

# Aspectos Agrimensurales Relacionados a la Publicidad del Catastro y la Finalidad Registral

Poebes R. Vecchio <sup>1</sup>  
Carlos Loch <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Doctorando en Agrimensura. M Sc en Ingeniería Agrícola. Agrimensor Nacional. Profesor Universidad Nacional del Litoral y Universidad Nacional de Rosario – Argentina.

✉ vecchiopr@web-mail.com.ar

<sup>2</sup> Director de Tesis. Doctor Profesor de la Universidad Federal de Santa Catarina – Brasil.

✉ loch@ecv.ufsc.br

Conteúdo	
	<b>1 Introducción</b>
	<b>2 Objetivos</b>
	2.1 Objetivo General
	2.2 Objetivos Específicos
	<b>3 Agrimensura y su Función Social</b>
	3.1 Generalidades
	3.2 Mensura y el Registro Catastral
	3.3 Constitución del Registro Catastral
	3.3.1 Publicidad Catastral
	<b>4 Registro de la Propiedad Inmueble. Publicidad</b>
	<b>5 Relación de Coordinación</b>
	<b>6 Conclusiones</b>
	<b>7 Bibliografía</b>

**Resumen:** los beneficios que brinda la publicidad catastral llegan a los interesados directos y a los ciudadanos en general, porque además de la ventaja individual encierra un real y valedero servicio en el aspecto social al promover no solamente el tráfico inmobiliario sino también, el crédito a terceros.

**Palabras clave:** Aspectos agrimensurales, Publicidad catastral, Registro catastral, Registro inmobiliario.

**Resumo:** Os benefícios que oferece a publicidade cadastral chega aos interessados direitos e aos cidadãos em geral, já que, além da vantagem individual involucra um real e positivo serviço no aspecto social ao promover não somente a tráfego imobiliário sinão também, ao crédito a terceiros.

**Palavras chave:** Aspectos agrimensurais, Publicidade cadastral, Registro cadastral, Registro imobiliário.

**Abstract:** The benefits that manifest the pertaining to the census publicity to come direct interested and in general civil because moreover the a individual advantage in closure one real and efficacious services in he aspect of to promote not only the pertaining estate registry fate as well the credit a third.

**Keywords:** Aspect of the Land surveying, Pertaining to the census publicity, Pertaining to the census registry, Pertaining to real estate registry.

## 1 Introducción

El trabajo de investigación encarado mediante el aporte de aspectos agrimensurales, pretende consideraciones útiles para valorar la función que a partir del punto de vista jurídico, asume la publicidad catastral. Tal necesidad surge porque brinda la posibilidad de conocer situaciones o hechos legales cuya divulgación involucra el interés de la población.

Actualmente, la publicidad registral es el medio o cauce ideal para manifestar los derechos reales sobre las cosas inmuebles, sus orígenes, extensiones y aplicaciones sobre el territorio mediante el accionar de los Registros Catastrales y de la Propiedad.

Se percibe, que los resultados de la publicidad se manifiestan mediante los beneficios que llegan de manera expresa a los interesados directos y a los ciudadanos en general. Esto es así, porque además de la ventaja individual encierra un real y valedero beneficio en el aspecto social al promover no solamente el tráfico inmobiliario sino también, al crédito a terceros, entre otros beneficios. Luego, tales beneficios se conseguirán solamente mediante el fiel cumplimiento de la finalidad registral.

## 2 Objetivos

Pretendemos mostrar la importancia que asume la publicidad en un aspecto de la Agrimensura cuál es el catastro territorial, en su función de protección y seguridad, para el cumplimiento de los derechos reales que conllevan al negocio inmobiliario (*Código Civil*, 1991).

Entonces, es posible establecer:

- Objetivo General
- Objetivos Específicos

## 2.1 Objetivo General

El objetivo general de la publicidad es presentar o dar a conocer situaciones jurídicas cuya divulgación hace al interés de la población y ello sólo se logrará, mediante la publicidad registral para transparentar los derechos reales sobre cosas inmuebles.

## 2.2 Objetivos Específicos

- Conseguido el catastro técnico multifinilarario, activar el desarrollo del sistema publicitario de los estados parcelarios para exteriorizar los derechos reales.
- Mostrar que, mediante la publicidad inmobiliaria ( catastral y registral ) el intercambio de los inmuebles es válido.
- Contribuir para conocer el estado actual de la registración. A partir de ahí, el quehacer de la publicidad participará para lograr valor comercial.
- Coadyuvar para que con el desarrollo del tráfico inmobiliario, el Estado conozca realmente la riqueza territorial.

## 3 Agrimensura y su Función Social

### 3.1 Generalidades

Se pretende presentar a la ciencia Agrimensura en el contexto de su función social bajo el aspecto territorial, con su rol de tutela y garantía para asegurar el objeto de los negocios inmobiliarios.

Asimismo, es conveniente definir, que en la clasificación de las ciencias la Agrimensura ocupa un espacio, el cual, no es estanco. Por el contrario, es dinámico y se manifiesta en la sociedad desde sus mismos orígenes como lo prueban las citas de la *Santa Biblia*, (1927), relacionados a los deslindes, amojonamientos de vértices, demarcación de terrenos o heredades o bien límites territoriales y en la modernidad con los sistemas de información geográfica, sistemas de información territorial, sistemas de posicionamiento global y las tecnologías del geoprocamiento digital, a partir de los programas de satélites ( *Vecchio*, 1.996).

Consecuentemente, la importancia de la agrimensura es tal, que al tratarse el problema territorial se transforma en una jurisdicción multipropósito o multifinilararia atendiendo diversos fines de particulares relevancias. Así, una de esas relevancias es el Catastro Territorial el cual, tiene como objetivo social **Garantizar las transacciones sobre los inmuebles urbanos, suburbanos y rurales.**

Tal concepto, permite establecer, que la función de la agrimensura trasciende lo estrictamente técnico o físico y avanza al aspecto jurídico en jurisdicción inmobiliaria convirtiéndose en una ciencia geométrica – legal. Esto permite expresar, que en ella conviven los aspectos geométricos con los aspectos jurídicos, característica ésta que diferencia a la agrimensura de todas las ciencias exactas.

### 3.2 Mensura y el Registro Catastral

La mensura puede ser definida como la tarea de Agrimensura integrada por una serie de hechos y acciones interdisciplinarias de gabinete y terrestres, destinadas a investigar, individualizar, medir, materializar, calcular, representar cartográficamente el estado parcelario de las cosas inmuebles y establecer los límites jurídicos conforme a los derechos reales que la motivaron.

En consecuencia, las propiedades inmuebles son delimitables, la operación geométrica la concreta la Mensura de forma unívoca mediante la ubicación y el deslinde de parcelas o predios permitiendo a su vez, la aplicación de los derechos reales en el aspecto del territorio, ya que, así lo indica la legislación básica del país por un lado, mientras que, por otro lado es parte del Orden Público Nacional y del conocimiento de la riqueza del suelo patrio.

Asimismo, las propiedades inmuebles son registrables y esto es posible mediante la aplicación de los derechos reales. En tal sentido, sólo es factible mediante la mensura constituir la Publicidad de tales derechos reales a través de la Ley Nacional N° 17801/68 ( *Código Civil*, 1991 ), la que establece la seguridad de los derechos reales en materia inmobiliaria.

Finalmente, la mensura es la herramienta básica para constituir el Catastro Territorial sea en el aspecto municipal o en el aspecto provincial transformándose el Catastro en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, privada y pública. Ahora bien, es posible establecer: *al existir la ciencia agrimensura surge la mensura dando origen al catastro*, en caso que ello no ocurriese, no existe el catastro.

### 3.3 Constitución del Registro Catastral

Una definición simple del Catastro Territorial es, censo y registro de inmuebles urbanos, suburbanos y rurales. A su vez, comprende tres aspectos esenciales: Físico o geométrico, económico y jurídico. El análisis está dirigido a éste aspecto.

Al efecto, el aspecto jurídico, se refiere al Estado Parcelario del bien y Regulación de su desarrollo conjuntamente con todas las referencias de índole económica, geométrica y de derecho. Ahora bien, la mensura y su plano como así también, la registración de los actos de levantamientos territoriales se efectúa en el Organismo Catastral de acuerdo a las características específicas, constituyendo

así, el Registro Catastral actualizado.

### 3.3.1 Publicidad Catastral

El catastro territorial tiene como una de sus funciones jurídicas esenciales, la registración y la publicidad del estado parcelario de un inmueble teniendo en cuenta todos los aspectos legales y económicos que atañen al mismo.

De acuerdo a *Mascheroni Torrella* (1998), es posible "aseverar que si la publicidad es la actividad tendiente a hacer notorio un hecho o relación jurídica, o a su exteriorización y divulgación, en el caso de la originada en los organismos catastrales, es la actividad del Estado en el ejercicio del llamado poder de policía territorial – catastral por las cuales pone en conocimiento de terceros interesados y de la comunidad en general la existencia y modificaciones fácticas y jurídicas de la propiedad inmueble, mediante todos los elementos que componen el registro catastral".

Se es coincidente con la opinión del autor y a su vez es posible establecer, que los datos o informaciones suministradas por el Registro Catastral es el instrumento básico para hacer la publicidad de la configuración física de una parcela materializada en la cartografía pertinente.

Esto es así, porque además de localización, medidas lineales y angulares, superficie, linderos, aparecen elementos como la nomenclatura catastral, que está vinculada al hecho jurídico que da origen a la parcela ( posesión o dominio ) y al titular de los derechos reales sobre la misma, valga decir, el Registro Jurídico. Luego, surge que es posible aplicar el derecho al territorio a través de la registración sobre su estado parcelario.

Ahora bien, existe el instrumento básico para concretar la tarea publicitaria, éste elemento es el **CERTIFICADO CATASTRAL**. Por tal instrumento jurídico se conoce el estado físico, jurídico, económico, de la parcela o del inmueble **antes que se produzca la traslación dominio**. Luego, el certificado catastral tiene no sólo por objetivo proteger al nuevo titular y a la transparencia del acto transaccional sino también, los aspectos profesionales, fiscales, entre otros aspectos.

En resumen, a través de la exacta determinación del inmueble motivo de la transacción y transferencia se establece la **SEGURIDAD JURÍDICA**, ya que, una vez concretada aquella, actúen los principios de oponibilidad a terceros teniendo en cuenta la publicidad registral. Es correcto interpretar que el certificado catastral es la protección del tráfico inmobiliario.

Ahora bien, el certificado catastral no es exigido por las leyes catastrales en vigencia en muchas provincias del país y esto, sólo se cuenta como causa, porque el hecho de la resistencia y oponibilidad de sectores profesionales o bien de doctrinas que ven mediante tales exigencias, fantasmas en las actividades inmobiliarias para la traslación de dominio.

Merece ser citada la Ley Nacional Nº 17801 ( *Código Civil*, 1991 ), que establece la necesidad de tener en consideración documentaciones, en las cuales se registren ciertos aspectos en el ente específico con sus particularidades, valga decir, nomenclatura catastral, plano de mensura, las medidas lineales y angulares, superficies y linderos. Así de tal manera, se legaliza el derecho registral.

Se entiende, que la falta de este sistema de publicidad es negativo para un principio básico: **LA BUENA FE REGISTRAL**. Esto es así, **para que no se desconozcan los intereses del adquirente de buena fe**. Asimismo, porque se admitiría que por la falta de publicidad, fueron ocultados hechos en el momento de la transferencia dominial. En conclusión, *cuando no existe el catastro, la fe registral pública del registro no posee sustento alguno*.

## 4 Registro de la Propiedad Inmueble. Publicidad

La Ley Nacional Nº 17801/68 a través de los artículos 2505, 3135 y concordantes del *Código Civil*, ( 1991), establece el modo de PUBLICIDAD, Oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta Ley, para la Inscripción o Anotación en los Registros de documentos que están relacionados con los derechos reales sobre inmuebles.

El registro de la Propiedad Inmueble es PÚBLICO, por lo tanto, mediante la Publicidad cualquier ciudadano que tenga interés legítimo puede averiguar el estado jurídico de su inmueble.

Se es coincidente con *Mascheroni Torrella* ( 1989 ), cuando dice, que el aspecto de la Publicidad de los Derechos Reales es el que ha merecido menos atención a pesar del valor que históricamente tiene en nuestra legislación. Al respecto, su importancia es trascendente en el desarrollo del concepto inmobiliario, porque realiza la descripción efectiva e integral aplicación de la existencia de los derechos personales y reales sobre las fincas o inmuebles en general, en los hechos jurídicos en que los mismos actúan.

Entonces, tal situación posibilita el Ordenamiento Territorial Estatal, sea en la propiedad privada como en la pública. Así también, el efectivo cumplimiento de la seguridad jurídica es real porque, el límite de los derechos reales solamente es posible mediante la operatoria de la mensura ya que, a través de ella, se establece la unívoca localización y deslinde de los inmuebles, permitiendo la publicidad del Estado parcelario del lote sobre el cual existen y se ejercen los derechos que involucran al rol inmobiliario.

Asimismo, es necesario destacar que la publicidad de los derechos reales es la efectiva actividad que hace conocer y divulga los actos generados en los entes catastrales poniendo de manifiesto a la sociedad el estado actual de las parcelas a través de la documentación que integra el registro catastral. Además, el registro catastral juntamente con las documentaciones certificadas expedidas en base a él, es el instrumento inteligente para concretar la descripción física de la parcela.

Tal descripción está representada en una cartografía catastral conformándose con elementos jurídicos que dan origen a la parcela y al titular de los derechos reales o personales que existen sobre la misma, produciéndose el registro jurídico.

Esta situación es básica para la aplicación del derecho al territorio, según *Vecchio* (1.996). Esto es posible, mediante el registro de mensuras e informes sobre elementos característicos, por ejemplo, servidumbres, restricciones de dominio, sectores destinados a afectaciones, entre otros elementos legales.

## 5 Relación de Coordinación

Es preciso tener claro, que existe una relación de coordinación biunívoca entre el Registro de la Propiedad del Inmueble y el Catastro

Territorial. Tal Hecho, ha sido asimilado por la legislación argentina a pesar que en la práctica, se hace relativa la importancia de la registración catastral, lo cual, es perjudicial para la registración del inmueble (*Mattar Novelli*, 1.978).

Se entiende que, esto es así, ya que, la realidad muestra que las dos registraciones son independientes y la tendencia internacional es: **procurar su unificación porque se considera como hito principal el tener en cuenta la objetividad y complejidad de la registración catastral** (*Mascheroni Torrilla*, 1.998).

Ahora bien, la relación de coordinación se establece de la siguiente manera: El Registro de la Propiedad Inmueble publicita los derechos que aparecen en los documentos públicos que inscribe mientras que, el Catastro Territorial fija la realidad física o geométrica del inmueble referenciado por tales documentos determinándose así, el derecho real en cuanto a su aplicación y la extensión del mismo.

Se deduce, que ambas funciones son esenciales y la catastral no es secundaria o complementaria de la función registral como sostienen otros autores. En el caso de haber problema o discrepancia entre un inmueble inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble y el matriculado en el Registro Catastral, se originan conflictos que actúan en el sistema jurídico y que se transmite al sistema social.

Lo expuesto, permite concluir: que la identificación de la cosa inmueble no es posible sin la intervención del Catastro Territorial y no son válidos los esfuerzos técnicos para reemplazarlos a través del único aporte de la información del Registro de la Propiedad Inmueble.

En resumen, es necesario concretar la relación de coordinación entre ambos Registros para tener el principio de determinación exacta del inmueble en tráfico inmobiliario y así, de ésta manera, se coadyuvará para concretar el principio ya enunciado de la **BUENA FE REGISTRAL**.

## 6 Conclusiones

Atento a lo desarrollado, es posible concluir:

1. La publicidad inmobiliaria asegura el tráfico de los inmuebles. Tal hecho permite no sólo la seguridad jurídica sino que aquellos adquieren mayor valor comercial.
2. Queda demostrada la importancia de la publicidad que transmite en un aspecto de la agrimensura, valga decir, catastro territorial.
3. Los beneficios de la publicidad alcanzan a los interesados directos como así también, a la sociedad en su conjunto, en su función de protección y seguridad.
4. Permite al Estado conocer su riqueza inmobiliaria territorial, sus caracteres, distribución, para contribuir entres otros factores, a la planificación del ordenamiento del territorio con un aprovechamiento racional del suelo, a una mejor gestión ambiental y a una mayor recaudación fiscal.

## 7 Bibliografía

**Código Civil** (1.991). *De los derechos reales*. Libro 3°. Impreso en Gráfica Yanina. Buenos Aires, República Argentina. p. 577 – 674.

----- **Ley No. 17.801**. *Registro de la Propiedad Inmueble*. B.O.: 10/7/68.. Impreso en Gráfica Yanina. Buenos Aires, República Argentina. p.1.091 – 1.098.

**La Santa Biblia** (1.927). *Los Libros del Antiguo y Nuevo testamento*. Depósito central de la sociedad bíblica B y E. Madrid. 256 p.

**Mascheroni Torrilla, E. G.** (1.989). *Enfoque jurídico del catastro: aspectos regulados por el derecho argentino y tendencia en el derecho europeo*. 2°. Congreso Interamericano de Catastro Territorial. Montevideo. Separata 27 p.

----- **(1.998)**. *Publicidad Catastral y Registros Provinciales*. Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires. Biblioteca del Agrimensor. Comisión de Publicaciones. Prensa y Difusión. 48 p.

**Mattar Novelli, J.** (1.978). *Publicidad Catastral y Principios Registrales*. Edición propia del autor. Ponencia al 1er. Congreso Hispanoamericano de Catastro Territorial. Mar del Plata, Argentina.

**Vecchio, P.R.** (1.996). *Sistemas de Información de Tierras: la base para el Registro Territorial del Mercosur*. 2°. Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, S.C., BRASIL. Anais: III – 275/288 p.