

ACADEMIA NACIONAL
DE LA AGRIMENSURA

XII CONGRESO
NACIONAL DE
AGRIMENSURA

INTERPRETACION SOBRE DEFINICION Y REALIZACION DEL
ACTO DE VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO
PARCELARIO

ING GEOGRAFO NORBERTO FRICKX – OCTUBRE 2019

**ACTO DE
VERIFICACION DEL
ESTADO PARCELARIO**



LEY 26209 - ARTICULO 8°.- Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley.

QUÉ ES VERIFICAR?



**RAE: COMPROBAR O EXAMINAR
LA VERDAD DE ALGO**

**QUÉ SE QUIERE COMPROBAR
EN SU VERDAD?**



EL ESTADO PARCELARIO!

**DE DONDE SURGE EL ESTADO
PARCELARIO?**



**DE SU
DETERMINACION**

**COMO SE REALIZA LA
VERIFICACION?**



**CON IGUAL METODO QUE LA
DETERMINACION**



POR ACTO DE MENSURA

ARTICULO 9º — La verificación de subsistencia de estados parcelarios se realizará **mediante actos de mensura** u otros métodos alternativos que, garantizando niveles de precisión, confiabilidad e integralidad comparables a los actos de mensura....

METODOS ALTERNATIVOS ???



NO EXISTEN

QUE DEBE HACER EL AGRIMENSOR EN EL ACTO DE VEP?



COMPROBAR LA VERDAD SOBRE CADA UNO DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA PARCELA SEGUN EL PLANO INSCRIPTO:

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.

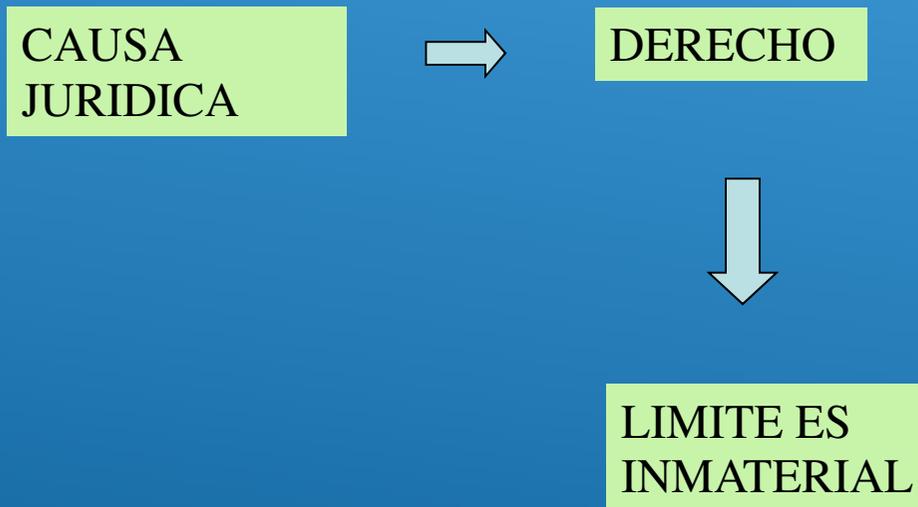
**LO PRIMERO EN VERIFICAR ES SI FUERON
CORRECTAMENTE DETERMINADOS LOS LIMITES**



**DE ALLI SURGIRA SI LA UBICACIÓN DE LA PARCELA
Y LAS MEDIDAS DEL PLANO REGISTRADO SON
CORRECTAS TAMBIEN**

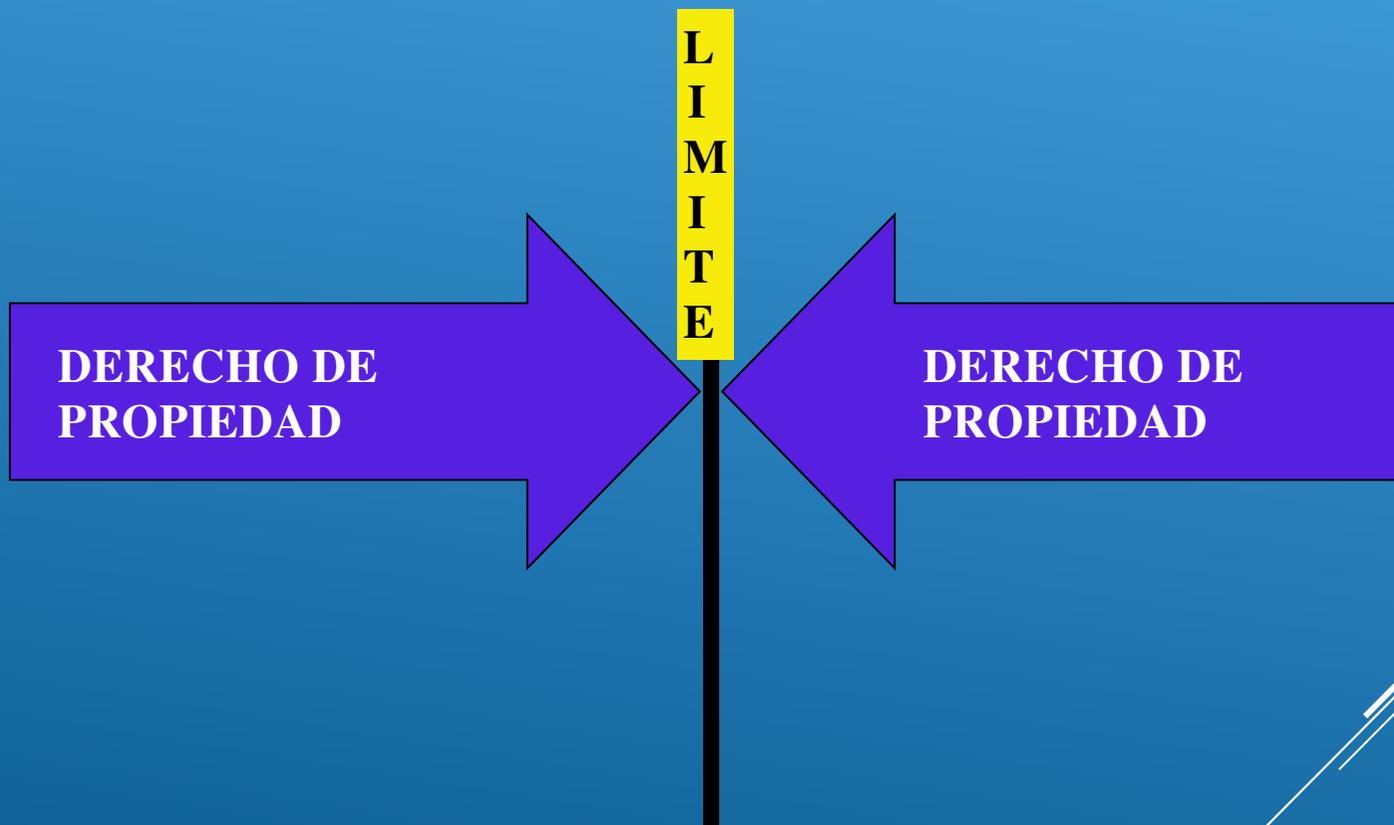


b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;



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.*

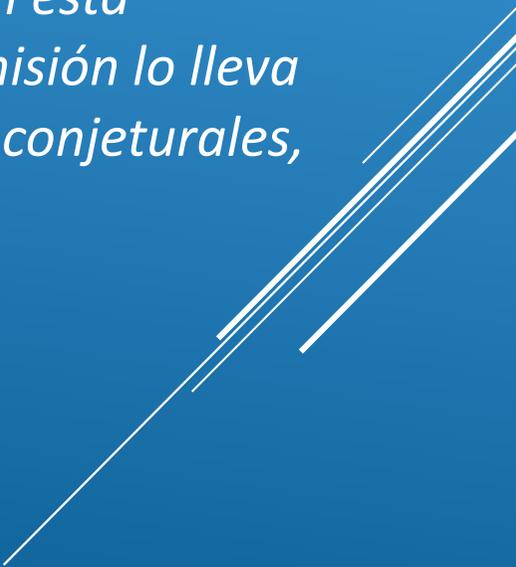
Fernando López de Zavalía "Derechos Reales" Tomo I Ed. Zavalía

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”)



COMO SE DETERMINA UN
LÍMITE SIENDO QUE EL MISMO
ES INMATERIAL?



Mensura de limites =

aplicación territorial del derecho

+

análisis de los derechos de los colindantes

+

consideración de los hechos físicos existentes

+

criterio profesional

CRITERIO PROFESIONAL = f (f1 ° f2 ° f3 ° f4)

f1 Peso relativo de los antecedentes que se consultan donde la descripción que hace el propio título y los de colindantes no es único y determinante

f2 Antigüedad de las materializaciones tanto de muros, cercos y mojones

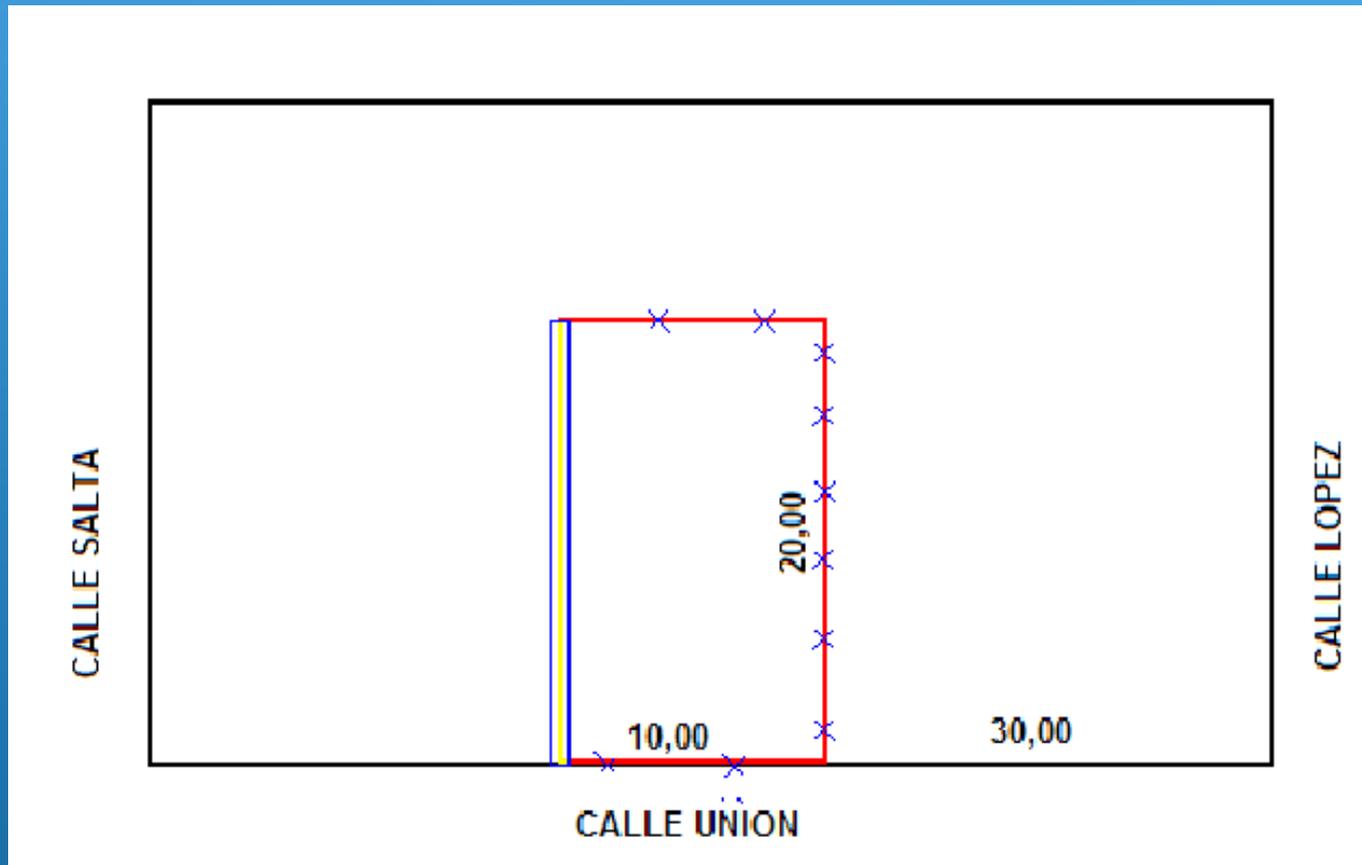
f3 Antigüedad de los títulos propio y de colindantes, dando peso importante a aquellos superiores a los 20 años

f4 Tomar decisiones preservando la paz social, previendo que la decisión de determinación del límite procure evitar conflictos, especialmente entre linderos y con la comunidad

RESULTADOS DE UNA MENSURA DE
ESTADO PARCELARIO
Y DE SU VERIFICACION



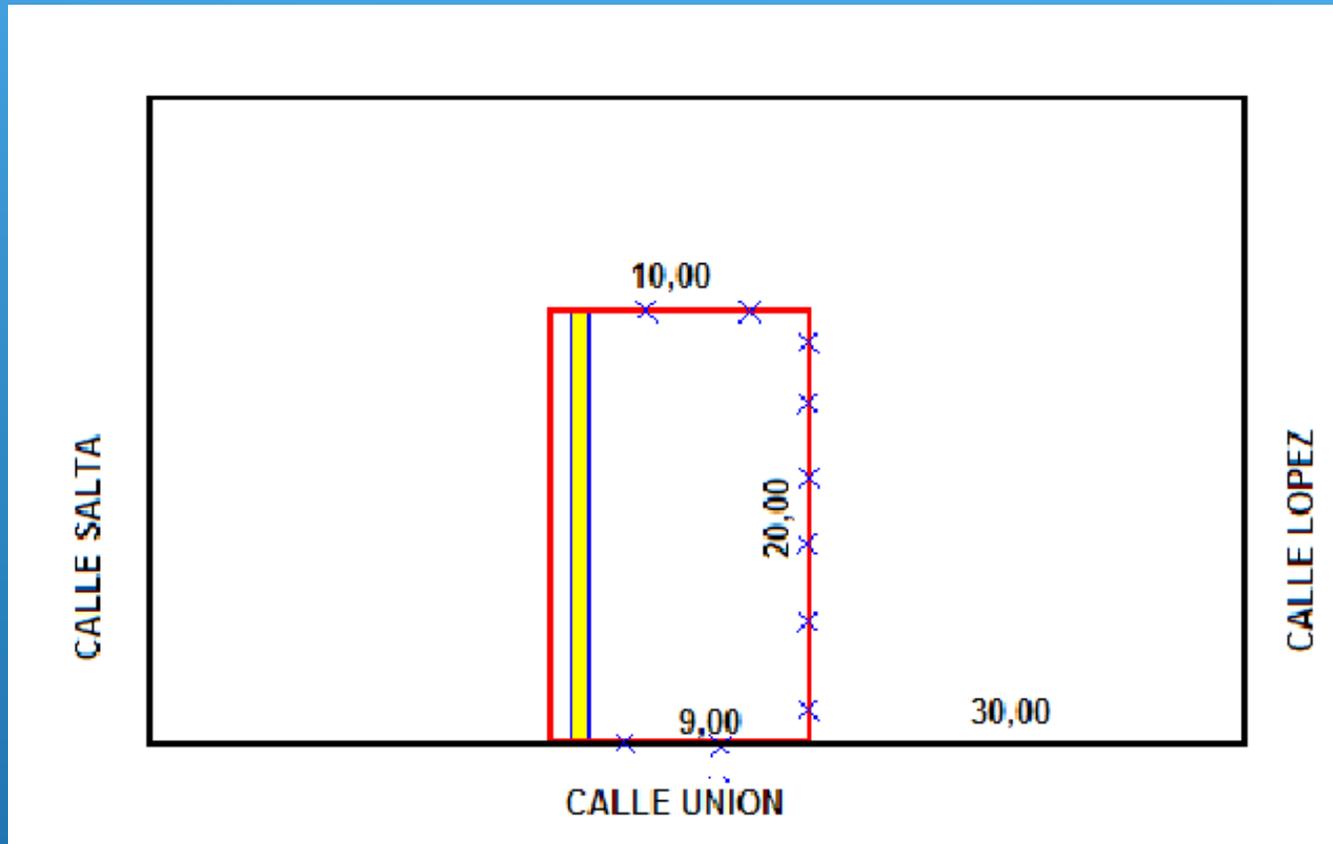
LIMITES PARCELARIOS



ESTADO PARCELARIO
COINCIDE CON ESTADO
DE OCUPACION



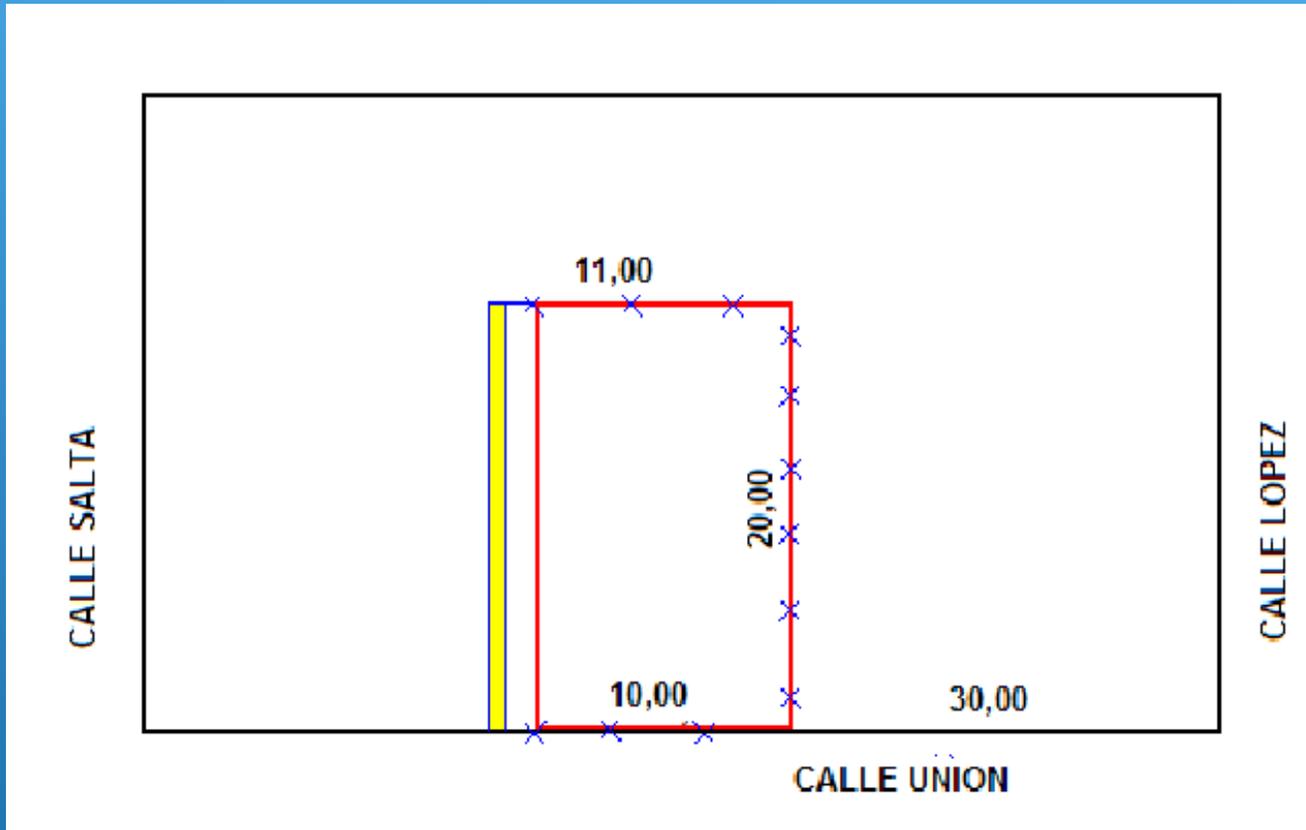
VERIFICA



DOS POSIBILIDADES:

A UN LINDERO LE SOBRA → EST PARC: 10 X 20
EST OCUP: 9 X 20 → **VERIFICA**

A NADIE LE SOBRA: EST PARC Y EST OCUP: 9 X 20 → **NO VERIFICA**



DOS POSIBILIDADES:

A UN LINDERO LE FALTA



EST PARC: 10 X 20
EST OCUP: 11 X 20



VERIFICA

A NADIE LE FALTA: EST PARC Y EST OCUP: 11 X 20



NO VERIFICA

**NO CONFUNDIR ESTADO PARCELARIO
CON ESTADO DE OCUPACIÓN.**

ESTADO DE OCUPACIÓN:

**RESULTA DE CÓMO EL HOMBRE MATERIALIZA ESOS
LIMITES ORIGINADOS EN CAUSA JURIDICA CON LA
CONSTRUCCIÓN DE ALAMBRADOS, CERCOS, TAPIAS,
PAREDES, PIRCAS, ETC.**



**EL ESTADO PARCELARIO
TIENE PERMANENCIA EN EL
TIEMPO**

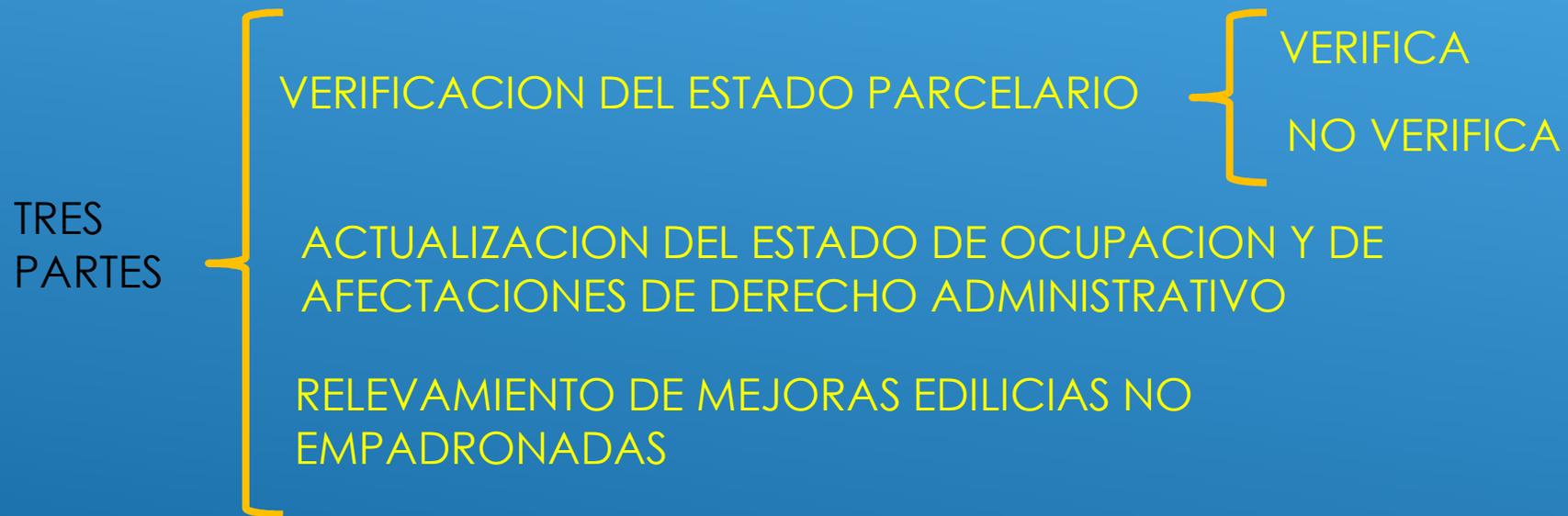
**EL ESTADO DE OCUPACIÓN ES
DINAMICO**

**OTRAS CAUSAS POR LA QUE NO VERIFICA AUNQUE
LOS LIMITES HAYAN SIDO CORRECTAMENTE
DETERMINADOS:**

UBICACIÓN INCORRECTA

**MEDIDAS QUE NO SE CORRESPONDEN O POLIGONO
SIN CIERRE**

ACTO DE VERIFICACION



VERIFICA SI EL LOTE DEL PLANO QUE ESTÁ CONTROLANDO TIENE CORRECTAMENTE REPRESENTADOS LOS TRES ELEMENTOS ESENCIALES DEL ESTADO PARCELARIO, INDEPENDIENTEMENTE DEL ESTADO DE OCUPACIÓN

**TRANSFERENCIA DE DERECHOS
REALES QUE SE EJERCEN POR LA
POSESION:**

TITULO SUFICIENTE:

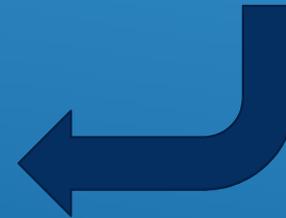
**MODO SUFICIENTE : LA
TRADICIÓN**

**PUBLICIDAD DE DERECHOS
REALES:**

**DEL TITULO: REGISTRO
INMOBILIARIO o REGISTRO DE LA
PROPIEDAD**

**DEL OBJETO: REGISTRO
CATASTRAL**

**CERTIFICADO
CATASTRAL**





XIX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL 2017

CONCLUSIÓN N° 4:

En el sistema de publicidad de Derechos Reales argentino, ejemplo en el mundo entero, confluyen esfuerzos de la actividad pública y privada de una manera armoniosa y eficaz. El agrimensor (sector privado) determina los límites y representa con planos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión. El Catastro (sector público) publicita mediante el Certificado Catastral esos objetos. El Notario (sector público y privado) interviene en el nacimiento, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales inmobiliarios autorizando las escrituras públicas necesarias para ello. Y el Registro Inmobiliario (sector público) publicita los documentos portantes de los derechos reales.

CONCLUSIONES ACADEMIA NACIONAL DE LA AGRIMENSURA:

La Verificación de subsistencia del Estado Parcelario es un acto mediante la cual un profesional de la Agrimensura con la herramienta mensura, comprueba si el plano inscripto en el Catastro local tiene perfectamente representado cada uno de los límites del inmueble, y si su ubicación, medidas lineales, angulares y de superficie fueron correctamente volcadas en el plano. Sintéticamente si son correctos los elementos esenciales del Estado parcelario fijados en el artículo quinto de la ley 26209.

CONCLUSIONES ACADEMIA NACIONAL DE LA AGRIMENSURA:

En el acto de verificación, el agrimensor debe levantar los elementos materiales que merezcan conocerse, en el marco de la protección al consumo, por parte de quien va a adquirir el inmueble: posición de cercos, existencia de ductos, edificaciones, entre otros, resaltando especialmente si existen avances a linderos o de linderos. También las afectaciones que nuevas normas administrativas interesen al inmueble.

CONCLUSIONES APROBADAS POR MAYORÍA DEL PLENARIO DE LA ACADEMIA NACIONAL DE LA AGRIMENSURA EN SESION ABRIL 2019

**TODO CON UNA NOBLE
FINALIDAD SOCIAL**

**CONTRIBUIR A LA
SEGURIDAD JURIDICA**

A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted upwards from left to right, located in the bottom right corner of the blue background.

<https://academianacionaldeagrimensura.org/>

**MUCHAS
GRACIAS**

XII CONGRESO
NACIONAL DE
AGRIMENSURA

INTERPRETACION SOBRE DEFINICION Y REALIZACION DEL
ACTO DE VERIFICACION DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO
PARCELARIO

ING GEOGRAFO NORBERTO FRICKX – OCTUBRE 2019

RESOLUCIÓN N° **095-19**

SANTA FE, "Cuna de la Constitución Nacional", 07 OCT 2019

VISTO:

Visto el Expediente N° 13401-1303065-5 del Sistema de Información de Expediente, por medio del cual esta Administración Provincial decide fijar el plazo de caducidad de los estados parcelarios conforme a lo dispuesto en el Artículo N° 8 de la Ley Nacional N° 26.209, y;

CONSIDERANDO:

EL ADMINISTRADOR PROVINCIAL

DEL SERVICIO DE CATASTRO E INFORMACIÓN TERRITORIAL

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Determinese en el plazo diez (10) años la caducidad de la vigencia de los estados parcelarios de los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales cuyos planos de mensura se encuentren inscriptos en el Organismo;