

## EL PLANO DE MENSURA Y SU RELACIÓN CON LA TÉCNICA ESCRITURARIA

*Por Silvia Bucai\* y Lidia Lasagna\*\**

Sumario: I. Introducción. II. Mensura. III. Contenido del plano de mensura: 1. Carácter de la operación de agrimensura de que se trate; 2. Elementos de dominio; 3. Elementos de localización, ubicación, orientación y relacionamiento; 4. Elementos geométricos de la mensura y de las modificaciones del inmueble; 5. Elementos de levantamiento de los accidentes naturales y de las mejoras; 6. Superficies edificadas; 7. Medidas totales; 8. Cuadro de referencias. IV. Descripción de una parcela.

### **I. Introducción**

Sabemos que la publicidad registral tiene por fin dar plena seguridad al tráfico jurídico, tanto desde el punto de vista estático como del dinámico, haciendo cognoscible todo hecho o acontecimiento jurídico susceptible de ser inscripto en el organismo mediante el cual se produce la publicidad, esto es el Registro, y más precisamente el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta el contenido de este trabajo.

---

\* Adscripta a la Cátedra de Derechos Reales de la Universidad Nacional de Córdoba.

\*\* Profesora de Práctica Notarial en las universidades Nacional de Córdoba y Católica de Córdoba. Profesora auxiliar en la Cátedra de Derechos Reales de la Universidad Nacional de Córdoba.

Tal como lo establece el art. 2º de la ley 17.801, “[...] en los mencionados registros se inscribirán o anotarán<sup>1</sup>, según corresponda, los siguientes documentos: a) Los que constituyan, trasmitan, 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”.

Es decir que si bien al Registro ingresan aquellos documentos que cuentan con los requisitos exigidos por el art. 3º de la ley mencionada, lo que se inscribe es el título como acto jurídico causal, por lo que concluimos diciendo que el Registro de la Propiedad Inmueble es un registro de títulos, donde se representa jurídicamente a los inmuebles.

Para que exista una plena seguridad este registro jurídico debe estar relacionado con otro registro, esto es, con el registro físico de inmuebles, es decir con aquel que tiene por fin representarlo gráficamente con el objeto de individualizarlo y darle existencia física, y que es lo que conocemos con el nombre de Catastro. Tal como Vélez, en la nota final del Título XIV del Código Civil, había hecho referencia a esta coexistencia, también el art. 12 de la ley 17.801 establece que “cuando existan” se tomará razón de su nomenclatura catastral y se identificará el plano de mensura correspondiente, y el art. 13 de la misma ley dispone que “si un inmueble se dividiera [...] vinculándose las nuevas matrículas con los planos de mensura correspondientes”. Autores españoles dicen que el registro puede inventar un derecho que no existe en cabeza de un titular, pero no puede inventar que existe un pedazo de tierra que físicamente no tiene existencia. Cuando la correlación falta, los registros no ofrecen seguridad, pues no se sabe si lo publicitado existe materialmente<sup>2</sup>.

El catastro geométrico y parcelario, en el orden nacional se reguló por la ley 14.159 del año 1952, aunque el decreto 33.405 del 11 de noviembre de 1944, por el que se creó la Dirección General Inmobiliaria,

---

<sup>1</sup> Pareciera que de la lectura de este art. 2º hay diferencia entre lo que es anotación e inscripción. Hay quienes entienden que existiría inscripción cuando hay una toma de razón de carácter definitivo, provisional o condicional que se practique en la matrícula, como consecuencia de un documento dispositivo, declarativo, aclarativo; en cambio hablaríamos de anotación cuando se practique un asiento de carácter temporal, del que resulte afectada la inscripción.

<sup>2</sup> Ramón Roca Sastre, *Derecho hipotecario*, 6ª ed., Bosch, Barcelona, 1964, t. 1, págs. 145 y ss.

ya hacía referencia en su capítulo segundo al catastro. La Ley Nacional de Catastro N° 20.440, sancionada en el año 1973, fue suspendida en sus arts. 5° al 57 por la ley 22.287 de 1980.

En el orden provincial contamos con la ley 5057 de la Dirección General de Catastro. Esta ley derogó a la 3181 del 31 de agosto de 1940, por la que se creó el Catastro Parcelario Provincial, aunque en la provincia ya existían planos y registros gráficos de las operaciones topográficas, realizadas a través de la Dirección de Topografía, de declaraciones juradas obrantes en la Dirección General de Rentas y oficinas valuadoras de la campaña, y sin dejar de mencionar el catastro llevado por Obras Sanitarias de la Nación, material que fue utilizado para organizar el Catastro. Las reglamentaciones locales y resoluciones internas de Catastro tienden a suplir la deficiencia de la legislación básica por la facultad que se le acuerda a su director general de interpretar y aplicar la ley mediante normas, disposiciones y resoluciones.

La legislación vigente impone la exigencia del plano de mensura y del certificado catastral a los efectos de autorizar e inscribir las correspondientes escrituras traslativas de dominio de inmuebles que hayan sufrido una mutación física (art. 36, ley 5057<sup>3</sup>, y arts. 12 y 13, ley 17.801); de esta manera el Catastro contribuye a la determinación, en cumplimiento con el principio de especialidad, del objeto, elemento esencial en toda relación jurídica; la falta del mismo o su descripción errónea ocasionaría un título nulo y un derecho inexistente.

## II. Mensura

La mensura proviene del latín *mensurare*, que significa medir, y la podemos definir como la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica en un plano y comprobando su superficie.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> El art. 36 de la ley 5057 expresa: "si la transmisión o modificación del dominio del inmueble importa un parcelamiento o fraccionamiento del mismo, o modificación en las formas o medidas perimetrales o de superficie, será obligatoria la presentación de planos visados por la Dirección General de Catastro como requisito necesario para su anotación en el Registro General [...]".

<sup>4</sup> Juan María Cozzi, "Mensura, deslinde y amojamiento", en *Enciclopedia Jurídica Omeba*, t. XIX, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1964, pág. 582.

Es decir que cuando se hace una mensura el ingeniero o el agrimensor realiza una operación técnica<sup>5</sup> cuyo fin es trasladar la descripción de una propiedad, realizada en el título a un terreno determinado, y que quedará representada en un plano, que es lo que conocemos como plano de mensura.

En Egipto encontramos verdaderos antecedentes de estas mensuras, y de los planos que se realizaban como consecuencia de ellas. Las crecidas anuales del río Nilo, que borraban todo signo material acreditativo de la propiedad, dieron lugar a la necesidad de contar con los antecedentes necesarios para reponer los mismos evitando la confusión de posesiones.

En la Novísima Recopilación también existían normas que obligaban a los hombres a realizar mediciones respecto de las donaciones que les daban los reyes o para partir heredades a fin de que cada uno conociera su parte; tal obligación y su fuente normativa la había recibido la antigua legislación española del derecho romano. En nuestro derecho patrio se realizaban mensuras precarias a fin de delimitar los inmuebles, cuando por acto solemne ante funcionario público se entregaba la posesión de la cosa.

Tanto las mensuras particulares<sup>6</sup> como la simple mensura judicial<sup>7</sup> no dan derechos. Si de la mensura surgiera que la persona está poseyendo una porción mayor a la que el título establece, esa mensura no le habrá hecho adquirir derecho de propiedad sobre ese excedente, el que deberá ser adquirido por prescripción veinteañal. Esto se debe a que en ambas no existen contradictores, no hay controversia y la visación de Catastro o la aprobación judicial de estas diligencias se refieren a la obra técnica en sí misma, sin alcanzar el valor jurídico de los antecedentes que sirvieron de base. Distinto es el caso de un juicio de deslinde donde también se lleva a cabo una operación de mensura, pero como el objeto del juicio es fijar el límite separativo de dos heredades, éste será

---

<sup>5</sup> El profesional competente investiga, identifica, determina, mide, ubica, representa y documenta.

<sup>6</sup> Son todas las que con o sin modificación del estado predial se ejecutan de conformidad con los enunciados del título y de sus antecedentes en inmuebles de propiedad privada del Estado o de particulares, con excepción de las que deban ser realizadas judicialmente.

<sup>7</sup> Son las que se realizan de acuerdo a las disposiciones del Capítulo IV del Código Procesal Civil y Comercial.

siempre contencioso y en él intervendrán los colindantes, lo que sí habrá dado nacimiento o pérdida de un derecho para actor o demandado, según corresponda.

Las operaciones técnicas a que veníamos haciendo referencia darán como resultado el "plano de mensura".

Plano es un dibujo o una proyección sobre un papel o un cuadro, de un objeto que se quiere representar.

El plano de mensura es la representación gráfica de un inmueble, de acuerdo con las medidas, rumbos y linderos del título y/o posesión o tenencia.<sup>8</sup>

### III. Contenido del plano de mensura

Si observamos un plano de mensura encontraremos:

#### 1. Carácter de la operación de agrimensura de que se trate

En el plano se indica si la mensura es judicial o particular y la finalidad de la misma; por ejemplo, mensura y unión, mensura y subdivisión, mensura y subdivisión afectada al régimen de propiedad horizontal —ley 13.512—, mensura y subdivisión para futura unión. Es importante observar la finalidad del plano, porque únicamente debe ser usado para el fin que en él se especifique. El que mayor problemas en la práctica presenta es el plano de mensura y subdivisión para futura unión; de estos planos van a resultar, por ejemplo, dos parcelas, y una de ellas se deberá unir a una tercera parcela. Muchos profesionales consideran que la unión podrá ser realizada en el futuro, procediendo por ejemplo a la venta mediante ese plano de la parcela subdividida, y que queda como independiente; de hacerlo así resultaría un título observable. Estas subdivisiones en muchos casos son permitidas por la unión a otra parcela, ya que la superficie de la misma no reúne los requisitos exigidos administrativamente para la creación de una nueva parcela.

<sup>8</sup> Antonio Bueno Ruiz, "Aspectos técnicos jurídicos de la mensura", en *Revista Notarial*, N° 773 (1967).

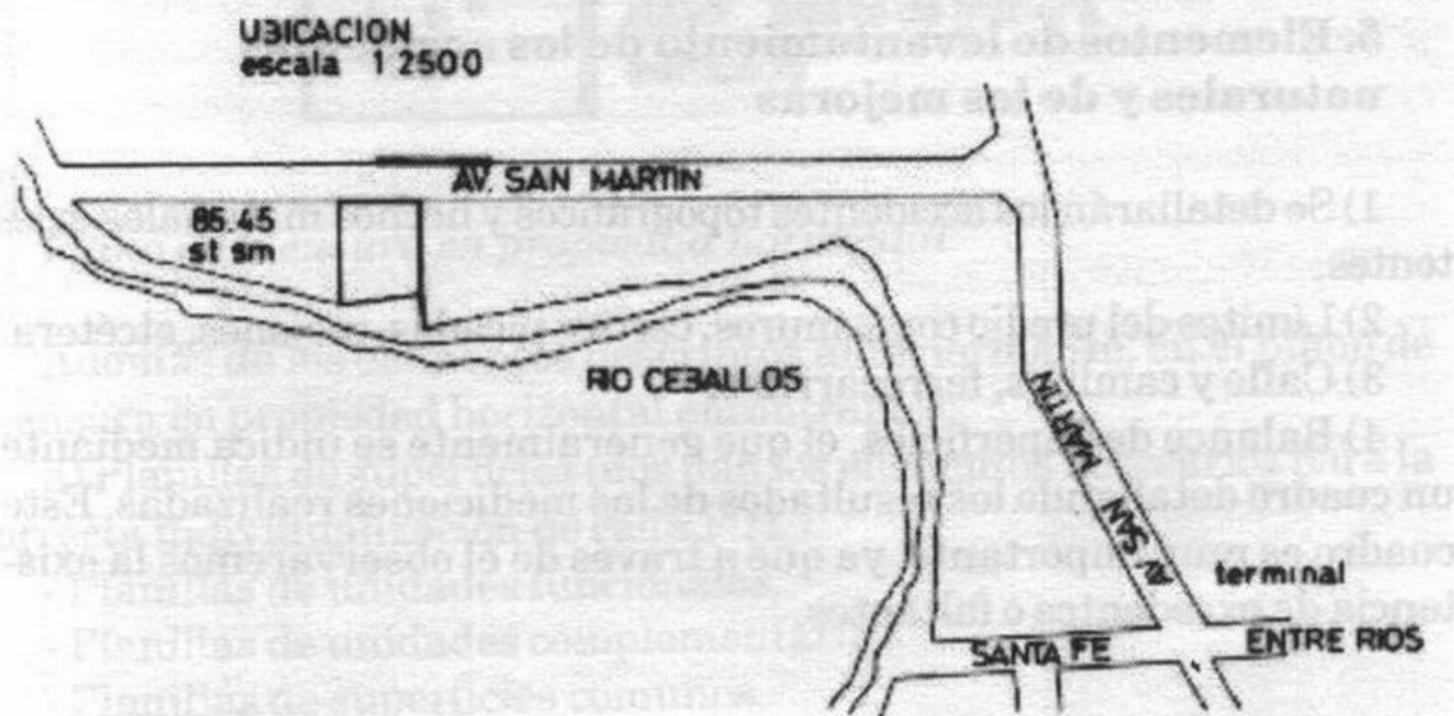
**2. Elementos de dominio**

- 1) Se consigna la localización del inmueble: territorio, departamento, distrito, ciudad o localidad, manzana y lote.
- 2) Nomenclatura catastral provincial y municipal.
- 3) Titulares de dominio: nombres y apellidos del titular o de los titulares dominiales.
- 4) Datos de inscripción en el Registro General de la Provincia: número de matrícula o folio en que la parcela está inscripta.
- 5) Número de cuenta en la Dirección General de Rentas.
- 6) Se consignan los antecedentes utilizados para realizar la mensura.

MIRTA ROLA				
UBICACION	5 títulos		5 catastro	
	DEP. BUENOS AIRES MUN. DE LA CAPEL UBA LUGAR: BARRO SUR LOTE 12		MUN. DE LA CAPEL UBA CATASTRO: 1304 03469	
DOMINIO	ALFONSO	YOLIO	TOMO	AÑO
	5390	7200	29	1967
PROPIEDAD N° 1304 03469				
OBS: LAS SIG. NO. 1304 03469 SON DE LA CANTIDAD DE 12 LOTES				
CERTIFICADO HABER REALIZADO EN EL TERMINO DE TRAMITADO Y FOLIO HABER				
[Firma] [Firma] [Firma] NOT. CARLOS PABLA [Firma] [Firma] [Firma]				
<p><b>PLANO APROBADO</b></p> <p><b>sello</b></p>				
EXP. 74° FOLIO 42 10004				

### 3. Elementos de localización, ubicación, orientación y relacionamiento

1) Contiene un croquis de localización donde se observa la posición del mismo respecto de los accidentes naturales y hechos materiales.



2) Indicación de la orientación: veremos dibujado mediante una flecha el Norte geográfico, el que deberá estar ubicado en forma perpendicular al borde inferior del plano, salvo en determinadas circunstancias en las que podrá quedar desviado hasta  $45^\circ$  con respecto a dicha perpendicular.



### 4. Elementos geométricos de la mensura y de las modificaciones del inmueble

1) Demarcaciones: se deberán representar los puntos donde se hayan colocado mojones o estacas auxiliares expresando el material utilizado.

2) Las poligonales de mensura: cuando los límites del predio no sean coincidentes con ellas, indicándose los valores lineales y angulares, debiendo dibujarse ellos en líneas más finas que las utilizadas para establecer los límites del predio.

### **5. Elementos de levantamiento de los accidentes naturales y de las mejoras**

1) Se detallarán los accidentes topográficos y hechos materiales existentes.

2) Límites del predio como muros, cercos, picadas, mojones, etcétera.

3) Calle y caminos, ferrocarriles.

4) Balance de superficies, el que generalmente se indica mediante un cuadro detallando los resultados de las mediciones realizadas. Este cuadro es muy importante, ya que a través de él observaremos la existencia de excedentes o faltantes.

### **6. Superficies edificadas**

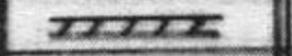
Si existieran *superficies edificadas*, las observamos resaltadas con un rayado de líneas finas orientadas a  $45^\circ$  o  $90^\circ$  respecto del frente, según se trate de construcciones permanentes o precarias.

### **7. Medidas totales**

Las *medidas totales* de cada lado se escribirán a lo largo y en el medio del mismo y en el exterior del perímetro designándose con las letras o números de sus extremos, por ejemplo  $A-D = 12,30$ . Las medidas parciales se escribirán en el interior del perímetro, al igual que la superficie total.

### **8. Cuadro de referencias**

El *cuadro de referencias* es un elemento fundamental para la lectura e interpretación de un plano, a través del cual se comunica el significado de los signos y símbolos utilizados.

SIGNOS	
	muro medianero
	continuo
	límite de propiedad
	alambrado
	clavo poste de madera
	edificado

### *Plano de mensura en propiedad horizontal*

Además de los elementos descritos anteriormente, en el plano de mensura en propiedad horizontal encontramos:

a) Planillas de superficies (nos dan los elementos necesarios para la correcta individualización de cada P.H.).

- Planillas de unidades funcionales.
- Planillas de unidades complementarias.
- Planillas de superficies comunes.

En estas planillas se detalla el número de unidad, el piso, superficies cubiertas y descubiertas que componen el edificio. La suma de éstas determina la superficie total de cada unidad. La superficie total permite determinar el porcentual de cada unidad en relación al total del edificio.

b) Planillas de cierre y resumen.

## **IV. Descripción de una parcela**

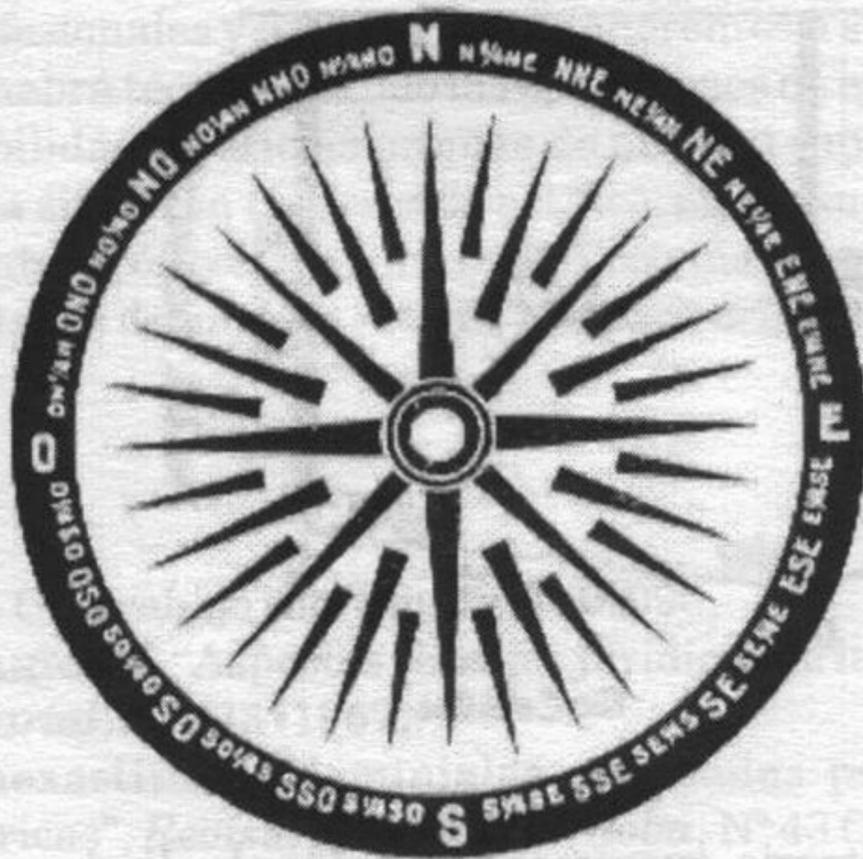
Sabemos que el objeto es uno de los elementos esenciales en toda relación jurídica, sea ésta de carácter personal o real. La cosa, como objeto mediato de los derechos personales e inmediato del derecho real, exige que su determinación sea más individualizada en los últimos que en los primeros. Según el art. 2311 del Código Civil, "*Se llaman cosas [...] a los objetos materiales susceptibles de tener un valor*". Nos exige la materialidad de la cosa, considerando como tales aquellas que caen bajo nuestro sentido, que podemos tocar, ver, por ejemplo: una mesa, un libro. Esta materialidad tiende a la individualización de la cosa. Según el art. 2313, "*Las cosas son muebles o inmuebles por su naturaleza, por accesión o por su carácter representativo*". Respecto de los

inmuebles por su naturaleza sabemos que no sólo están constituidos por el suelo sino también por el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente. Por lo que el dominio que una persona tiene se extiende en forma perpendicular al subsuelo y comprende todos los objetos que en él se encuentren, excluyéndose los tesoros y las minas que tienen régimen distinto; también se excluyen las ruinas y yacimientos arqueológicos o paleontológicos de interés científico, y las aguas que corren por los fundos, sean superficiales o subterráneas. También se extiende al espacio aéreo sin perjuicio de las restricciones físicas o jurídicas; por ejemplo, restricciones al dominio derivadas de la aeronavegación. Todas las construcciones, plantaciones y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno se presumen hechas por el propietario del terreno, salvo prueba en contrario (art. 2519); la propiedad de una cosa comprende simultáneamente la de los accesorios que se encuentran a ella natural o artificialmente unidos. En virtud de estos principios, cuando describimos un inmueble en una escritura pública individualizamos la ubicación de la parcela de acuerdo a los elementos que más adelante trataremos. Muchas veces llegan a nuestra escribanía negocios jurídicos que tienen por objeto parcelas que no coinciden con su título antecedente. El hombre decide por su propia voluntad crear una nueva parcela uniendo, anexando, subdividiendo, sometiendo a propiedad horizontal, y dejando plasmada esa decisión en un plano de mensura, el que debemos interpretar de la forma más acertada para que no se ocasionen acciones judiciales o nacimientos de excedentes o faltantes.

La ley 20.440 define la parcela diciendo *“que es la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites perteneciente a un propietario o a varios en común, cuya existencia y elementos esenciales, consten en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral”*.

El art. 3° de la ley 5057 la define diciendo que *“la parcela catastral estará constituida por toda la extensión de terreno sin solución de continuidad, perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio y adquirida por uno o más títulos de dominio. No se considerarán soluciones de continuidad las separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan caminos, cursos de agua y vías férreas, hasta tanto las fracciones en que éstos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura. A los inmuebles sujetos al régimen de la Ley Nacional 13.512 se los considera como una única parcela, llevándose un registro especial de las unidades de dominio exclusivo en que se subdividió, conforme al citado régimen.”*

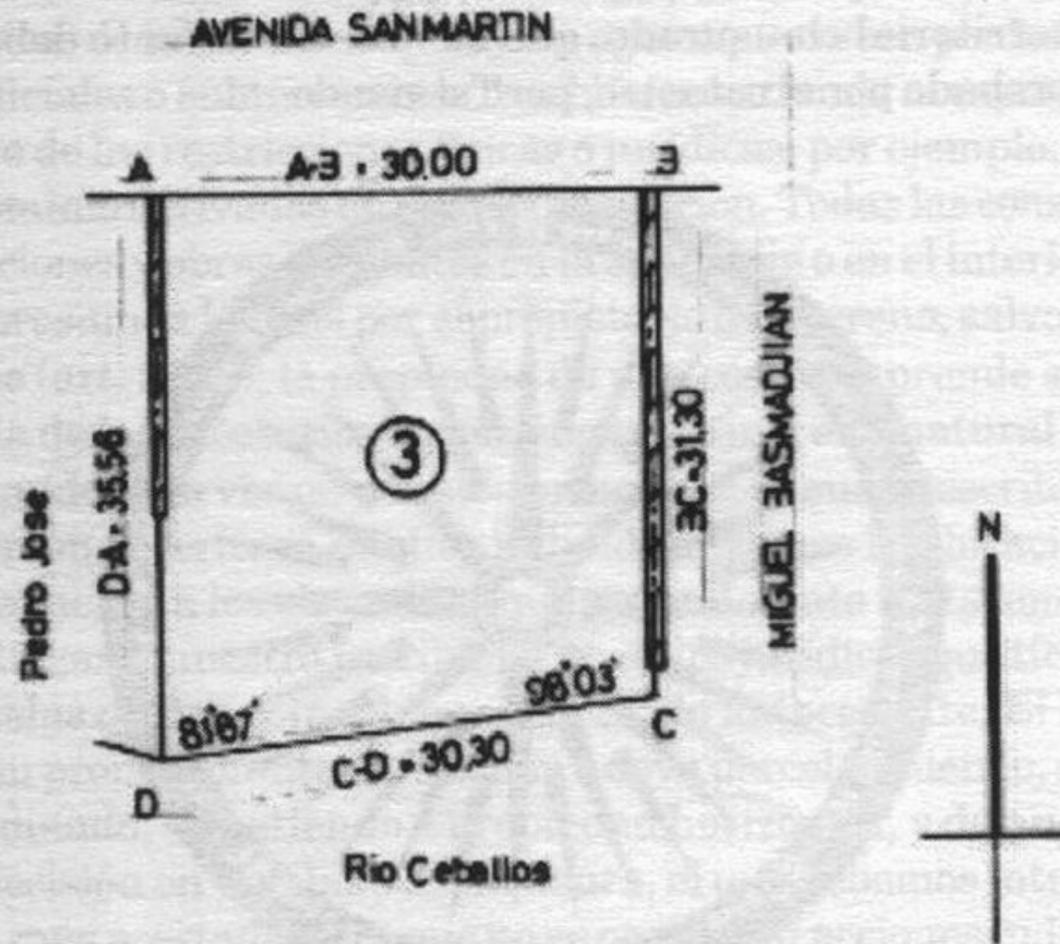
De ambos conceptos deducimos que para formar una parcela necesitamos de una poligonal cerrada que, trasladada al plano correspondiente, será individualizada a través de: a) su ubicación dentro del espacio territorial del que forma parte (así hablamos de departamento, pedanía, localidad, manzana, parcela); b) sus rumbos; c) sus medidas (lineales, angulares y de superficie) y sus linderos, es decir, necesitamos de un espacio territorial clausurado, que no necesariamente deberá encontrarse aprobado por el catastro, pero sí visado.



La rosa de los vientos será nuestra aliada a la hora de la descripción que hagamos del plano; si bien existen otros métodos, no tenemos el conocimiento ni de un ingeniero ni agrimensor para poder utilizarlos.

Si queremos establecer los *rumbos* que tiene un determinado segmento debemos ubicar la rosa de los vientos en el vértice del ángulo formado por dos de los segmentos de la poligonal cerrada que conforma la parcela; la *coincidencia del segmento con una de las líneas de la rosa de los vientos* nos estará indicando que ése y no otro es el rumbo. Siempre la lectura deberá hacerse en sentido horario. Si a modo de ejemplo tomamos el plano anterior, vemos que si ubicamos la rosa de los vientos con el Norte tal como nos lo indica el plano, en el vértice del ángulo formado por los segmentos AB y AD, el rumbo del segmento AB, y siempre leyendo en sentido horario, es hacia el Este; si la colocamos en el vértice del ángulo formado por los segmentos BA y BC vemos que

el rumbo del segmento BC es Sud; luego colocamos la rosa de los vientos en el vértice del ángulo formado por los segmentos BC y CD, el rumbo del segmento CD es Oeste Sur Nor Oeste, y por último lo colocamos en el vértice del ángulo formado por los segmentos CD y DA, el rumbo del segmento DA es Norte.



Si, por el contrario, queremos determinar los *linderos*, ubicamos la rosa de los vientos en el centro de la parcela, con el norte hacia donde el plano nos indica, y *buscamos la línea de la rosa de los vientos que sea perpendicular al segmento que queremos saber*; por ejemplo, si tomamos el segmento AB, la línea de la rosa de los vientos que es perpendicular a ella es el Norte, y así el segmento linda al Norte con avenida San Martín y mide treinta metros; al Sud (línea de la rosa de los vientos perpendicular al segmento CD) linda con Río Ceballos y mide treinta metros con treinta centímetros; al Este (línea de la rosa de los vientos que es perpendicular al segmento BC) linda con lotes de propiedad de Miguel Basmodjian y mide treinta y un metros treinta centímetros, y al Oeste (línea de la rosa de los vientos que es perpendicular al segmento DA) linda con lotes de Pedro José y mide treinta y cinco metros cincuenta y seis centímetros.

También si en el plano se consignan las medidas de los ángulos será conveniente colocarlas; por ejemplo, en el plano que usamos como mo-

delo vemos que el ángulo DAB es de  $90^\circ$  (generalmente cuando son de  $90^\circ$  nada dice en el plano y en la parte de observaciones podemos leer: "ángulos no indicados miden  $90^\circ 00'$ "); el ángulo ABC es de  $90^\circ$ ; el BCD es de  $98^\circ 03'$ , y el CDA de  $81^\circ 87'$ .

El escribano, como autor del documento notarial, debe velar por el mejoramiento de los instrumentos públicos, fundado en una técnica notarial adecuada que busque seguridad en el resultado.

Tal como lo manifiesta Pelosi, "La técnica notarial consiste en los medios operativos de que se vale el notario para la eficaz realización de las tareas profesionales y documentales inherentes a su función, y por consiguiente habrá técnica cuando las operaciones de ejercicio se realicen con la habilidad y pericias propias de nuestra capacitación, arbitrando en cada situación recursos de artífice, manejando con destreza los conocimientos teóricos, las soluciones doctrinales y jurisprudenciales y los resultados de nuestro estudio y experiencia"<sup>9</sup>.

## Bibliografía

- BARTABURU, S. G., Trabajo sobre mensura, 1990.
- BUENO RUIZ, ANTONIO, "Aspectos técnicos jurídicos de la mensura", *Revista Notarial*, N° 773 (1967).
- , "Inexactitudes dominiales originadas por deficiencias planimétricas", *Revista Notarial Córdoba*, N° 43 (1982).
- CAUSSE, JORGE R., "Utilización de planimetrías", en *La actividad notarial. XXXVI Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira*, 1998, Academia Nacional de Notariado.
- COZZI, JUAN MARÍA, "Mensura, deslinde y amojamiento", en *Enciclopedia Jurídica Omeba*, t. XIX, Editorial Bibliográfica Omeba, Buenos Aires, 1964.
- ETCHEGARAY, NATALIO PEDRO, *Escrituras y actas notariales*, 2ª ed., Astrea, Buenos Aires, 1998.
- HAAR, VÍCTOR HANSJURGEN, "Misión del agrimensor", *Informe Técnico N° 4*, Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exac-

<sup>9</sup> Pelosi, "Técnicas de redacción escrituraria", en *Cuaderno Notarial*, N° 15, pág. 12, citado por Natalio Pedro Etheagaray, *Escrituras y actas notariales*, 2ª ed., Astrea, Buenos Aires, 1998, pág. 10.

tas, Físicas y Naturales, Departamento de Agrimensura, Córdoba, 1971.

MOISSET DE ESPANÉS, LUIS, *Publicidad registral*, 2ª ed., Advocatus, Córdoba, 1997.

ODDONE, HÉCTOR B., "La mensura, requisito indispensable para instrumentar la publicidad inmobiliaria", *LLCba.*, tomo 1, 1996.

OTTONE, CARLOS ALBERTO, "Interpretación de planos. Excedentes y porcentuales", *Revista del Notariado*, N° 842 (1995).

ROCA SASTRE, RAMÓN, *Derecho hipotecario*, t. 1, 6ª ed., Bosch, Barcelona, 1964.

RUIZ DE ERENCHUN, ALBERTO, "Ley Nacional de Catastro 20.444", *Revista Notarial Córdoba*, N° 39/40 (1980).