



CONSEJO FEDERAL DEL CATASTRO
REPÚBLICA ARGENTINA

ANEXO: COLABORACIÓN PARA LA DEFINICIÓN DE “OBJETO TERRITORIAL”
Y DE “OBJETO TERRITORIAL LEGAL”

LEY NACIONAL DE CATASTRO N° 26.209

Por Agrim. Rodolfo Hugo Origlia.

I. PREFACIO.


El presente documento de colaboración, que propongo al Consejo Federal del Catastro, reproduce parcialmente el desarrollo teórico que publiqué bajo el título: “La Ley Nacional N° 26.209 y los Catastros Jurisdiccionales”¹.

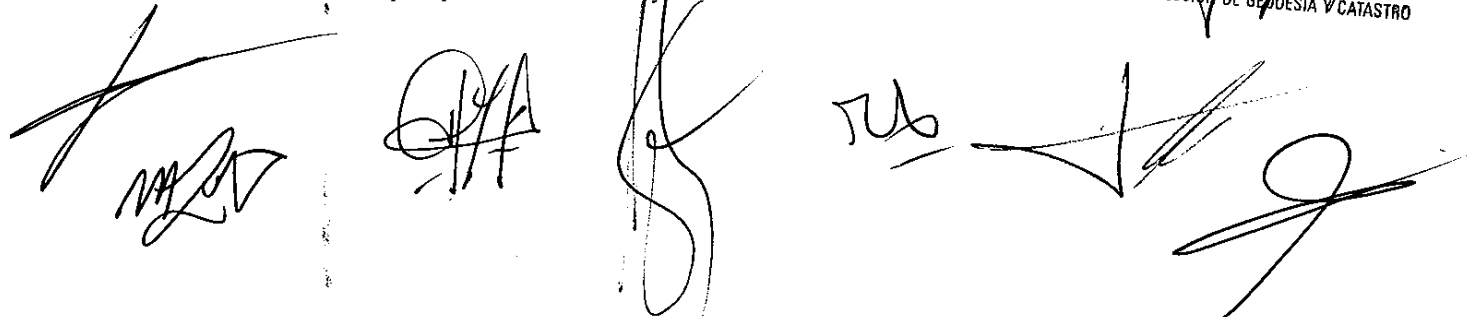
Sin embargo, sujeto al principio universal según el cual “Nada está inmóvil; todo se mueve; todo vibra”² en esta ocasión pretendo incorporar en los conceptos aplicados la perspectiva tridimensional del ejercicio de los derechos reales que entonces no tenía. Al mismo tiempo, el Código Civil y Comercial de la Nación recientemente aprobado por Ley Nacional N° 26.994 nos exige evolucionar hacia los nuevos principios del derecho que establece.

Con esta visión renovada, reitero aquí lo que entonces expresara: “Así, evalúo convenientes las definiciones que siguen, formuladas con la esperanza de que este bosquejo conceptual, sin pretender alcanzar el status de una formal teoría por propósito declarado y por carecer del rigor metodológico necesario, sirva como una aproximación anticipada al tema, basada en los conceptos doctrinales de nuestra Agrimensura y en la teoría general del Derecho Registral que fueron establecidos por diversos y respetados autores.”

¹ Revista “El Agrimensor Chubutense” N° 16 – Diciembre 2008 y N° 18 – Diciembre 2010.

² “Los siete principios herméticos” – El Kybalion


Agrim. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO



II. INTRODUCCIÓN.

La Ley Nacional Nº 26.209 utiliza las expresiones “objetos territoriales” y “objetos territoriales legales”, distinguiendo entre la administración de los datos concernientes a los primeros y la registración de los segundos.

Para la elaboración de esta síntesis he interpretado que esa diferenciación obedece a una nueva visión propia del Catastro Interactivo en una Infraestructura de Datos Espaciales, según la cual acceden al mismo no solamente los datos correspondientes a cosas inmuebles con vocación para formar parte de una relación jurídica real; sino también los datos de aquellas que por existir devienen propósito y necesidad de conocimiento de la sociedad por la sola razón de ser y poseer expresión territorial y valor.

Esta distinción involucra el reconocimiento de dos especies de **objetos geoespaciales**³, diferenciadas por elementos sustantivos propios que caracterizan a cada una, pero con sustento común como objetos que incluyen información susceptible de publicidad por su importancia social (es decir, susceptibles de registración ya que la publicidad se logra por la registración).

Puede pensarse en los objetos territoriales y en los objetos territoriales legales como especies del género objeto geoespacial, pero debe hacerse referencia a categorías y no a género y especie entre los dos primeros, porque como veremos las cualidades de ambos son manifiestamente diversas impidiendo que puedan agruparse unos bajo la misma definición que los otros, a pesar de referir a una misma realidad material.

Por otra parte, en virtud de tratarse de entidades citadas en la formulación de legislación de orden público (Ley Nacional de Catastro Nº 26.209), resulta razonable esperar que como proceso metodológico, la definición de ambas especies de objetos geoespaciales esté fundada en los principios esenciales de nuestro derecho positivo vigente.

³ **Objeto geoespacial:** representación abstracta de un fenómeno real que corresponde a una localización o zona geográfica específica. Incluye datos con referencia a una posición bidimensional o tridimensional relativa a la corteza terrestre.

II.- PROPOSTA.

Propongo las siguientes definiciones conceptuales:

Definición de: Objeto Territorial

“Porción de espacio georreferenciable, de contornos propios, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural.”

Definición de: Objeto Territorial Legal

“Porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituidos, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico.”

III.- SUSCINTA DEFENSA.

Con el siguiente breve análisis a modo de formal defensa:

Objeto Territorial (en adelante OT): “Porción de espacio georreferenciable (1), de contornos propios (2), que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión (3), de carácter natural o cultural (4).”

- (1) Atendiendo a su cualidad espacial tridimensional, el OT se entiende como una cantidad *discreta* (porción) segregada del continente en que todos los objetos sensibles existen (espacio), cuya localización es describible en relación a otros objetos con posición previamente conocida en el continuo geográfico.
- (2) Considerado en sí mismo el OT tiene sus contornos determinados y se distingue en su individualidad porque tales contornos limitan su figura o composición. Por existir como cosa deviene propósito y necesidad de conocimiento de la sociedad por la sola razón de ser y poseer expresión territorial y valor.



Ing. Agrim. **JUAN PABLO QUATTROPANI**
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE GEODESIA Y CATASTRO



(3) Los OTs no son móviles. Todos ellos componen el mundo geográfico como hechos físicos inamovibles (Art. 225 y 226 C.C.C.)⁴.

(4) Los OTs existen por la sola razón de la naturaleza o nacen como obra cultural (artificial) por intervención de la mano del hombre, pero carecen de una causa jurídica que los genere.

Un OT no depende de otras cosas ni de la exteriorización de la voluntad de las personas para existir (Art. 229 C.C.C.)⁵.

Los OT tienen existencia por sí mismos, como hechos visibles en la superficie terrestre. Su incorporación al registro público catastral debe llevarse a cabo mediante los atributos alfanuméricos que los caracterizan, asociados a la representación que resulta de documentos gráficos sin contenido jurídico. En tales documentos se materializa indirectamente el replanteo físico de la extensión territorial que ocupan (sus contornos), con total independencia y sin consideración (para expresar tales contornos) a las relaciones jurídicas que pudieran vincular al OT con las personas.

De este modo, los OT se distinguen como **UNIDADES DE REFERENCIACIÓN CARTOGRAFICA**, es decir como entidades que permiten referir (relacionar) información temática (atributos) a través de su representación, coadyuvando así a la construcción de la obra Cartográfica.

Objeto Territorial Legal (en adelante OTL): "Porción de espacio georreferenciable (1), de límites determinados y constituidos (2), que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión (3), de carácter jurídico (4)."

(1) Atendiendo a su cualidad espacial tridimensional, el OTL se entiende como una cantidad *discreta* (porción) segregada del continente en que todos los objetos sensibles existen (es-

⁴ Art. 225 C.C.C.: "Inmuebles por su naturaleza: Son inmuebles por su naturaleza el suelo, las cosas incorporadas a él de manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre".

Art. 226 C.C.C.: "Inmuebles por accesión: Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable. En este caso, los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario.

No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario".

⁵ Art. 229 C.C.C.: "Cosas principales: Son cosas principales las que pueden existir por sí mismas"

pacio), cuya localización es describible en relación a otros objetos con posición previamente conocida en el continuo geográfico.

- (2) Considerado en sí mismo, el OTL posee límites determinados o determinables, y se distingue en su individualidad porque tales límites lo deslindan en el contexto de las relaciones de vecindad del continuo espacial.

Considerado en relación a los derechos reales sobre cosas total o parcialmente propias, el OTL debe satisfacer el Principio de Especialidad (Art. 1.005, 1.006, 1.883, 1.912, 2.188 y 2.209 C.C.C.)⁶.

Refuerzo el concepto recordando que los límites jurídicos no tienen existencia propia sino que son una propiedad de los OTL a los que pertenecen. Y los OTL (que nacen con la registración ya que la misma es constitutiva) son quienes adquieren en dicho acto una identidad que los hace publicables por el Catastro y, en consecuencia, realizan la publicación de los límites jurídicos vigentes.

- (3) Refiere, en este sentido, al mismo contenido material espacial que los OTs, siendo su principal cualidad concordante. Sin embargo, debe distinguirse que el OTL no es un objeto material en sí mismo, sino la materialización de un objeto ideal contenido en la causa jurídica. Por tal motivo, el OTL se extingue por la extinción de la causa jurídica aun cuando su demarcación física espacial permanezca.

⁶ Art. 1.005 C.C.C.: "Determinación: Cuando el objeto se refiere a bienes, éstos deben estar determinados en su especie o género según sea el caso, aunque no lo estén en cantidad, si ésta puede ser determinada. Es determinable cuando se establecen los criterios suficientes para su individualización".

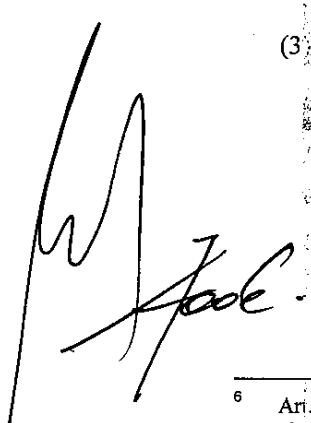

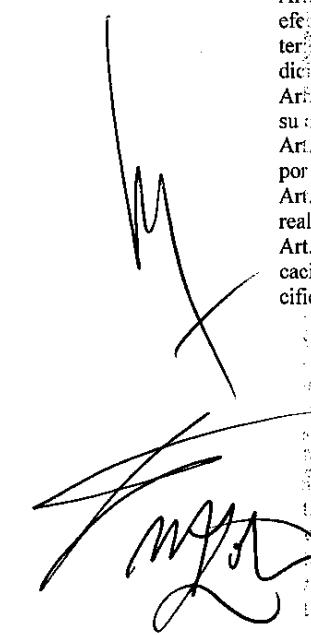

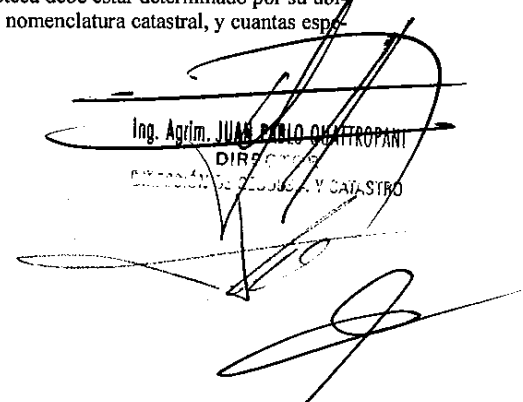

Art. 1.006 C.C.C.: "Determinación por un tercero: Las partes pueden pactar que la determinación del objeto sea efectuada por un tercero. En caso de que el tercero no realice la elección, sea imposible o no haya observado los criterios expresamente establecidos por las partes o por los usos y costumbres, puede recurrirse a la determinación judicial, petición que debe tramitar por el procedimiento más breve que prevea la legislación procesal".

Art. 1.883 C.C.C.: "Objeto: El derecho real se ejerce sobre la totalidad o una parte material de la cosa que constituye su objeto, por el todo o por una parte indivisa."

Art. 1.912 C.C.C.: "Objeto y sujeto plural: El objeto de la posesión y de la tenencia es la cosa determinada. Se ejerce por una o varias personas sobre la totalidad o una parte material de la cosa."

Art. 2.188 C.C.C.: "Especialidad en cuanto al objeto: Cosas y derechos pueden constituir el objeto de los derechos reales de garantía. Ese objeto debe ser actual, y estar individualizado adecuadamente en el contrato constitutivo."

Art. 2.209 C.C.C.: "Determinación del objeto: El inmueble que grava la hipoteca debe estar determinado por su ubicación, medidas perimetrales, superficie, colindancias, datos de registración, nomenclatura catastral, y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización."

Ing. Agrím. JUAN PABLO ORTIZPANI
DIRECTOR
DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CATASTRO

Por el contrario, la destrucción de la materialización de los límites no aniquila al objeto ideal contenido en la causa jurídica, en consecuencia no aniquila al límite jurídico sino a su publicidad material.⁷

- (4) El origen del OTL (su nacimiento) depende de la *voluntad de la persona como fuente creadora*. Los límites del OTL, como líneas o planos imaginarios que encierran la extensión territorial que ocupan, son límites en la medida que el hombre los establezca como tales mediante un acto voluntario lícito.

La *existencia* del OTL (su *definición*) depende de una *causa jurídica como fuente generadora* de sus límites.

No existe ningún OTL sin una causa jurídica esencial, individual, singular que le corresponda y genere. Los OTL se crean, se modifican y extinguen de acuerdo a la creación, modificación o extinción de las causas jurídicas⁸.

Dos OTL pueden ocupar la misma porción de suelo como cosa inmueble por naturaleza pero deberán *existir* por distintas causas jurídicas por representatividad, incluso aunque el instrumento sea único. La *representatividad* deviene de su origen instrumental. El *instrumento* de la causa puede ser *formal* o *inmaterial*. El OTL existe (*es*) aunque no haya un instrumento formal sino título solo en el sentido sustantivo de *causa legal* como relación jurídica entre la persona y la cosa (caso de la posesión: Art. 1.909, 1.911 y 1.917 C.C. C. o de inmuebles que nunca salieron del dominio originario del Estado: Art. 236 Inciso a) del C.C.C.)⁹.

⁷ "Teoría General de los Límites Territoriales" – CASTAGNINO, Juan M.

⁸ "Contenido Ideológico del Orden Territorial" - CASTAGNINO, Juan M. y BIANCO, Carlos A. – Ver también el escrito del autor citado en el prefacio.

⁹ Art. 1.909 C.C.C.: "Posesión: Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.."

Art. 1.911 C.C.C.: "Presunción de poseedor o servidor de la posesión: Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión."

Art. 1.917 C.C.C.: "Innecesidad del título: El sujeto de la relación de poder sobre una cosa no tiene obligación de producir su título a la posesión o a la tenencia, sino en el caso que deba exhibirlo como obligación inherente a su relación de poder."

Art. 236 inciso a). C.C.C.: "Bienes del dominio privado del Estado: Pertenecen al Estado nacional, provincial o municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en leyes especiales: a) los inmuebles que carecen de dueño;"

El conjunto de todos los OTL existentes en un lugar y momento determinado, reflejan la universalidad jurídica de los derechos y obligaciones de los individuos en sociedad, en relación con el territorio. Esta pluralidad de entidades pueden ser consideradas como unidades susceptibles de conocimiento por todos. Los límites de tales unidades deben ser publicitados a fin de preservar el valor *seguridad jurídica* contribuyendo así a afianzar la paz social. El conjunto de todos estos límites jurídicos publicados permiten la *organización* del espacio geográfico, constituyendo el **Orden Geoespacial** vigente, basamento del **Ordenamiento Territorial**.

Así, el Orden Geoespacial se sustenta en estas entidades propias determinadas, materializadas, individualizadas y publicadas, las que son objeto del Derecho Registral¹⁰ como técnica de administración en la gestión de los Catastros. Las trascendentales por antonomasia, sin dudas, son las denominadas parcelas y subparcelas.

De este modo, los OTL se distinguen, entonces, como **UNIDADES DE ORDENAMIENTO CATASTRAL**.

IV.- ENUNCIADO CATASTRAL.

Apartándonos ahora de las principales reglas que establece la doctrina clásica para hacer una definición, según las cuales la misma ha de incluir el género y la diferencia específica, es decir, la clase de objetos a la que pertenece lo definido, y las características que lo diferencian de esa clase de objetos; también resultaría factible –y tal vez necesario y conveniente- contar con un enunciado catastral que procure expresar el concepto de Objeto Territorial Legal desde la perspectiva y la función que compete al Registro Público establecido por la Ley Nacional N° 26.209.

Propongo la siguiente expresión para dicho enunciado:

Objeto Territorial Legal es la representación de la cosa objeto de los derechos de expresión territorial, cuya identidad e individualidad se constituye y publica observando el poder de policía inmobiliario catastral.

10

“Derecho Registral: conjunto de principios y normas que tienen por objeto regular: los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas” -. Curso de derecho registral inmobiliario, MOLINARIO, Alberto.

Ing. Agrón. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
CATASTRO



En tal enunciación, razono que *derecho de expresión territorial* es todo aquel cuyo objeto (Art. 1.883 C.C.C.) requiere materialización directa (amojonamiento) e indirecta (representación) de límites.

De este modo, sin el rigor aplicado en el abordaje metodológico visto hasta aquí, propio de una definición aristotélica, procuro expresar de otra manera —en cierto modo más breve y sencilla— el concepto práctico de la cosa que constituye el objeto de los derechos reales.

El motivo primordial para hacerlo es remarcar, con aseeraciones atinadas a la función catastral, la trascendencia de esta actividad que el Estado organiza como registro público para consolidar la seguridad de los efectos y consecuencias jurídico-económicas que derivan de las constancias de sus asientos.

Viedma, 25 de Septiembre de 2015.

Agrím. HUGO DANIEL GATICA
DIRECTOR PROVINCIAL
DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO
E INFORMACION TERRITORIAL
PROVINCIA DEL NEUQUEN

Agr. NARCISO SANTI TOFFOLETTI
Subdirector General de
Catastro y Cartografía

Ing. Agrím. RODOLFO H. ORIGLIA
GERENTE DE CATASTRO
Agencia de Recaudación Tributaria
PROVINCIA DE RIO NEGRO

Agrím. Carlos Tonini
S.C.T.S.
San Fe

Ing. Agrím. JUAN PABLO QUATTROPANI
DIRECTOR
CATASTRO