

OBJETOS TERRITORIALES

LOS OBJETOS TERRITORIALES CONSIDERADOS POR LA LEY NACIONAL DE CATASTRO Nº 26.209

Nuestra Ley Nacional de Catastro Nº 26.209, nos señala en su artículo “1º) Son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos correspondientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.....”

“Inciso c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales ;.....”

MIS FUNDAMENTOS -DEFINICION

Además de los fundamentos que oportunamente hiciera llegar a la Comisión A y Miembros de la Academia, que se referían fundamentalmente a disposiciones del Código Civil sobre Cosas, que hoy mantiene el nuevo Código, reitero lo manifestado sobre objetivos de la Ley Nacional de Catastro Nº 26.209.-

La ley de Catastro se refiere a los objetos territoriales y objetos territoriales legales, como dos clases o ramas de un mismo tronco:

- a) Objetos Territoriales
- b) Objetos Territoriales Legales

Y dentro de los Objetos Territoriales Legales, hay también dos clases ;

- c) Objetos Territoriales Legales Públicos
- d) Objetos Territoriales Legales Privados

Y además, dentro de los Objetos Territoriales Legales tenemos otra distinción:

- e) Objetos Territoriales Legales Parcelarios
- f) Objetos Territoriales Legales No Parcelarios

Pero lamentablemente la Ley no los define.- Deja librado al estudio e investigación de una definición acorde con los objetivos del Catastro, pues es en su ley donde aparecen.-

La Federación Internacional de Geómetras, nos informa:

“FIG : Objeto territorial es una porción de territorio en el cual existen condiciones homogéneas dentro de sus límites... Los objetos territoriales legales normalmente están descriptos por límites que delimitan donde termina un derecho o una restricción y donde comienza el próximo, además de los contenidos de ese derecho.... Son ejemplos de objetos territoriales legales :

La Parcela de propiedad privada....”

“ Definición : **Objeto territorial legal** es aquel objeto territorial determinado por mensura cuyos límites se originan en una misma causa jurídica”.-

Como antecedente, también tenemos lo resuelto en la Reunión de Especialistas en Agrimensura , del año 1987, que elaboró un documento con los siguientes temas :

2.1 – Necesidad de definir a las cosas inmuebles.

2.2 – Los Objetos Territoriales y los Hechos Territoriales – Conceptos Generales.

2.3 – Individualización de los Objetos en General y de los objetos y hechos territoriales en particular.-

Transcribo el punto 2.1 por su importancia en el tema : “ 2.1 : Para entender la naturaleza de la mensura, debe clasificarse previamente cuales son las características de las **cosas inmuebles** a las que van dirigidas sus actividades.

Llama la atención que tanto el Código Civil (viejo o nuevo) como la Ley Nacional de Registros de la Propiedad Inmueble omiten una definición de lo que es la **cosa inmueble**.- Otras leyes de Registro definen los objetos que registran.- La Ley de Registro de Automotores, por ejemplo, define lo que es un automotor y de igual manera procede la Ley de Registro de la Propiedad Intelectual.

El Código Civil (viejo o nuevo) no solo ha omitido la definición de lo que entiende por **cosa inmueble, sino que utiliza indistintamente una serie de términos sustitutos de la parcela**, como por ejemplo, predio, lote, finca y heredad.-

Esta falta de definición de la **cosa inmueble**, o mas propiamente **de la parcela**, ha traído como consecuencia una tremenda confusión sobre lo que son las actividades para identificarla, delimitarla y ubicarla.- Por lo tanto se partirá, a manera de introducción, de una breve síntesis de lo que en su esencia es aquello que comúnmente se denomina **inmueble o parcela.**”

Y para completar lo escrito, transcribo también, la definición de Mensura surgida de esta Reunión : “ La Mensura es el conjunto de actividades por medio de las cuales se identifican, se delimitan, se miden, se ubican, se representan cartográficamente y se documentan los **hechos territoriales discretos** de carácter jurídico”.-

“Entiéndese por hechos territoriales discretos de carácter jurídico a los hechos surgidos de una relación entre un derecho o hecho jurídico y el espacio, que puede delimitarse y emplazarse dentro del territorio considerado como continuo.”-

Tomando en consideración lo expuesto, observo una contradicción en la Ley de Catastro 26.209, entre **Objetos Territoriales** y definición de **Parcela.**-

Si el objeto territorial es aquel objeto que requiere para su determinación de la mensura, es decir, la parcela es el objeto de la mensura, no se entiende que la ley diga que es la **representación del objeto territorial** (cosa inmueble).-

Mas allá de lo que la ley exprese, la parcela es una fracción de terreno discreta dentro de un continuo, que requiere de la mensura para su registración y oponibilidad erga-omnes y el plano de mensura es la **representación** cartográfica del objeto territorial legal parcela, como dice la definición de la FIG en el documento “Catastro 2014”.-

Si le damos validez estricta a la definición de parcela de la ley, y consideramos que la parcela es un Objeto Territorial Legal por antonomasia, deberemos aceptar que los objetos territoriales legales son representaciones de algo, y en consecuencia Catastro administrará y registrará representaciones de inmuebles públicos y privados y de objetos territoriales legales no parcelarios (por ejemplo restricciones al dominio), transformándose en un Registro no de hechos físicos tangibles, sino en un Registro de representaciones de la cosa inmueble.- No debemos confundirnos con la Registración que hace el Registro de la Propiedad Inmueble, el cual registra instrumentos portadores de derechos, principalmente el dominio, y solo tiene efectos “Declarativos”, mientras que el Registro Catastral tiene efectos “Constitutivos”.- Es decir, el derecho o su trasmisión, se produce extra registro entre las partes y tiene plena validez.- En cambio, la parcela se constituye en el Catastro cuando se produce su registración a través del plano de mensura.- Según la Ley de Catastro, no existe parcela si no se constituye mediante su inscripción en el Catastro.-

Por lo expuesto, es que defino a los Objetos Territoriales Simples (los que administra el Catastro) y a los Objetos Territoriales Legales con las características que deben reunir para ser tales y agrego una excepción sobre la Parcela, para distinguir la **registrada** de la **no registrada**.-

OBJETO TERRITORIAL SIMPLE : son todas aquellas cosas y objetos propiamente dichos, con características homogéneas y discretos, que se relacionan con el espacio, con interés catastral, que se encuentren adheridos al suelo, natural o artificialmente y que puedan ser relevados y representados cartográficamente a los fines de su publicidad.-

OBJETO TERRITORIAL LEGAL : son todas aquellas porciones de terreno que tengan una causa jurídica generadora de límites ideales o jurídicos, que definan un derecho o una restricción, con efectos jurídicos, de derecho público o privado, y solo son accesibles a los sentidos mediante un acto de Mensura o método equivalente, registrables en el Catastro.-

EXCEPCION : Pueden existir y existen, porciones de terreno con causa jurídica generadora de límites, pero no son consideradas Objetos

Territoriales Legales hasta tanto hayan sido registradas en el Catastro conforme lo dispone la Ley 26.209.-

Para completar la idea sobre la definición de parcela dada por la Ley, debo manifestar mi desacuerdo con la inclusión de la POSESION en la misma.- La posesión no es parcela catastral, aunque sea parcela territorial o física, pues no modifica el estado parcelario hasta tanto haya sentencia judicial a favor del pretendiente de la posesión.-

Asimismo no se incluyó a las Unidades de Dominio Exclusivo de la Propiedad Horizontal como parcelas, como tampoco a las resultantes de los Conjuntos Inmobiliarios siendo que lo son, pues aunque no se trate de unidades de extensión territorial continua (las primeras) tienen causa jurídica generadora de límites, pero son espaciales.-

Mg. Ing. Wilfrido D. López

Académico

Presidente Comisión A