

# LA MENSURA PREVIA OBLIGATORIA PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

---

Por José BERROTARÁN<sup>1</sup>

---

## RESUMEN:

El trabajo analiza la necesidad de realizar mensuras en la transferencia de inmuebles en la normativa nacional y provincial.

## ABSTRACT

The work analyzes the need to carry out measurements in the transfer of properties in national and provincial regulations.

**PALABRAS CLAVE:** Mensura. Loteo. Código Civil y Comercial de la Nación.

**KEY WORDS:** Measurement. Lotto. Civil and Commercial of the Nation.

### 1.1. Antecedentes históricos

En el Código Civil proyectado por Dalmacio Vélez Sarsfield para la República Argentina, que entró en vigencia en 1871, sólo se estableció la inscripción de las Hipotecas para su oponibilidad a terceros, no extendiéndose este requisito para la oponibilidad de los demás derechos reales, por dos motivos: el primero, porque en todos los demás derechos reales (salvo en las servidumbres pasivas) la oponibilidad del Derecho Real frente a terceros resultaba de la publicidad posesoria.

Salvo en el caso de las Hipotecas y de las Servidumbres Pasivas, el Derecho Real solamente se constituía, por actos entre vivos, por título y modo, es decir que, para la transmisión del derecho era necesario, además del Contrato, la tradición de la posesión de la cosa que era su objeto.

El segundo motivo era que el legislador consideraba inconveniente trabar la libre circulación de la propiedad de los inmuebles con formalidades cuyo costo fuera superior al valor de estos inmuebles, y que harían necesario la creación, además de los Registros Hipotecarios, de otros Registros para todos los restantes Derechos Reales, y del Catastro Territorial, que ya era advertido por el legislador como un soporte para el funcionamien-

---

<sup>1</sup> Abogado. Ex Docente Privado V Facultad de Derecho UNC

to de los Registros de Derechos Reales sobre Inmuebles.

La parte final de la nota al artículo 3198 del CC. derogado, expresaba:

“En un país como el nuestro, donde el dominio de los inmuebles no tiene en la mayor parte de los casos títulos incontestables, la necesidad del registro público crearía un embarazo más al crédito hipotecario. El mayor valor que vayan tomando los bienes territoriales, irá regularizando los títulos de propiedad, y puede llegar un día en que podamos aceptar la creación de los registros públicos. Hoy en las diversas provincias de la República sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros, y construir el catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes raíces que causan las leyes de la sucesión, sin sujetar la propiedad a gravámenes que no corresponden a su valor para satisfacer los honorarios debidos por la inscripción o transcripción de los títulos de propiedad.”

### 1.2. La Constitucionalidad de los Registros de Derechos Reales sobre Inmuebles antes de la Ley N° 17711

Sin embargo, la realidad pronto impulsó a la creación de Registros para todos los demás Derechos Reales en las Provincias, los que, pese a su declaración de inconstitucionalidad en dos fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación en 1935, siguieron funcionando, como lo señala Mariani de Vidal:

“Vélez adopta como medio de publicidad la tradición (salvo para la hipoteca, es claro, porque a su respecto no concurre la tradición). Empero, pronto se hizo sentir la insuficiencia de la tradición como medio de publicidad y las Provincias fueron adoptando a través de sus leyes un sistema de registro, aunque algunas de estas leyes incursionaban indebidamente en la adquisición del dominio –tema reservado al legislador nacional– por lo que su inconstitucionalidad fue decidida por la Corte Suprema de Justicia de la Nación<sup>2</sup>. No obstante, los registros locales siguieron funcionando, constituyendo lo que nuestro gran jurista Rafael Bielsa llamó “feliz anomalía institucional”.<sup>3</sup>”

### 1.3. El problema del fraccionamiento de inmuebles sin previa Mensura:

El CC. derogado permitía que el propietario lo subdividiese y enajenase fracciones de una mayor superficie de su propiedad, sin realizar previamente, con intervención de un profesional habilitado, una mensura y subdivisión.

Esto ocasionaba serios problemas. Pongamos como ejemplo el caso del propietario de un campo de quinientas hectáreas que vendía una fracción de cien hectáreas a un tercero.

El vendedor acreditaba su dominio ante el escribano con la escritura correspondiente (que normalmente no estaba inscrita, ya que la inscripción del Dominio, hasta 1968, en que la Ley 17711 modifica el artículo 2505 del CC. Ley 340, y se sanciona la Ley 17801<sup>4</sup>, como dijimos anteriormente, era una “anomalía”), y legitimado por ese título, vendía al tercero una fracción de cien hectáreas, que debía ubicarse dentro de la mayor superficie del vendedor.

2 Nota en el texto citado: “CS. Causa “Jorba, J. c. Bambicha, F” sentencia del 25/11/1935, JA. -52-359, causa Papa, J. c. Testamentaria Susso c. Sociedad compagno Hnos.”, sentencia del 25/11/1935, LL. 3.528.

3 Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana, “Derechos Reales en el Código Civil y Comercial”, Tomo 1, editorial Zavalía, Bs.As. 2016, ISBN: 978-950-572-912-8, Págs.. 50/51

4 Ley N° 17801, Sancionada y Promulgada 28/06/1968 (PEN).

Luego nuestro vendedor, vendía otra fracción de cien hectáreas a otro comprador, y otra fracción de igual superficie a otro, y así sucesivamente hasta cubrir sus quinientas hectáreas.

Suponiendo que el campo original hubiese tenido la cabida que resultaba del título, hasta aquí no habría ningún problema, salvo la ubicación de las cinco fracciones de cien hectáreas vendidas dentro de la mayor superficie de quinientas hectáreas, que se iba solucionando en la práctica a medida que los compradores tomaban posesión de sus lotes. Pero ocurría que en algún caso nuestro hipotético vendedor enajenaba una sexta fracción de cien hectáreas, que excedía la cabida original de su propiedad, que como dijimos, era de quinientas hectáreas.

En este caso, el conflicto entre los compradores debía resolverse considerando quienes hubieran recibido la tradición de la posesión primero, pero evidentemente alguno de ellos quedaba sin derecho real, y solamente con las acciones personales contra el vendedor por los daños ocasionados.

#### **1.4. Un caso curioso de venta de más fracciones de las que permitía la superficie de un inmueble, cuando no era obligatoria la Mensura previa**

He conocido profesionalmente la historia del fraccionamiento de un inmueble que se había hecho en una partición sucesoria, que voy a plantear con medidas imaginarias para facilitar la comprensión del caso: con un campo de quinientas hectáreas se hicieron seis lotes de cien hectáreas cada uno.

Este hecho ocurrió antes de entrar en vigencia de Ley Nacional de Catastro, a la que luego me referiré, pero sus consecuencias se prolongaron muchos años después.

La particularidad del caso es que, el último de estos lotes (que excedía la cabida del lote madre) se adjudicó a unos herederos menores, en tanto los herederos mayores tomaron posesión de los otros cinco lotes.

Años después, el lote adjudicado a los menores fue rematado, y lo compró un tercero, que tomó posesión del lote de un vecino que colindaba con el campo de la sucesión.

El vecino demandó por reivindicación, ganó el juicio en primera instancia, pero en segunda instancia la Cámara de Apelaciones interviniente revocó la sentencia y rechazó la reivindicación, alegando que el título del reivindicante, que venía de tres sucesiones aprobadas judicialmente, era defectuoso pues en una de esas sucesiones se había declarado heredera a una persona que en su partida de nacimiento figuraba como "Rosario Gerardina Palacio", en tanto en su partida de defunción figuraba como "Rosario Geraldina Palacio", y además en la partida de nacimiento de esta persona resultaba que su madre, que había muerto poco después del parto de fiebre puerperal, tenía cincuenta y cuatro años a la fecha del nacimiento.

Se planteó un recurso de Casación ante el Tribunal Superior de justicia de la Provincia de Córdoba, alegando que la cuestión no había sido introducida al litigio por la partes demandada, ni en primera ni en segunda instancia, que los jueces intervinientes en las sucesiones que el fallo de segunda instancia descalificaba, se habían aprobado por los jueces competentes, con intervención de los fiscales correspondientes, que se habían

publicado edictos citando a los herederos de la persona cuya identidad se cuestionaba como "Rosario Gerardina o Geraldina Palacio", y la reseña de un texto médico actual en el que se señalaba casos de embarazos que habían llegado a término felizmente en mujeres de hasta sesenta y cinco años de edad.

Pero el Tribunal Superior confirmó esta sentencia. Se planteó el recurso federal ante la Corte Suprema de Justicia, que no fue concedido por la Cámara de Apelaciones; y seguidamente fue interpuesto el Recurso Directo ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, pero el mismo no fue abierto.

#### **1.5. La Mensura previa obligatoria para la subdivisión o unión de inmuebles fue establecida por la Ley Nacional de Catastro N° 14159 en 1952**

En 1952 la Ley Nacional de Catastro N° 14159, que en su artículo 23, estableció que no se podía vender parte de la mayor superficie de un inmueble (o sea lotes resultantes de su subdivisión), sin previamente haber sido realizada la mensura y subdivisión del mismo por un profesional habilitado, y que esta mensura debía ser "presentada" en el Catastro Territorial de la Provincia donde estuviese ubicado el inmueble que se pretendía fraccionar, para el otorgamiento de la Nomenclatura Catastral, "como requisito previo a cualquier acto de transferencia o enajenación".

Debido a la organización Federal de Estado Nacional Argentino, cada Provincia debía dictar su propia Ley de Catastro, pero siguiendo los lineamientos generales dados por la Ley Nacional, que unificaba las bases normativas para todos los Catastros Territoriales.

Como lo he señalado anteriormente con el entrecomillado, la Ley N° 14159 solamente establecía la "presentación" de la mensura al Catastro, y el otorgamiento de la "Nomenclatura Catastral".

Era un principio de solución para el problema señalado del fraccionamiento de inmuebles, quizá todavía técnicamente imperfecto. Veremos su evolución:

"En los casos de subdivisión o fraccionamiento de tierras, los propietarios -con la firma del profesional debidamente autorizado- presentarán los planos respectivos a la Dirección Nacional del Catastro, la que le asignará la nomenclatura correspondiente, como requisito previo a cualquier acto de transferencia o enajenación. (art. 23 Ley Nacional N° 14159<sup>5</sup>)

#### **1.6. La Ley de Loteos N° 14005 de 1950 como antecedente de la Ley Nacional de Catastro N° 14159 de 1952**

En 1950, con anterioridad a la sanción de la Ley Nacional de Catastro 14159 de 1952, se había sancionado otra ley destinada a regular la subdivisión de inmuebles: Era una ley especial, que debía regular la venta de inmuebles fraccionados (loteos) a plazos, y que llevaba el N° 14005.

En esta Ley se establecía la exigencia, previo a la comercialización de los lotes resultantes del fraccionamiento de una mayor superficie, con precio de venta de pago diferido en cuotas periódicas, de la inscripción en el Registro de la Propiedad de una declaración de voluntad del propietario de proceder a esta modalidad de venta, acompañado de una

---

<sup>5</sup> Ley Nacional 14159, Sancionada 29/09/1952 y Promulgada 03/10/1952.

certificación notarial de la validez extrínseca del título (estudio de títulos), y del plano de mensura y subdivisión correspondiente:

“Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, quedan sometidos, como forma esencial para su validez a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato.” (Ley 14.005, art. 1<sup>o</sup>)

Estas exigencias (mensura y estudio de títulos) no eran aplicables si la venta era al contado.

“El propietario de inmueble que desee venderlo en la forma prevista en el artículo anterior hará anotar en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la ubicación del bien, su declaración de voluntad de proceder a la venta en tal forma, acompañando a la vez un certificado de escribano de registro sobre la legitimidad extrínseca del título y un plano de subdivisión con los recaudos que establezcan las reglamentaciones respectivas. Si comenzada la venta de lotes, el vendedor no hubiera cumplido con la anotación, luego de ser constituido en mora por cualquiera de los interesados podrán estos solicitarla directamente, soportando el incumplidor los gastos que demande la gestión, pudiendo ser descontadas las sumas invertidas de los saldos pendientes de pago al vendedor. La comisión de la anotación por parte del vendedor lo hará pasible, además, de una multa igual al importe total del impuesto inmobiliario del año en curso, de todos los lotes que comprenden el fraccionamiento.” (Ley N° 14.005, art. 2<sup>o</sup>)

En caso de que el propietario de un inmueble que hubiera sido fraccionado en lotes, comenzara a vender estos lotes con precio diferido en pagos periódicos y sucesivos, sin haber inscripto el plano de mensura (y su declaración de voluntad de realizar la venta fraccionada, y el estudio de título de los lotes y de la mayor superficie de cuya división resultaron los lotes), y no cumplimentase esta exigencia después de ser intimado a hacerlo por alguno de los compradores, éstos podrían hacer realizar la mensura y el estudio de títulos directamente por profesionales habilitados (agrimensor y escribano, según cada operación), siendo los costos de estas operaciones a cargo del vendedor, con más una multa a favor del subrogante, equivalente al valor total del impuesto inmobiliario del año en curso en que se realizó el emplazamiento, que correspondiese a todos los lotes que integraban el fraccionamiento, cuya venta había comenzado irregularmente.

Adviértase que, en esta norma, el requisito de la mensura previa a la escrituración de la enajenación de un inmueble, está establecida en forma indirecta en relación a la escrituración, ya que la obligación de mensurar e inscribir esta operación en el Registro de Propiedad, es previa al comienzo de la comercialización de los lotes resultantes del fraccionamiento, y sólo indirectamente resulta de la norma que no se podrá escriturar el lote si no está inscripta la mensura. Si no se podía vender ni siquiera por boleto privado, tampoco se podía escriturar.

### **1.7. La exigencia de la Mensura del terreno donde se ha construido un edificio, previa a que este inmueble se pueda afectar al Régimen de Propiedad Horizontal**

Un mecanismo similar al establecido en la Ley 14005 de Loteos, en cuanto a exigen-

---

6 Art. 1, Ley Nacional 14005, Sancionada 30/09/1950 y Promulgada 12/10/1950.

7 Art. 2, Ley Nacional 14005, ídem nota anterior.

cia previa a la comercialización de inmuebles, se presenta en la Ley N° 13512 de 1952 de Propiedad Horizontal, donde se exige, previo al comienzo de la comercialización de departamentos, u otra clase de Unidades Funcionales afectados a este sistema, que se haya otorgado por escritura pública, e inscripto en el Registro General de Propiedades, el Reglamento de Copropiedad y Administración correspondiente, escritura que no podrá ser otorgada si no se dispone de la mensura y subdivisión del edificio que se va a afectar al Sistema de Propiedad Horizontal.

Se trata de dos Mensuras diferentes: a.) una del terreno donde se ha construido el edificio, y otra de subdivisión de las partes de Dominio Exclusivo y de Dominio Común de lo edificado. Esta última es también el proyecto de la construcción, con final de obra.

Para la afectación de un edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, la Ley N° 13512 establecía que el Consorcio, que es el conjunto de todos los propietarios, debía otorgar un reglamento:

“Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos: a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades, para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo; b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública; c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes; d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.” (art. 9, incs. a., b., c., y d., Ley N° 13512<sup>8</sup>)

### **1.8. El Decreto Reglamentario N° 18749 y la interpretación de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13512**

El artículo 9 de La Ley de Propiedad Horizontal N° 13512 debía interpretarse atendiendo a su decreto reglamentario N° 18749 de 1949 (Bs. As. 06/08/1949), ya que del artículo 9 de la ley resulta que el legitimado para otorgar el Reglamento de Propiedad Horizontal es el Conjunto de los Propietarios (Consorcio), que puede no existir como ente colectivo si quien otorga la afectación al sistema es un propietario único, por lo que, el decreto reglamentario aclara que, además del Consorcio (la totalidad de los propietarios), está también legitimado para otorgar el Reglamento de Propiedad Horizontal una sola y única persona, humana o jurídica, siempre que sea propietaria exclusiva del inmueble:

“Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el art. 9 de la Ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda

---

8 Art. 1 Ley 13512, Sancionada 30/09/1948, Promulgada 13/10/1948, Publicada en el B.O. 18/10/1948.

persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad -conforme al régimen de la Ley 13.512- un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento." (art. 1 Decreto Reglamentario N° 18734<sup>9</sup>)

El decreto reglamentario también establece que, si no se inscribe el Reglamento de Propiedad Horizontal, no se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras u otros actos jurídicos por los que se constituyan o transfieran derechos reales sobre los departamentos o unidades funcionales que resulten de la subdivisión del edificio, que debe ser afectado para posibilitar la comercialización de este tipo de fraccionamiento.

Es decir que, si el Reglamento no estaba otorgado e inscripto, no se podían escriturar ni inscribir Derechos Reales sobre las unidades funcionales que resultaran de la subdivisión del edificio:

"No se inscribirán en los registros públicos, títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo." (art. 2 Decreto Reglamentario N° 18734<sup>10</sup>)

Además, se establecía como sanción por el incumplimiento del vendedor de unidades en Propiedad Horizontal, que vendiera unidades por boleto privado (estaba prohibido escriturar estas unidades si el Reglamento no estaba otorgado por escritura pública e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble), que éste no podrá requerir a los compradores el saldo de precio adeudado hasta que él no hubiera otorgado inscripto la escritura de afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio (que a su vez requiere la realización de la mensura del terreno donde se edificó, y la mensura y subdivisión de lo edificado, es decir, el proyecto de construcción con final de obra aprobado):

### 1.9. La Mensura del terreno y la Mensura y Subdivisión de lo edificado en el CCCN.

En el CCCN. actualmente en vigencia, se establece expresamente que el Reglamento de Propiedad Horizontal debe contener necesariamente para su validez:

- a.) La mensura del terreno donde se ubica el edificio afectado;
- b.) La mensura y subdivisión de lo edificado;
- c.) La determinación, en la mensura y subdivisión de lo edificado de todas las unidades funcionales (por ejemplo, departamentos) y complementarias (por ejemplo, bauleras);
- d.) La determinación, en la mensura y subdivisión de lo edificado, de las partes propias y comunes del edificio:

"Contenido. El reglamento de propiedad horizontal debe contener: a) determinación del terreno; b) determinación de las unidades funcionales y complementarias; c) enumeración de los bienes propios; d) enumeración de las cosas y partes comunes.." (art. 2056 incs. a., b., c., y d., del CCCN.<sup>11</sup>)

9 Art. 1 Decreto Reglamentario N° 18734, Bs.As. 06/08/1949.

10 Art. 2 Decreto Reglamentario N° 18734, ídem nota anterior.

11 Art. 2056, incs. a., b., c. y d., Capítulo IV –Reglamento de propiedad horizontal – Título V – Propiedad Horizontal – Libro IV – Derechos reales – del CCCN. Ley N| 26994.

### **2.1. La Obligación legal de realizar la Mensura y obtener el Certificado Catastral, previo al otorgamiento de escrituras u otros actos jurídicos que modifiquen Derechos Reales sobre inmuebles, establecida por la Ley N° 20440 en 1973:**

Señalados estos antecedentes legislativos que establecieron la obligatoriedad de la mensura previa a la comercialización de lotes resultantes del fraccionamiento de un terreno baldío para su venta a plazos, y de los departamentos u otras unidades funcionales que resulten de la subdivisión de un edificio (por ejemplo, cocheras, o locales en galerías u otros Centros Comerciales), en 1973 se sanciona la Ley Nacional N° 20440, que extiende la obligatoriedad de la mensura a toda escrituración o acto jurídico del que resulte la Transmisión, Constitución, Declaración, o Modificación de Derechos Reales sobre inmuebles:

“Los escribanos públicos no autorizarán escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en el cuerpo de la escritura. Los jueces y demás autoridades no ordenarán inscribir en el registro de la propiedad inmueble documentos que surtan los efectos jurídicos mencionados en el párrafo anterior, sin tener a la vista la certificación catastral y relacionar su contenido en los oficios o testimonios pertinentes. Exceptúanse las escrituras que tengan por objeto cancelar derechos reales de uso, usufructo, servidumbres o gravámenes y las sentencias que pronuncien nulidades.” (art. 48 Ley N° 20440<sup>12</sup>)

Se advierte claramente que la prohibición de autorizar actos de Transmisión, Constitución, Declaración o Modificación de Derechos Reales sobre inmuebles alcanza a las escrituras autorizadas por escribanos públicos y a los actos que autoricen los jueces y otras autoridades, que tengan iguales efectos jurídicos, tales como aprobación judicial de particiones.

El Certificado Catastral es el documento que acredita la inscripción o protocolización de una Mensura aprobada en Catastro.

Se exceptúa de la exigencia de mensura previa a la Cancelación de Derechos Reales de uso, usufructo, servidumbres y gravámenes (como Hipotecas), la declaración de nulidades de Derechos Reales sobre inmuebles, y Medidas Cautelares sobre inmuebles.

### **2.2. Derogación parcial de la Ley N° 20440 por la Ley 22287 de 1980 (solamente se derogan los artículos 5 a 57)**

En 1980, por ley 22287<sup>13</sup> se derogan los artículos 5 a 57 de la Ley N° 20440, con las modificaciones que habían introducido la Ley N° 21848 <sup>14</sup>.

### **2.3. Sanción, en 2006, de la Ley N° 26209, que deroga en su totalidad la Ley N° 20440 y sus modificatorias, y las sustituye íntegramente por un nuevo texto**

En 2006 se sanciona la Ley N° 26209<sup>15</sup> de la que debe mencionarse su definición de parcela como la representación en un documento cartográfico, registrado en el Organismo Catastral, de una extensión territorial continua, deslindada por una poligonal que corresponda a uno o varios títulos jurídicos, o a una posesión ejercida:

12 Ley Nacional 20440 de Catastro Territorial. Sancionada y Promulgada el 22/05/1973.

13 Ley 22287, Sancionada y Promulgada (PEN) 19/19/1980.

14 Ley 21848, Sancionada el 03/08/1978, Publicada en el BO. El 09/08/1978.

15 Ley 26209, Sancionada 20/12/2006 y Promulgada de hecho el 15/01/2007.

“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.” (art. 4 Ley 26209<sup>16</sup>)

La Mensura es la operación de agrimensura por la que se determina topográficamente una Parcela:

“La determinación de los estados parcelarios se realizará mediante actos de levantamiento parcelario consistentes en actos de mensura ejecutados y autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes asumirán la responsabilidad profesional por la documentación suscripta, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales.” (art. 6 Ley 26209<sup>17</sup>)

También se define en la Ley N° 26209 el Certificado Catastral, que es único modo de acreditación del Estado Parcelario, limitando su validez solamente durante el plazo de vigencia de dicho Certificado:

“El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.” (art. 11 Ley 26209<sup>18</sup>)

Para que un escribano o un juez puedan autorizar actos por los que se Transfieran, Constituyan, Declaren o Modifiquen Derechos Reales sobre inmuebles deberán:

- a.) Tener a la vista el Certificado Catastral Correspondiente;
- b.) Relacionar el Certificado Catastral en el cuerpo de la escritura, de la sentencia, o del acto jurídico que produzca la modificación o constitución de Derechos Reales sobre inmuebles;
- c.) El Certificado Catastral tendrá validez solamente dentro del plazo legal de su vigencia:

“En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente.” (art. 12, primera parte, de la Ley N° 26209<sup>19</sup>)

A diferencia de lo que disponía la Ley 20440, se exceptúa de este requisito a la Constitución de Bien de Familia, que no había sido exceptuado por la Ley N° 20440, pero la Ley N° 26209 no exceptúa de la exigencia del Certificado Catastral (que implica necesaria-

---

16 Art. 4 Ley N° 26209, Capítulo II – Estado Parcelario, constitución y verificación – Determinación de otros objetos territoriales legales - ídem nota anterior.

17 Art. 6 Ley 26209, ídem nota anterior.

18 Art. 11, Capítulo III – Certificación Catastral –Ley 26209.

19 Art. 12, primera parte, Capítulo III – Certificación Catastral – Ley N° 26209.

mente la previa mensura de la Parcela) para la Constitución de Gravámenes, tales como Hipotecas.

“No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales, y constitución de bien de familia, usufructo, uso y habitación, e inscripción de embargos y otras medidas cautelares.” (art. 12, segunda parte, de la Ley N° 26209<sup>20</sup>)

A diferencia de la Ley N° 22287 de 1980 que suspendía los arts. 5 al 57 de la Ley 20440 de 1973, la Ley N° 26209 deroga en su totalidad ambas leyes, y construye un nuevo sistema de exigencia del Certificado Catastral y de la Mensura previa de los inmuebles previo al otorgamiento de actos que modifiquen los Derechos Reales sobre éstos (salvo los expresamente excluidos).

#### **2.4. La Ley N° 26209 no tiene operatividad inmediata, siendo necesario, de conformidad al Sistema Federal de Gobierno de la República Argentina, que cada Provincia implemente su propia legislación y reglamentación para su aplicación inmediata**

Dice Mario Rodolfo Giménez comentando la operatividad de la Ley N° 26209:

“No es operativa, como surge la misma ley, sino que las legislaturas locales procederán a hacer operativas sus normas de forma gradual y progresiva; por ello faculta a las provincias a la regulación de temas como estado parcelario, constitución, registración, verificación de su subsistencia, certificado catastral, aunque los lineamientos generales son fijados en la ley nacional. Es por ello que se siente como una amenaza la facultad de la reglamentación, ya que dimensionar derechos es función propia de los jueces; sobre todo, si se trata de derechos adquiridos.” (Giménez, Mario Rodolfo<sup>21</sup>)

“Las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, deberán a través del Consejo Federal del Catastro, contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, a la administración del territorio, al gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable, en concordancia con el rol que compete al catastro como un componente fundamental para la infraestructura de datos espaciales del país.” (art. 16 Ley 26209<sup>22</sup>)

La Ley Nacional de Catastro, es esencial para la validez del sistema normativo, sin perjuicio de la necesidad de la adhesión a sus normas por las legislaciones locales para su operatividad, porque la exigencia del Certificado Catastral y de la Mensura previa a los actos de disposición de Derechos Reales sobre inmuebles modifica sustancialmente el régimen de la propiedad de estos bienes, que es materia exclusiva de legislación reservada al Código Civil.

A su vez, las leyes provinciales que establecen la exigencia del Certificado Catastral y de la Mensura previa para la disposición de Derechos Reales sobre inmuebles, requieren para su operatividad, su reglamentación por el Poder Ejecutivo local.

#### **2.5. Los Decretos Reglamentarios de las leyes Provinciales de adhesión a la Ley N° 26209**

20 Art. 12, segunda parte, Capítulo III – Certificación Catastral – Ley N° 26209.

21 Giménez, Mario Rodolfo, “Mensura Previa” en Revista Notarial de Córdoba 2008/02 N° 90.

22 Art. 16, Capítulo VI – Disposiciones complementarias o transitorias – Ley 26209.

En la Provincia de Córdoba, está vigente la Resolución 04 de 2006, que reglamenta la Ley Provincial de Córdoba N° 10432, que impone la mensura previa para los actos de disposición de Derechos Reales solamente para los inmuebles rurales:

“En el caso de Córdoba, se encuentra vigente la resolución 4/2006 de la Dirección de Catastro que impone la certificación catastral para todos los inmuebles rurales de la Provincia, la que se expedirá luego de la inscripción del plano de mensura correspondiente en la DGC Cba.51” (Giménez, Mario Rodolfo<sup>23</sup>).

## **2.6. Análisis crítico de la imposición legal de Mensura previa y Certificado Catastral para la autorización de actos de disposición de Derechos Reales sobre inmuebles – Caso de los loteos**

La exigencia del Certificado Catastral y de la Mensura Previa para los actos de disposición de Derechos Reales sobre inmuebles estaba totalmente justificada cuando el propietario pretendía modificar el objeto de su derecho. Esto es, cuando subdividía o unía inmuebles de su propiedad, ya fueran lotes baldíos (Ley N° 14005) o edificaciones que debían afectarse al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13512, hoy CCCN.).

En el caso de los loteos esta exigencia solamente se impuso por la Ley N° 14005 cuando el precio de los lotes resultantes de una subdivisión iba a ser pagado en plazos sucesivos. En este sentido, pienso que la exigencia debe extenderse a todo fraccionamiento de inmuebles para venta masiva de lotes, cualquiera sea la modalidad convenida para el pago del precio, es decir, ya sea de contado, o en cuotas.

No solamente se modifica físicamente el inmueble fraccionándolo o uniéndolo con otro, sino que también se hace una oferta masiva al público de los lotes resultantes del fraccionamiento, cualquiera sea la forma convenida para el pago del precio, lo que representa una Relación de Consumo, donde no hay un contrato paritario entre vendedor y comprador (en el que ambas partes tengan igual capacidad de negociación), y donde como resultado de esta posición dominante del vendedor el comprador normalmente debe aceptar un contrato de adhesión.

La Ley N° 14005 se adelantó, en 1950, en esta regulación de protección al consumidor, a una tendencia que recién tendría soporte legal con la Ley N° 24440 de 1993<sup>24</sup>.

Sin embargo, la Ley de Protección al Consumidor N° 24440, solamente protege a los adquirentes de casas y lotes baldíos destinados a vivienda familiar, además de compradores de cosas muebles o usuarios de servicios, manteniéndose la tutela de todos los compradores en ventas masivas de lotes a plazos de la Ley N° 14005, cuyo alcance debería ser extendido a cualquier modalidad convenida para el pago del precio:

“Objeto. La presente ley tiene por objeto la defensa de los consumidores o usuarios. Se consideran consumidores o usuarios, las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social: a) La adquisición o locación de cosas muebles; b) La prestación de servicios; c) La adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda, incluso los lotes de terreno adquiridos con

---

23 Giménez, Mario Rodolfo, op. cit.

24 Ley 24440, Sancionada 22/09/1993 y Promulgada parcialmente el 13/10/1993.

el mismo fin, cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas.” (art. 1 Ley N° 24440<sup>25</sup>)

### **2.7. Caso de los edificios afectados al Régimen de Propiedad Horizontal**

En el caso de la Mensura del terreno donde se ha edificado, o se va a edificar un edificio, que se va a someter el régimen de Propiedad Horizontal, el caso es semejante al anterior, en cuanto se va a proceder a una subdivisión que generará nuevos Derechos Reales de Dominio sobre las unidades funcionales que resulten de la división, por lo que el propietario que quiere generar estos nuevos derechos no puede ampararse en los Derechos Adquiridos que resultan de su propiedad originaria para oponerse a que la división se haga previo a la mensura del terreno afectado, y otra mensura y subdivisión de las partes propias o comunes (proyecto de construcción, con final de obra aprobado).

### **2.8. Caso de Expropiaciones o Usucapiones de inmuebles**

Si la mensura se hace para expropiar un inmueble, esta operación técnica no se impone al propietario expropiado, sino al expropiante, justamente para garantizar los derechos del expropiado y sin afectar ningún derecho adquirido que le corresponda, por lo que la Mensura previa no afecta ningún derecho del propietario.

Si la mensura se hace para una usucapión, esto no afecta al titular del Dominio del inmueble que se pretende usucapir, sino que garantiza sus derechos y los de sus colindantes frente a la acción del usucapiente. En este caso, tampoco se afectan derechos adquiridos del propietario.

Incluso, cuando la usucapión es interpuesta como defensa contra una reivindicación, no se exige la mensura del inmueble, que por otra parte está en posesión del demandado, situación de hecho que es reconocida por el demandante, ya que solamente puede demandar por reivindicación el titular del Dominio o de otro Derecho Real sobre un inmueble contra quien lo está poseyendo ilegítimamente.

### **2.9. Caso de la exigencia de inscripción registral de los Derechos Reales sobre inmuebles**

Cuando al titular de Dominio, o de otro Derecho Real sobre un inmueble, es obligado a inscribir su derecho en el Registro de Propiedades para su oponibilidad a Terceros esto se hace para perfeccionar su derecho que adquiere, por la inscripción, esta forma de oponibilidad.

Después de la reforma del artículo 2505 del Código Civil por la Ley N° 17711, y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 2 y 23 de la Ley N° 17801, se impuso a los titulares de Derechos Reales sobre inmuebles la inscripción en el Registro de la Propiedad:

“De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2505, 3135 y concordantes del Código Civil, para su publicidad, oponibilidad a terceros y demás previsiones de esta ley, en los mencionados registros se inscribirán o anotarán, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles; b) Los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; c) Los establecidos por otras leyes nacionales o provinciales. (art. 2, incs.

---

25 Art. 1, Título I – Normas de protección y defensa de los consumidores - Capítulo I – Disposiciones generales – Ley N° 24440.

a., b., y c., Ley N° 17801<sup>26)</sup>

Pero si un Derecho Real no está inscripto en el Registro de la Propiedad, el propietario no va a poder escriturar ningún acto de disposición de estos derechos sobre dicho inmueble:

“Ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscripto en el Registro, así como certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.” (art. 23 Ley N° 17801<sup>27)</sup>

En este caso, no hay afectación de Derechos Adquiridos porque el beneficio que recibe el propietario con la inscripción que da oponibilidad frente a terceros a su título, justifica la restricción. La exigencia de inscripción es útil para el propietario.

### **3.1. Crítica de la expansión de la exigencia legal de Mensura previa para disponer de Derechos Reales sobre inmuebles, a otros supuestos**

Fuera de estos casos, no se justifica imponer la mensura de un inmueble, ni el Certificado Catastral que es la consecuencia de la inscripción de la Mensura en Catastro a inmuebles rurales ni urbanos que están inscriptos en el Registro General de Propiedades y que no han sido sometidos por sus propietarios a subdivisiones ni del suelo ni de lo edificado.

El Dominio es Perpetuo, y no se pierde por el paso del tiempo ni por exigencias administrativas, salvo razones de expropiación por ley fundada en causa de utilidad pública, o por usucapión:

“Perpetuidad. El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue, aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiera el dominio por prescripción adquisitiva.” (art. 1942 del CCCN.<sup>28)</sup>

Por otra parte, si se restringe la facultad de disposición jurídica de Derecho Reales sobre un inmueble, como cuando se sujeta la escrituración de su venta, o de su hipoteca, a la realización de una mensura previa, y a la aprobación e inscripción de ésta en Catastro, se está confiscando este derecho de propiedad:

“Dominio perfecto. El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley. El dominio se presume perfecto hasta que se pruebe lo contrario.” (art. 1941 del CCCN.<sup>29)</sup>

La mensura previa para la disposición de Derechos Reales sobre inmuebles, no aporta

---

26 Art. 2, incs. a, b., y c., Capítulo I – Registro de la Propiedad Inmueble – Objeto – Documentos registrables – Ley N° 17801 Sancionada y Promulgada 28/06/1968 (PEN).

27 Art. 23 Ley 17801, ídem nota anterior.

28 At. 1942, Título III – Dominio – Capítulo I – Disposiciones generales – Del CCCN. Ley N° 26994.

29 Art. 1941 del CCCN., ídem nota anterior.

ningún beneficio, ni al adquirente, ni al enajenante.

En efecto, al no ser contradictoria la operación de Mensura, no es oponible a terceros. Cualquier problema de cabida o de ubicación del inmueble enajenado deberá ser resuelta en un juicio contencioso, donde ningún valor tendrá la Mensura unilateral contra la parte opositora, y deberá resolverse con una nueva Mensura Judicial, con un perito designado por el juez conforme al procedimiento correspondiente, con la posibilidad de que las partes designen otros peritos contralores, y donde las operaciones de Mensura podrán ser impugnadas, luego valoradas en el alegato, y una vez que se haya dictado sentencia, podrán ser cuestionadas nuevamente en la apelación y en los recursos extraordinarios que pudieran corresponder.

### 3.2. Crítica de la Ley N° 10432 de la Provincia de Córdoba

La Ley N° 10432 de Córdoba, que establece en el territorio de esta Provincia la exigencia de Mensura Previa y Certificación Catastral del Estado Parcelario de un inmueble, previo a la escrituración u otros actos de disposición de Derechos Reales sobre el mismo, agrega además que, en caso de diferencia entre el título del inmueble mensurado, y la Mensura física realizada, si la diferencia supera las tolerancias permitidas por esta ley, se deberá citar a los colindantes para que puedan observar las operaciones, y en su caso, que Catastro resolverá las impugnaciones de los colindantes.

Es decir, se transforma en contenciosa la cuestión en Sede Administrativa, sustrayéndola de la jurisdicción judicial, e imponiendo al propietario y a los colindantes un pleito que ellos no han demandado:

“Citación de colindantes. En los supuestos enumerados en el artículo 4° de esta Ley, cuando la Dirección General de Catastro estimare que el profesional que realizó la mensura no ha dado razones suficientes de la diferencia o no ha aportado elementos que permitan evaluar que no se afectan derechos de terceros, puede requerir en forma previa a la visación la citación de los colindantes, reservándose la Dirección General de Catastro la facultad de resolver sobre la procedencia de la visación, conforme a las facultades conferidas por la legislación vigente y las normas técnicas aplicables al caso.” (art. 5 de la Ley N° 10432 de la Provincia de Córdoba<sup>30</sup>)

Esta norma es manifiestamente inconstitucional, porque los organismos administrativos dependientes del Poder Ejecutivo no pueden realizar funciones judiciales: ni citar a las partes (la “vocatio” es una facultad que surge de la jurisdicción de los jueces), ni conocer en el tema del conflicto (la “notio” es una facultad que surge de la jurisdicción de los jueces), ni decidir, ni hacer ejecutar su resolución. La jurisdicción es una potestad exclusiva del Poder Judicial del Estado, con calidad de Cosa Juzgada, es decir, que no pueda ser modificada por una nueva sentencia judicial:

“Una de las funciones que el Estado ejerce por medio de sus tres poderes es la función jurisdiccional, la cual está asignada exclusivamente al Poder Judicial. La jurisdicción se define como una potestad, como un dominio o como el ejercicio de poder. Afirma Cabanellas (1983) que “la palabra jurisdicción se forma de jus y de diere, aplicar o declarar el derecho, por lo que se dice jurisdicatio o jure dicendo”(173-174). Esa potestad la tiene

30 Art. 5, Capítulo II – Diferencia entre título y mensura - Ley 10432 de Córdoba, Sanción 15/03/2017, Publicación BO.- 19/04/2017.

el Poder Judicial por medio del (de la) juez(a) y lo entendemos como la capacidad de resolver los conflictos con autoridad de cosa juzgada. Es una potestad que se concreta no solo juzgando, sino también haciendo ejecutar el fallo y esto es posible cuando los(as) jueces(zas) están sometidos(as) únicamente a las leyes y a la Constitución.” (White Ward, Omar - Teoría General del Proceso<sup>31</sup>)

Si bien el autor citado es de Costa Rica, este concepto de la exclusividad de la función judicial está aceptado en todas las Naciones con Constituciones Republicanas, y en nuestra Constitución Nacional está establecido así:

“Ningún habitante de la Nación puede ser penado sin juicio previo fundado en ley anterior al hecho del proceso, ni juzgado por comisiones especiales, o sacado de los jueces designados por la ley antes del hecho de la causa.” (art. 18, primera parte, de la Constitución Nacional<sup>32</sup>)

“En ningún caso el presidente de la Nación puede ejercer funciones judiciales, arrogarse el conocimiento de causas pendientes o restablecer las fenecidas.” (art. 109 de la Constitución Nacional<sup>33</sup>)

### 3.3. Las normas del CCCN. que hacen innecesaria la Mensura Previa a la venta de Inmuebles

Por otra parte, en CCCN. (que sigue el modelo del CC. derogado), se establecen una serie de soluciones equitativas para los casos de falta de cabida de un inmueble que ha sido objeto de una compraventa:

Si se vende un inmueble de una superficie determinada en el Contrato de Compraventa, por un precio único, no determinado por unidad de medida (por ejemplo, no se conviene el precio a tantos pesos por metro cuadrado, o a tantos pesos por hectárea), se realiza la escritura del mismo y se entrega la posesión, y cuando el comprador realiza la mensura del mismo resulta que la superficie del inmueble es inferior a la que resulta del título, si esta diferencia supera el cinco por ciento (5% el CC. derogado expresaba lo mismo pero refiriéndose a “un vigésimo” (= 5%), el comprador puede demandar al vendedor el reembolso de la diferencia de precio.

Pero si la diferencia de superficie es mayor que la convenida en la compraventa, el comprador tiene que pagar un precio mayor, proporcional a la mayor superficie que tenga el inmueble vendido, o tiene la opción de Resolver el Contrato:

“Precio no convenido por unidad de medida de superficie. Si el objeto principal de la venta es una fracción de tierra, aunque esté edificada, no habiendo sido convenido el precio por unidad de medida de superficie y la superficie de terreno tiene una diferencia mayor del cinco por ciento con la acordada, el vendedor o el comprador, según los casos, tiene derecho de pedir el ajuste de la diferencia. El comprador que por aplicación de esta regla

---

31 White Ward, Omar A., Teoría General del proceso: temas introductorios para auxiliares judiciales 2ª. Ed. actualizada- Heredia, Costa Rica: Corte Suprema de Justicia. Escuela Judicial, 2008. ISBN 9968-757-33-0.

32 Art. 18 de la Constitución de la Nación Argentina, Texto modificado por Ley N° 24430, Sancionada el 15/12/1994, y Promulgada el 03/01/1995.

33 Art. 109 de la Constitución de la Nación Argentina, ídem nota anterior.

debe pagar un mayor precio puede resolver la compra.” (art. 1135 del CCCN.<sup>34</sup>)

Si la venta se ha hecho por un precio por unidad de superficie, determinando en el Contrato la superficie total del inmueble, y de la medida final resulta que hay un excedente de la superficie convenida mayor al cinco por ciento (5%) de la misma, el comprador, o paga la diferencia de precio proporcional a la mayor superficie real del inmueble, o tiene derecho a Resolver el Contrato:

“Precio convenido por unidad de medida de superficie. Si el precio es convenido por unidad de medida de superficie, el precio total es el que resulta en función de la superficie real del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total excede en más de un cinco por ciento a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.” (art. 1136 del CCCN.<sup>35</sup>)

Como se ve, el CCCN. (cuya fuente en estas normas es el CC. derogado) adhiere a la seguridad dinámica: no trabar la compraventa con cuestiones que pueden resultar litigiosas en el futuro, y establecer una tolerancia que impida el reclamo:

Las partes no están obligadas a realizar la Mensura previa del inmueble previo a contratar, lo que permite la celeridad del tráfico jurídico.

Se escritura, se cobra el precio y se entrega la posesión. Si hay una diferencia de superficie en más o en menos, esto podrá dar lugar a reclamos posteriores, fundamentados en las normas antes señaladas, y si no se logra un acuerdo, se podrá llegar a un pleito donde, para resolver el problema de diferencia de cabida, si es que ésta supera la tolerancia legal, se deberá producir una prueba pericial de agrimensura dentro del proceso judicial, realizándose la Mensura con intervención de las partes, por el perito oficial que designe el juez, y con intervención de los peritos de control que propongan las partes.

No tiene justificación trabar la escrituración de los inmuebles sobre los que se transmiten o constituyen Derechos Reales, imponiendo a las partes un litigio eventual que sería improcedente si no hubiera diferencias de superficie, o si, habiéndolas, las mismas no superaran el cinco por ciento (5%) de la superficie del inmueble del que se trate.

Este pleito innecesario no solamente producirá una dilación en la titulación definitiva de Derechos Reales sobre inmuebles, creando una gravísima inseguridad jurídica, que atenta contra la seguridad estática de los Derechos Reales, y un incremento de los costos de comercialización de inmuebles, cuando, aun existiendo diferencias de superficie que excedan la tolerancia legal, las partes podrían no involucrarse en un litigio costoso, y de resultados inciertos, si decidieran no judicializar la cuestión.

Pero mientras tanto, se persiga o no una compensación por la falta, o por el excedente de superficie, el derecho del comprador estaría garantizado por la escrituración e inscripción registral a su nombre del Derecho Real.

La Ley N° 26209, y las leyes provinciales que, como la N° 10432 de Córdoba, imponen la

34 Art. 1113, Sección III – Precio – Capítulo I – Compraventa – Título IV – Contratos en particular – del Libro III – Derechos Personales – del CCCN. Ley N° 26994.

35 Art. 1136 del CCCN., ídem nota anterior.

Mensura y el Certificado Catastral como condición administrativa para poder escriturar, u otorgar actos que modifiquen Derechos Reales sobre inmuebles, derogan innecesariamente, y de hecho, los arts. 1113 y 1136 del CCCN. inaplicando la tolerancia que estos artículos establecen para las diferencias de superficie en los inmuebles que son objeto de una compraventa, y privando al comprador de su libre elección de no interponer un litigio aun cuando la diferencia de superficie supere dicha tolerancia.

Las razones por las que el comprador de un inmueble puede renunciar al reclamo judicial pueden ser varios: o porque conocía antes de contratar la diferencia de superficie entre el título y la fracción en posesión del vendedor, o porque el excedente o el faltante de superficie apenas superan mínimamente la tolerancia legal, o porque las bondades del inmueble son más satisfactorias para el comprador que la diferencia de superficie, etcétera.

#### **3.4. Crítica de otras Restricciones Administrativas o Fiscales que pueden trabar o demorar la libre circulación de los Derechos Reales sobre Inmuebles**

Del mismo modo, otras leyes locales pueden exigir Estudios de Títulos, o la obtención del libre deuda fiscal como condición para el otorgamiento de actos que modifiquen los Derechos Reales sobre inmuebles, lo cual dejaría sin propósito las normas del CCCN. sobre evicción y saneamiento, restringiría la libertad de contratación, y crearía obstáculos innecesarios a la libre circulación de los Derechos Reales sobre inmuebles, desconociendo el sabio principio que fuera establecido, en 1968, en el art. 41 de la Ley 17801:

“No podrá restringirse o limitarse la inmediata inscripción de los títulos en el Registro mediante normas de carácter administrativo o tributario.” (art. 41 Ley 17801<sup>36</sup>)

En cuanto al aspecto Tributario, debo señalar que los organismos recaudadores del Estado tienen suficientes medios judiciales para perseguir a los contribuyentes incumplidores, y que una mayor circulación de Derechos Reales sobre inmuebles generaría mayores ingresos en la población, que ampliarían la base para la determinación y recaudación de los impuestos vigentes.

#### **3.5. Conclusiones Finales**

Como conclusiones finales creo que serían beneficioso para la libre circulación de los Derechos Reales sobre inmuebles, la derogación de la Ley Nacional N° 26209, y de todas las Leyes y Decretos Reglamentarios locales que imponen la Mensura previa de los inmuebles y la presentación e incorporación de los Certificados Catastrales como exigencia para escriturar u otorgar otros actos de disposición de Derechos Reales sobre inmuebles, debiendo ser voluntarios estos actos de Mensura, sin perjuicio de la Protocolización por Catastro de estas Mensuras voluntarias, y su consulta por los interesados, manteniéndose la garantía de Libre Contratación para los Derechos Reales sobre inmuebles, y el Principio de Seguridad Dinámica en la inmediata escrituración e inscripción de los títulos de Derechos Reales sobre inmuebles, sin restricciones Administrativas o Tributarias.

Sin perjuicio, por supuesto, de mantenerse la obligatoriedad de la Mensura Previa y del Certificado Catastral para los Fraccionamientos Masivos de Inmuebles (Loteos) que debe extenderse a todas la modalidades de contratación del pago del precio, y para las afec-

---

36 Art. 41, Capítulo X – De la organización de los registros – Ley N° 17801 VER NOTA 3.

taciones de inmuebles edificados al régimen de Propiedad Horizontal, Conjuntos Inmobiliarios y sus modalidades.

---

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ahumada, Daniel Eduardo; "Ley Registral Inmobiliaria – Ley 5771 y Disposiciones Técnico Registrales", Editorial Alveroni, Córdoba 2002.
- Alves Miranda, Marcone – La importancia de la actividad notarial y de registro en el proceso de desjudicialización de las relaciones sociales" - en Revista *Ámbito Jurídico* – Brasil N° 166 – año XX – noviembre 2017 – ISBN 1518 -0360
- Berrotarán, José Ignacio, "Problemas de Interpretación y las Acciones Posesorias" edic. Elías, Córdoba 1.991.
- Berrotarán, José Ignacio, "Sistema de Preferencias en la constitución o transmisión de los Derechos Reales sobre inmuebles por actos entre vivos en el nuevo CCCN Ley 26994", publicado en "Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral de la Universidad Blas Pascal" ISBN 2362 -3845, editorial UBP Córdoba 2016, Volumen 3 pág. 72 a 96.
- Berrotarán, José Ignacio, "Publicidad de las medidas cautelares judiciales inherentes a la propiedad, posesión o tenencia de las cosas", publicado en "Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral de la Universidad Blas Pascal" ISBN 2362 -3845, editorial UBP Córdoba 2017, Volumen 4.
- Bucai, Silvia y Lasagna, Lidia "El plano de mensura y su relación con la técnica escrituraria" en Revista Notarial de Córdoba, año 2001 N° 80.
- Garay, María Adriana, "Conjuntos Inmobiliarios en el marco de la situación actual", en "Revista de Estudios de Derecho Notarial y Registral – Journal of Studies of Notary and Registration Law", Editorial Universidad Blas Pascal, ISBN 2362 – 3845, Córdoba año 2017, N° 4, pág. 33 y ss.
- Highton, Elena; "Derechos Reales – Vol. 1: Posesión", Editorial Ariel, Bs. As. 1979. Jiménez, Mario Rodolfo "El Plano de Mensura y la Publicidad Inmobiliaria" en Revista Notarial de Córdoba, año 2008/2 N° 90.
- Kiper, Claudio; "Tratado de Derechos Reales – Código Civil y Comercial de la Nación – Ley 26994", Editorial Rubinzal – Culzoni, Santa Fe 2016.
- Laquis, Manuel Antonio; "Derechos Reales", Editorial Depalma, Bs. As. 1975.
- Lafaille, Héctor; "Derecho Civil - Tratado de los Derechos Reales", Editorial Ediar, Bs. As. 1943.
- López de Zavalía, Fernando J.; "Derechos Reales", Editorial Zavalía, Bs. As. 1989, ISBN 950-572-186.
- Mariani de Vidal, Marina y Abella, Adriana, "Derechos Reales en el Código Civil y Comercial", Tomo 1, editorial Zavalía, Bs.As. 2016, ISBN: 978-950-572-912-8.
- Moisset de Espanés, Luis; "Clases de Derechos Reales", Editorial Advocatus, Córdoba, 1998.
- Moisset de Espanés, Luis; "Publicidad Registral", Editorial Advocatus, Córdoba, 1991.
- Musto, Néstor Jorge; "Derechos Reales". Editorial Rubinzal – Culzoni, Imprenta de la Universidad Nacional del Litoral, Santa Fe, 1981.
- Papaño, Ricardo José; Kiper, Marcelo Claudio; Dillon, Gregorio Alberto y Causse, Jorge Raúl; "Derechos Reales", Editorial Depalma, Bs. As. 1989.

- Salvat, Raymundo M.; "Tratado de Derecho Civil Argentino (Derechos Reales)" Tomo I; Editorial F. Pereyra e hijos – Editores", Bs. As. 1927.
- Salvat, Raymundo M.; "Tratado de Derecho Civil Argentino (Derechos Reales)" Tomo 2 – Segunda Parte Propiedad; Editorial Jesús Menéndez, Bs. As. 1930.
- Ventura, Gabriel B.; "Ley 17801 – Registro de la Propiedad Inmueble – Comentada – Anotada", Editorial Hammurabi, Bs. As. 2009.
- White Ward, Omar A., Teoría General del proceso: temas introductorios para auxiliares judiciales 2ª. Ed. actualizada– Heredia, Costa Rica: Corte Suprema de Justicia. Escuela Judicial, 2008. ISBN 9968-757-33-0.
- Ventura, Gabriel "Acciones Reales según el Código Civil y Comercial", Editorial Zavalía, Bs. As. 2017, ISBN 978-950-572-931-9.