1965.
- [110] LOPEZ SILLERO, Wilfrido - *La mensura - Recopilación* - Consejo Profesional de Agrimensura de la Pcia. de Buenos Aires - La Plata, 1988.
- [111] LLAMES Ana María - *El principio de especialidad en la ley 17801* - III Congreso Nacional de Derecho Registral - Mar del Plata, 1979.
- [112] LLOVERAS Albertò M. - *Relaciones de la Agrimensura con el Derecho* - Dirección de Catastro de La Rioja - La Rioja, 1980.
- [113] LLOVERAS Alberto M. - *La agrimensura* - Universidad Nacional de Córdoba - Córdoba, 1952.
- [114] LLOVERAS Alberto M. - *El catastro territorial* - Universidad Nacional de Córdoba - Córdoba, 1951.
- [115] LLOVERAS Alberto M. - *Anteproyecto de instrucciones generales para peritos agrimensores en la Provincia de Córdoba* - s/d - Córdoba, s/d.
- [116] LLOVERAS Alberto M. - *El condominio por confusión de límites en el Código Civil Argentino* - Dirección de Catastro de La Rioja - La Rioja, 1983.
- [117] LLOVERAS Antonio - *Apuntes de Agrimensura Legal* - Colegio de Agrimensores de San Juan - San Juan, 1968.
- [118] LLOVERAS Antonio - *Teoría del título de propiedad* - Jornadas nacionales de Agrimensura - San Juan, 1968.

- [119] LLOVERAS COSSIO Ricardo L. - *Aplicación del título al terreno. Diferencias de superficie* - Centro de Agrimensores de Córdoba - Córdoba, 1981.
- [120] LLOVERAS COSSIO Ricardo L. - *Naturaleza jurídica, alcance y objeto de la legislación municipal sobre división de la tierra* - Centro de Agrimensores de Córdoba - Córdoba, 1982.
- [121] LUQUI Juan C. - *Burocracia en serio y en broma* - Depalma - Buenos Aires, 1985.
- [122] LUTHY Wolfram - *El plano en el Registro de la Propiedad* - Universidad Notarial Argentina - Serie bibliográfica registral N°7 - Buenos Aires, 1976.
- [123] MARIENHOFF Miguel S. - *Régimen y Legislación de las aguas públicas y privadas* - Abeledo Perrot - Buenos Aires, 1971.
- [124] MARIENHOFF Miguel S. - *Tratado del dominio público* - Tipográfica Editora Argentina - Buenos Aires, 1960.
- [125] MASCHERONI TORRILLA Eduardo - *Publicidad catastral* - Revista El Agrimensor N° 16 - Córdoba, 1990.
- [126] MATTAR NOVELLI Julio E. - *La publicidad catastral y los principios registrales* - Ed. del autor - San Juan, 1983.
- [127] MATTAR NOVELLI Julio, VIDELA Fernando, MATTAR Alberto - *Excédentes superficiales en la propiedad inmueble* - Colegio Profesional de Agrimensura de San Juan - San Juan, 1988.
- [128] MATTAR NOVELLI Julio - *Publicidad de los Derechos Reales* - Universidad Nacional de San Juan - San Juan, s/d.
- [129] MC ENTYRE John G. - *Definición de parcelas* - XVII Congreso Internacional de FIG - Sofía, 1983.
- [130] MERCOL Italo - *Mensura y deslinde en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación* - Boletín de FADA, 1973 - La Rioja, 1973.
- [131] MERCOL Italo - *Ordenanza sobre levantamiento catastral y reglamento concerniente a la credencial federal de Agrimensor del Consejo Federal Suizo* - V Congreso Nacional de Agrimensura - Corrientes, 1974.

- [132] MERCOL Italo - *Identificación del título invocado en una mensura o en un deslinde* - Dirección de Catastro de La Rioja - La Rioja, 1977.
- [133] MERCOL Italo - *La otra campana* - Colegio de Agrimensores de la Provincia de La Rioja - La Rioja, 1984.
- [134] MERCOL Italo - *Responsabilidad de los funcionarios en el ordenamiento territorial* - Colegio de Agrimensores de la Provincia de La Rioja - La Rioja, 1990.
- [135] MERCOL Italo - *Análisis del artículo 2326 del Código Civil y reglamentación de la superficie mínima de la unidad económica* - Colegio de Agrimensores de la Provincia de La Rioja - La Rioja, 1990.
- [136] MERCOL Italo - *Las tierras fiscales según el Código Civil, la Constitución Provincial y las C.O.M.* - Colegio de Agrimensores de la Provincia de La Rioja - La Rioja, 1991.
- [137] MERCOL Italo - *Los derechos y acciones en las mercedes y en los campos comuneros. La solución riojana* - II Congreso Nacional de Derecho Registral - Córdoba, 1976.
- [138] MERCOL Italo - *Objetos de la mensura, del deslinde y del amojonamiento* - V Congreso Nacional de Agrimensura - Corrientes, 1974.
- [139] MINISTERIO DE HACIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES - *La ley 4331 de Catastro Parcelario y su decreto reglamentario* - Imprenta oficial - La Plata, 1936.
- [140] MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES - *Instrucciones Generales para Agrimensores* - Taller de impresiones oficiales - La Plata, 1945.
- [141] MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES - *Manual de disposiciones usuales para la subdivisión de tierras y presentación de planos* - Dirección de Geodesia - La Plata, 1974.
- [142] MOISSET DE ESPANES Luis - *El principio de especialidad y la determinación de los elementos de la relación jurídica* - s/d La Plata, s/d.

- [143] MORRIS Cohen, NAGEL Ernest - *Introducción a la Lógica y al método científico* - Amorrortu - Buenos Aires, 1973.
- [144] NESPRAL, Bernardo - *El derecho en la edificación - A-Z* - Buenos Aires, 1982.
- [145] NUÑEZ Benjamín - *Términos topográficos en la Argentina colonial (1516-1810)* - Instituto Panamericano de Geografía e Historia - Río de Janeiro, 1965.
- [146] ODDONE Héctor B. - *El saneamiento del título a la propiedad y la mensura* - Centro de Agrimensores de Córdoba - Córdoba, 1982.
- [147] ODDONE Héctor B. - *La publicidad inmobiliaria y la agrimensura* - Asociación Prof. Agrimensura Pcia. Santa Fe; colección "Qué es Agrimensura" - Rosario, 1983.
- [148] ODDONE Héctor B. - *La mensura, requisito indispensable para instrumentar la publicidad inmobiliaria* - Revista jurídica La Ley N° 12 - Córdoba, 1986.
- [149] ODDONE Héctor B. - *Delimitación del dominio público* - Universidad Nacional de Catamarca - Catamarca, 1988.
- [150] ODDONE Héctor B. - *El primer catastro parcelario íntegro del país* - Ed. del autor - Córdoba, 1989.
- [151] OSSORIO Manuel - *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales* - Heliasta - Buenos Aires, 1986.
- [152] PODER EJECUTIVO NACIONAL - *Reglamentación Nacional de Mensuras. Decreto 10028/57* - Ministerio de Obras Públicas - Buenos Aires, 1958.
- [153] PROUDHON Pedro J. - *¿Qué es la propiedad?* - Proyección - Buenos Aires, 1970.
- [154] PURVER Jonathan M. - *Registration of Land Titles - American Jurisprudence* - San Francisco, California, 1973.
- [155] RACAGNI Tito Livio, TALQUENCA Susana B. - *La bondad de un sistema de información territorial* - Revista El Agrimensor N° 16 - Córdoba, 1990.

- [156] RAMIREZ GRONDA, J.D. - *Diccionario Jurídico* - Heliasta-Claridad - Buenos Aires, 1986.
- [157] ROCCA Carlos J., ROCCA Alejandro C. - *Sobrantes y tolerancias en las leyes de tierras de la Provincia de Buenos Aires* - Geocart - La Plata, 1978.
- [158] ROCCA Carlos J. - *La ley nacional de catastro 20440 y su influencia en la Provincia de Buenos Aires* - Geocart - La Plata, 1979.
- [159] RODRIGUEZ Carlos J. - *Deslinde y mensura* - La Facultad - Buenos Aires, 1937.
- [160] RODRIGUEZ, Agustín W. - *Publicidad inmobiliaria* - Depalma, Buenos Aires, 1974.
- [161] RODRIGUEZ, Agustín W. - *Los derechos reales y la inscripción registral* - Platense - La Plata, 1986.
- [162] RUSSOMANO, Mario - *La posesión en los principales códigos civiles contemporáneos* - Abeledo Perrot - Buenos Aires, 1967.
- [163] RUSSO Eduardo A. - *Vocabulario lógico* - Cooperativa de Derecho y Ciencias Sociales - Buenos Aires, 1972.
- [164] SALVAT Raymundo M., ARGAÑARAZ Manuel J. - *Tratado de Derecho Civil Argentino - Derechos Reales (4 t.)* - Tipográfica Editora Argentina - Buenos Aires, 1959.
- [165] SANCHEZ Abel - *Acción de Deslinde* - s/d - s/d.
- [166] SBARRA Noel - *Historia del alambrado en la Argentina* - Eudeba - Buenos Aires, 1973.
- [167] SCOTTI Edgardo - *Derecho Registral Inmobiliario* - Universidad - Buenos Aires, 1980.
- [168] SPOTA Alberto G. - *Tratado de medianería* - J. Menéndez - Buenos Aires, 1938.
- [169] SPOTA Alberto G. - *Tratado de Derecho de Aguas* - J. Menéndez - Buenos Aires, 1941.
- [170] STAFFORINI, Omar - *Curso de capacitación sobre técnica catastral (Programa y apuntes)* - Centro de Agrimensores de

Bahía Blanca - Bahía Blanca, 1979.

- [171] SWIFT Jonathan - *Viajes de Gulliver* - Salvat Editores - Navarra, 1970.
- [172] VERGES, Pedro - *La Agrimensura y la formación de agrimensores. Cien años de Agrimensura argentina.* - Universidad Nacional de La Plata - La Plata, 1967.
- [173] VERBITSKY Horacio - *Hacer la Corte* - Planeta - Buenos Aires, 1993.
- [174] VILLARO Felipe P., BIDART Raúl E. - *Legislación registral inmobiliaria* - Ed. Campos - Buenos Aires, 1972.
- [175] WATZALAWICK Paul - *Teoría de la comunicación humana* - Herder - Barcelona, 1986.
- [176] ZOROA TEROL José - *Nota histórica sobre la Agrimensura* - XVII Congreso Internacional de F.I.G. - Sofía, 1983.

(*) - Se reproduce el listado bibliográfico de la versión original (setiembre de 1994). No incluye algunas de las nuevas fuentes citadas después en el Apéndice C, incorporado con posterioridad, las que son identificadas en el propio cuerpo de dicho apéndice.