

TUCUMAN 2014

IX Jornada de Capacitación
Regional 20 – 21 agosto



**GEORREFERENCIACION y
LIMITES TERRITORIALES**

**ING. GEOGRAFO
NORBERTO FRICKX**

**BOLETIN OFICIAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA Nº
31.076 – 18 DE ENERO DE 2007**

**LEY NACIONAL DE CATASTRO
Ley 26.209**

ARTICULO 18. — Esta ley es
complementaria del Código Civil.

ARTICULO 1º — Los catastros de las provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

- a) **Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles**, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales y regular el ordenamiento territorial;
- b)...

ARTICULO 2º — Las leyes locales designarán los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales y ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral.

ARTICULO 3º — El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las demás que las legislaciones locales asignen a los organismos mencionados en el artículo anterior:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;
- c).....

REGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA

CONSTITUCION DE 1853: RANGO CONSTITUCIONAL

CODIGO CIVIL 1871: DOMINIO PERPETUO, ABSOLUTO
Y EXCLUSIVO

CONSTITUCION DE 1949: FUNCION SOCIAL DE LA
PROPIEDAD

CONSTITUCION DE 1957: ELIMINA LA FUNCION
SOCIAL DE LA PROPIEDAD

CONSTITUCION DE 1994: DERECHO A UN AMBIENTE
SANO, APTO AL DESARROLLO SIN COMPROMETER
GENERACIONES FUTURAS

DIVISION DEL TERRITORIO S/CODIGO CIVIL

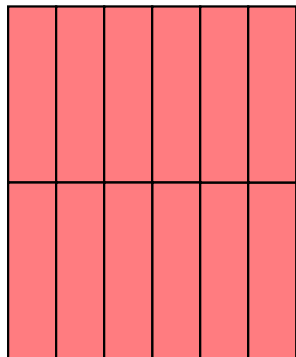
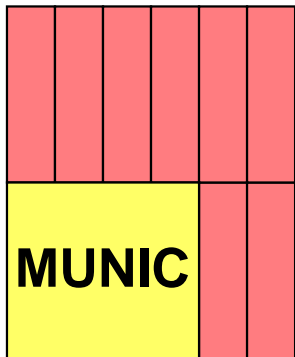
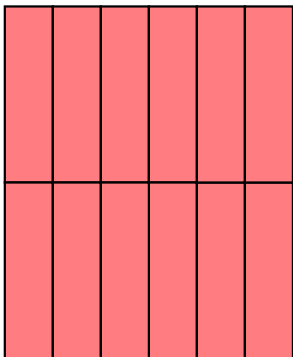
BIENES PUBLICOS

BIENES PRIVADOS

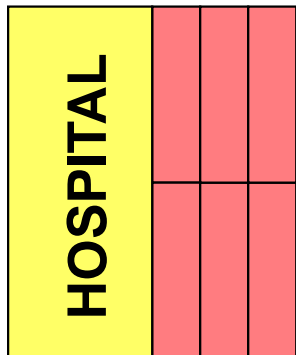
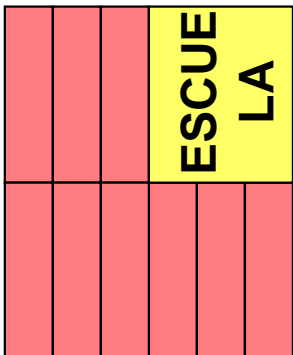
DE LOS PARTICULARES

DEL ESTADO

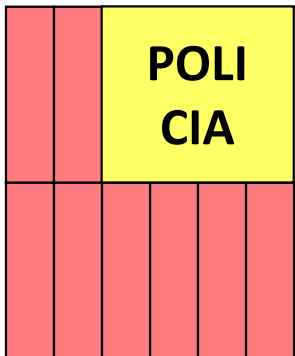
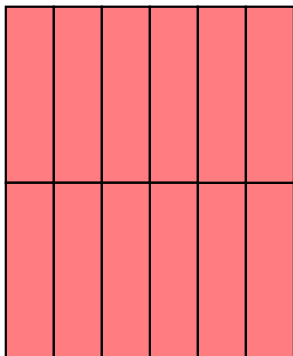
CALLE



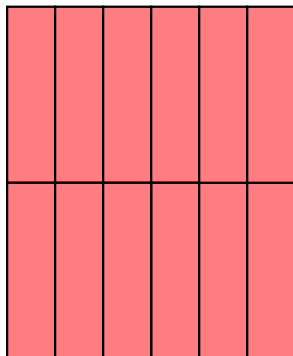
CALLE



CALLE



CALLE

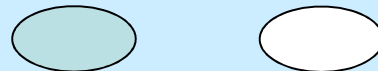


CALLE

CALLE

CALLE

BIENES PUBLICOS



BIENES PRIVADOS DEL ESTADO

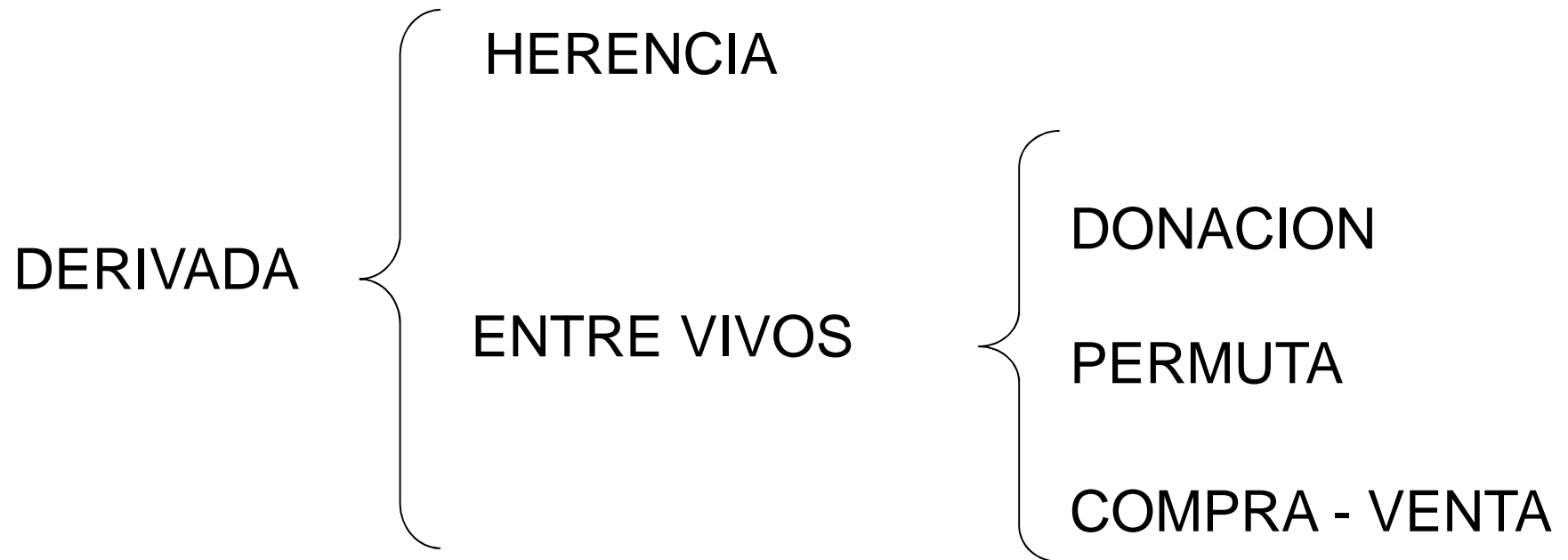


DE LOS PARTICULARES



FORMAS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD PRIVADA

ORIGINARIA:



MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD ENTRE VIVOS

TITULO SUFICIENTE

MODO SUFICIENTE: TRADICION

MODO DE PUBLICIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD

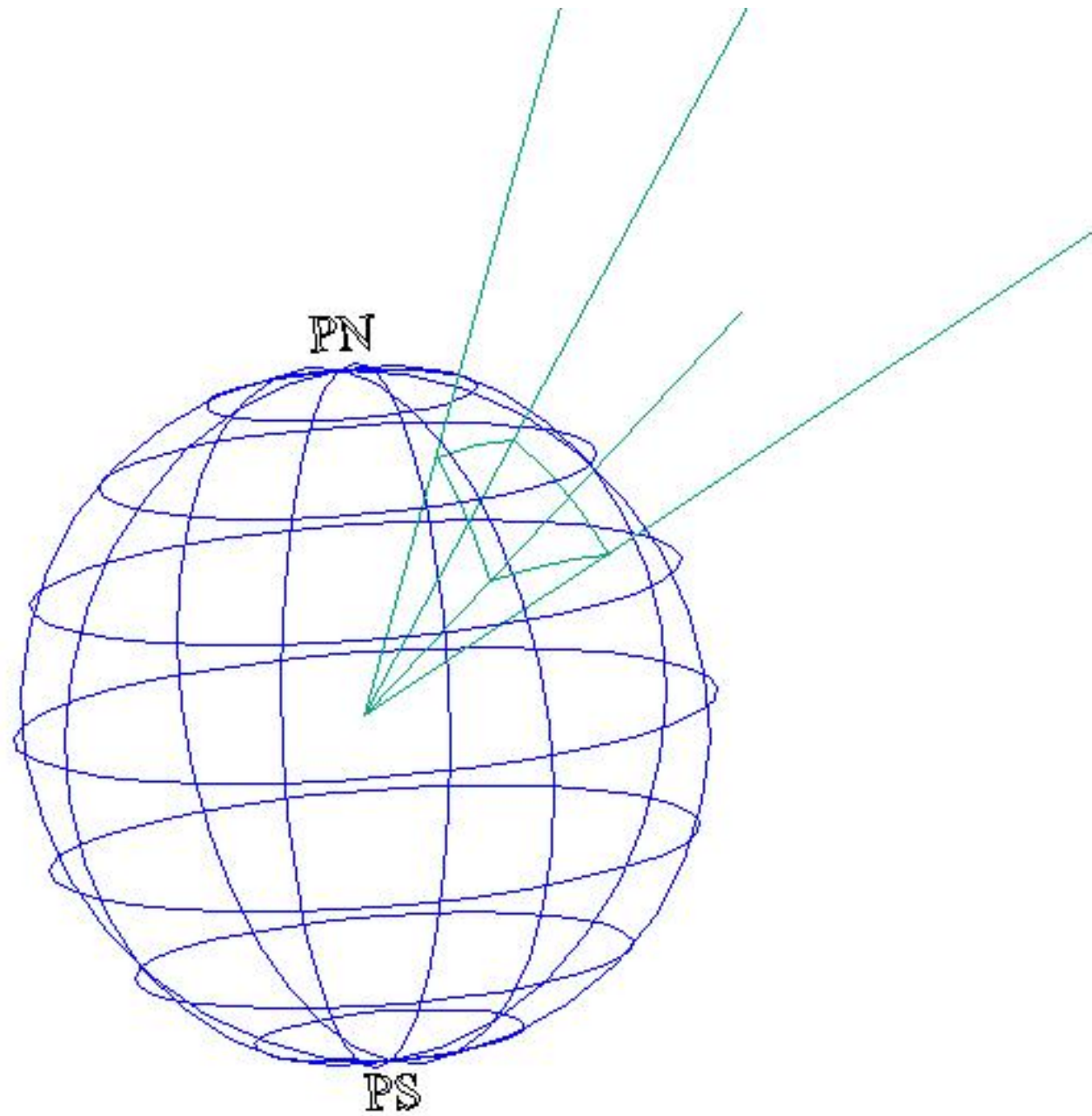
1871: TRADICION

1968: REGISTRO DE TITULOS: REGISTRO DE
LA PROPIEDAD

2007: REGISTRO DEL OBJETO: REGISTRO
CATASTRAL

Art. 2.314. Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre

Art. 2.518. 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 las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio.



EL INMUEBLE ES TRIDIMENSIONAL

LEY NACIONAL
26209

ARTICULO 4º.- A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

**REPRESENTACION EN BASE A UN DOCUMENTO CARTOGRAFICO
INSCRIPTO**

EL INMUEBLE ES TRIDIMENSIONAL

LA PARCELA ES BIDIMENSIONAL (por ahora)

QUE ES EL ESTADO PARCELARIO?

ARTICULO 5º — Son elementos de la parcela:

I. Esenciales:

- a) La ubicación **georeferenciada** del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

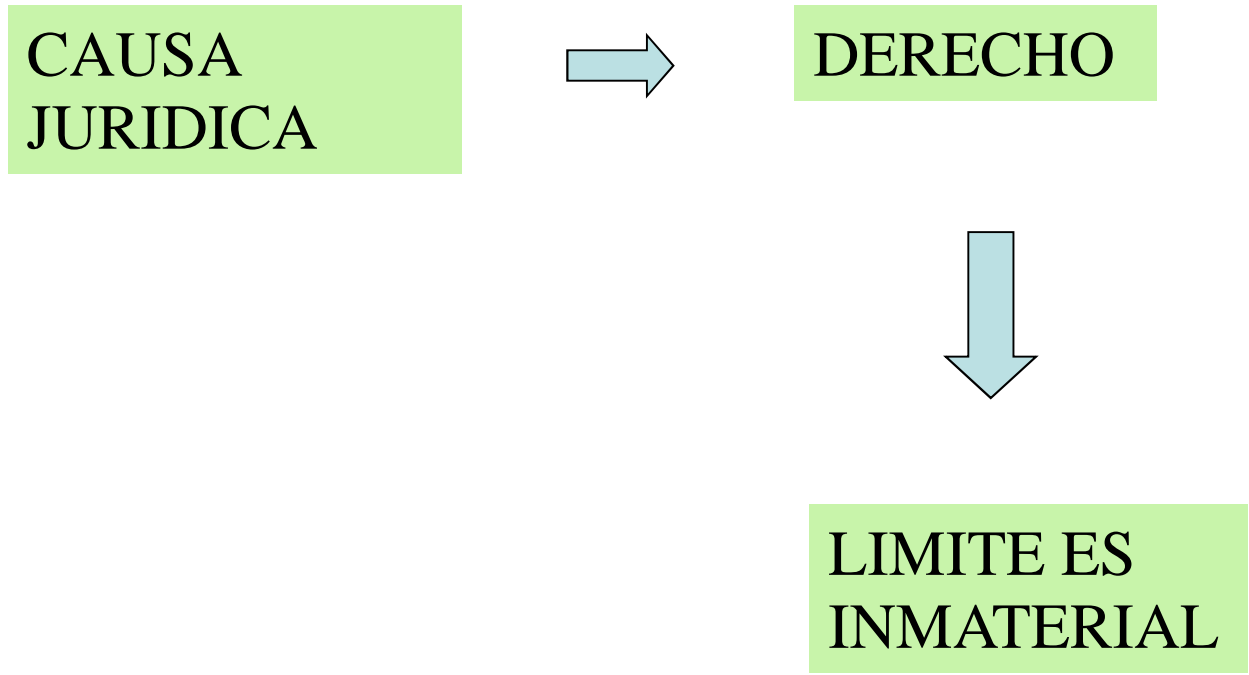
II. Complementarios:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

Dichos elementos constituyen **el estado parcelario del inmueble**.

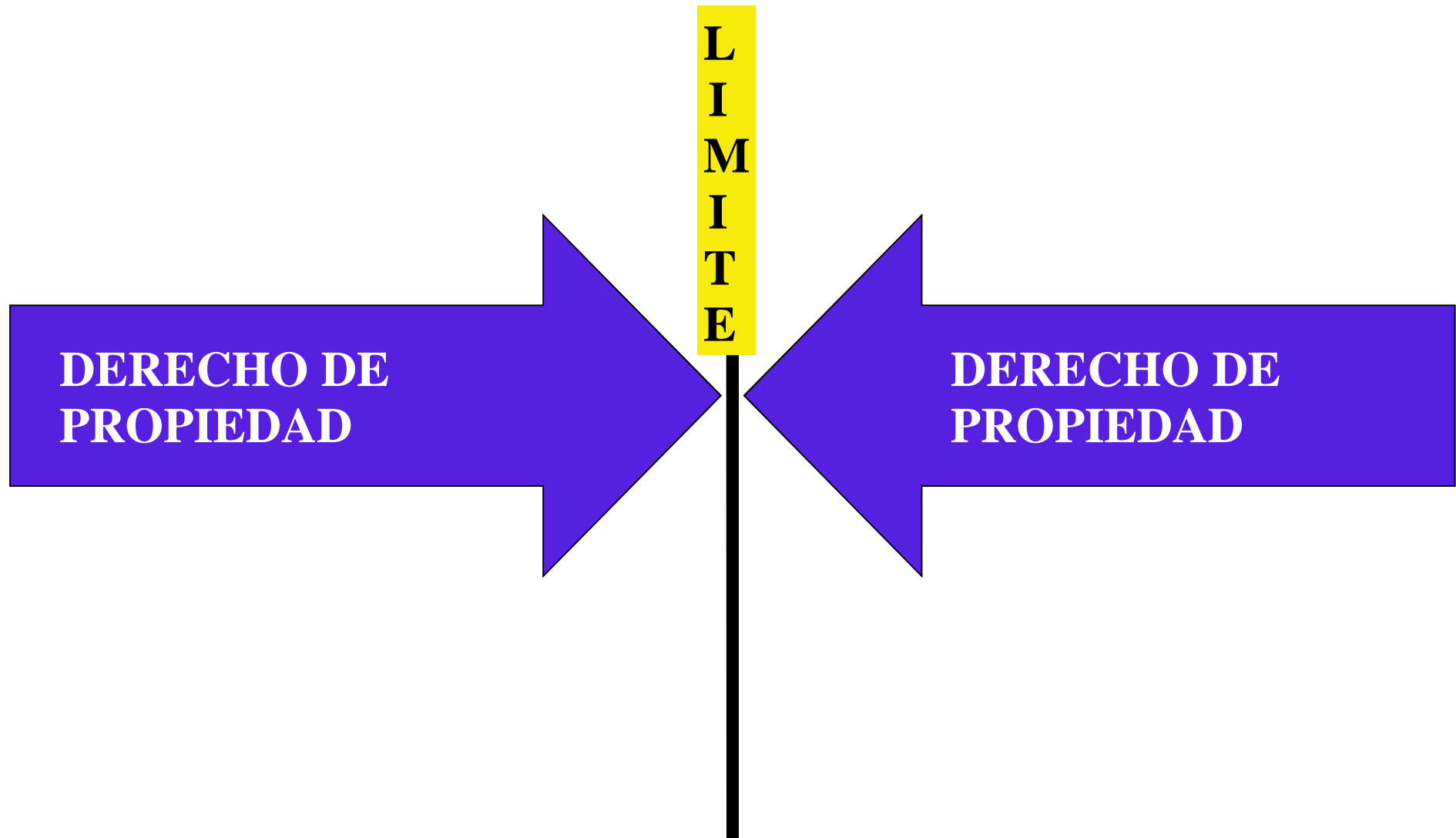
ARTICULO 7º — **El estado parcelario quedará constituido por la registración en el organismo de aplicación del plano de mensura...**

b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen.



QUE ES UN LIMITE?

**PRINCIPIO
ELEMENTAL**



DONDE ESTÁ EL LIMITE EN UN INMUEBLE?

Si en un terreno encontramos ciertos signos separativos (alambrados, zanjas, muros) podremos entrar a sospechar que ellos sea separativos de inmuebles, pero sin que ello sea decisivo,

*Lo que hace que queden separados dos inmuebles **son líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes**, que pueden coincidir con signos exteriores en el terreno, y con accidentes naturales, pero que pueden también discrepar totalmente de ellos.*

Fernando López de Zavalía "Derechos Reales" Tomo I Ed. Zavalía

LINEAS PERIMETRALES INTANGIBLES JURIDICAMENTE RELEVANTES

=

LIMITES EN RELACION A LA CAUSA QUE LES DAN ORIGEN (LEY 26209)

En el año 1863, el Jurista Juan Segundo Fernández expresa: *“...el agrimensor 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 los cuales 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...”*.

“los límites no se crean por las medidas de su forma geométrica, pues ellas son sólo una consecuencia del objeto límite territorial creado por su propia causa jurídica creadora”.. “...el límite hace a la medida, nunca la medida al límite...”

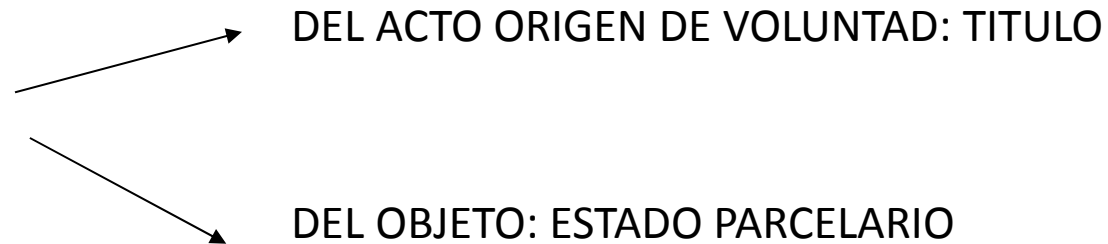
Juan Manuel Castagnino (Teoría de los Límites Territoriales”)

**Transferencia inmobiliaria
desde 2007:**

TITULO

MODO: TRADICIÓN

PUBLICIDAD



**LAS ACCIONES REGISTRALES NO SON MAS QUE PUBLICIDAD DE LOS
DERECHOS Y NO EL SANEAMIENTO DE LOS DERECHOS MISMOS**

APARECEN INTERROGANTES:

EL LIMITE ES UNICO: LA DETERMINACION QUE HACEN LOS AGRIMENSORES SOBRE PARCELAS LINDERAS, DEBE COINCIDIR?

POSIBLES DIFERENCIAS:

UBICACION

ERRORES DE MEDICION

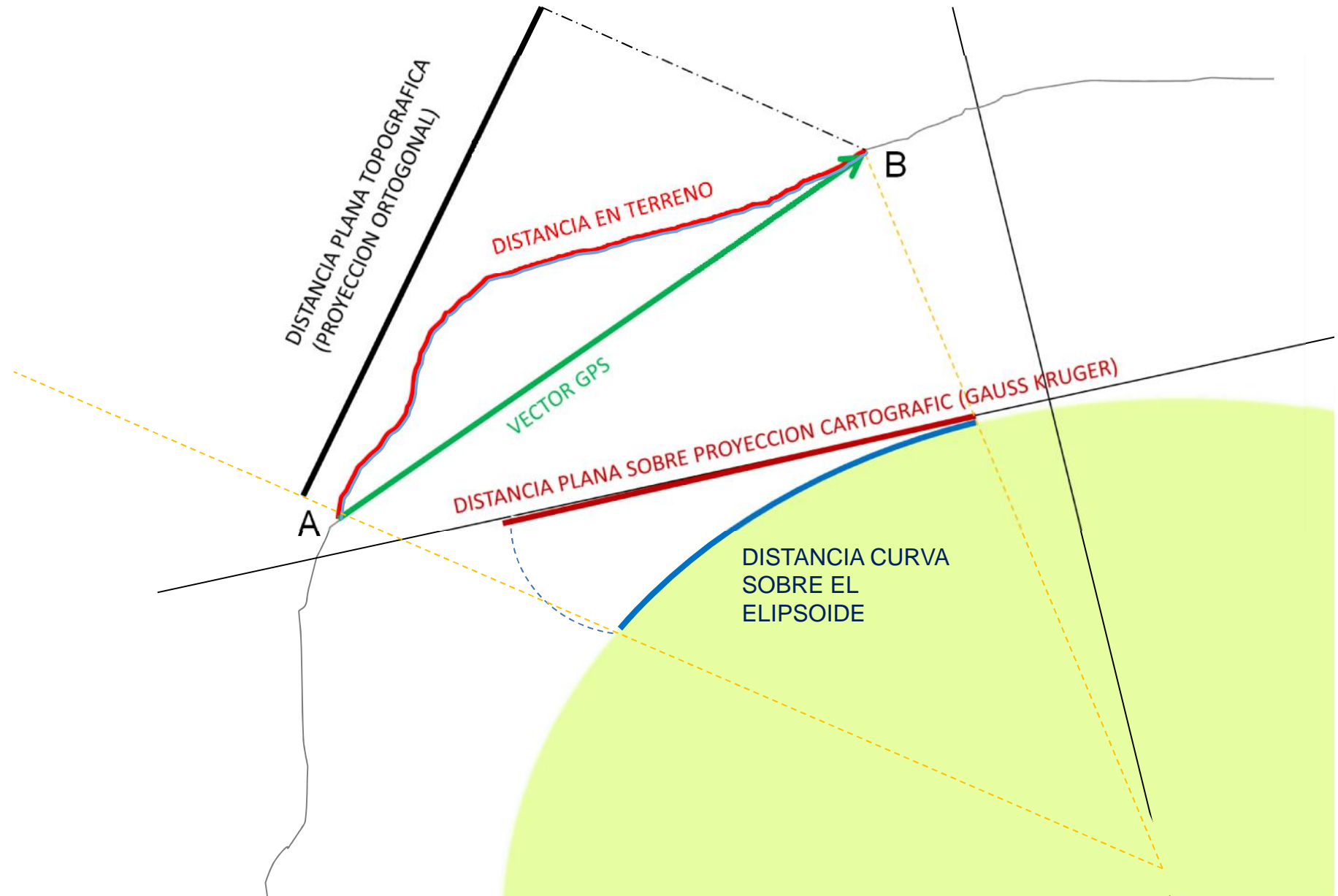
DIFERENCIAS DE INTERPRETACION DE LA CAUSA JURIDICA

APARECEN INTERROGANTES:

EL LIMITE ES UNICO: POR QUE HABLAMOS DE SUPERPOSICION DE TITULOS?

ENTONCES: CUAL ES LA FUNCION DEL CATASTRO RESPECTO A LOS LIMITES DE INMUEBLES?

c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.



APARECEN INTERROGANTES:

QUE AYUDA PUEDE DAR LA GEORREFERENCIACION?

1.- UNA MEJOR Y PRECISA PUBLICIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD

2.- DAR AL CATASTRO LA POSIBILIDAD DE REALIZAR EL LAYER JURIDICO

EL MOMENTO TRASCENDENTAL EN LA MENSURA ES AQUEL EN DONDE EL AGRIMENSOR DEFINE LIMITES, TANTO DE PARCELAS COMO DE OTRO OBJETO TERRITORIAL LEGAL, TENIENDO MUY PRESENTE QUE LO HACE BAJO SU TOTAL RESPONSABILIDAD CIVIL

Y PREVIENDO LA POSIBILIDAD DE QUE TENGA QUE DEFENDER LA DECISIÓN EN CUALQUIER AMBITO, INCLUSO EL JUDICIAL

POR ESO EL ESTADO - HOY A TRAVES DEL CODIGO CIVIL- DELEGA EN EL AGRIMENSOR LA EJECUCION DE LAS MENSURAS.

POR ESO EL AGRIMENSOR ES UNA PROFESION DE GRADO QUE LA LEY DEFINE COMO UNA DE LAS QUE EN SU EJERCICIO PONE EN RIESGO EL INTERES PUBLICO (Ley de Educación Superior)

TUCUMAN 2014

IX Jornada de Capacitación
Regional 20 – 21 agosto



**GEORREFERENCIACION y
LIMITES TERRITORIALES**

**ING. GEOGRAFO
NORBERTO FRICKX**