



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

LA AGRIMENSURA Y EL CODIGO CIVIL

Un vínculo histórico e insoluble

El devenir histórico de la Nación, la reforma constitucional en el reconocimiento de nuevos derechos y garantías, los pactos internacionales de los que nuestro país es signatario, mancomunados con los cambios sociales y políticos, conllevan a que las normas jurídicas que regulan las relaciones de sus habitantes deban mutar o actualizarse para acompañarlos.

La normativa jurídica debe, entonces, transformarse y evolucionar para responder a las nuevas condiciones dadas en los casos de la instalación definitiva de novedosos usos y costumbres o de distintas formas de contratación y de formatos en la documentación, tratando con ello de arribar a una lógica armonía entre lo anteriormente utilizado y la situación actual.

Además, en algunos de esos casos, hay aspectos de las relaciones jurídicas que presentan mejor adaptación que otros, en los que esas transformaciones se dan con menor velocidad pues, muchas veces, resultan imperceptibles al ojo y al sentir común de la sociedad, que representa el motor principal de esos movimientos en su calidad de original demandante de aquellas actualizaciones.

Entonces, quienes pueden y deben llamar la atención sobre estos asuntos resultan ser aquellos cuya formación profesional o responsabilidad en el manejo de la administración de los bienes públicos los distingue y los obliga a mantenerse atentos, sirviendo de oteadores de la realidad en claro beneficio de la sociedad que integran o representan.

Al respecto, y en particular en aquello que concierne e incumbe a la Agrimensura, cabe destacar que la definición, determinación y demarcación de los límites territoriales ocupa un lugar trascendental dentro de las relaciones humanas, y hasta tal punto esta realidad está reconocida y ponderada por la propia sociedad argentina que dicha profesión se encuentra incorporada, por el artículo 43° de la Ley de Educación Superior, entre aquellas profesiones cuyo ejercicio pudiere comprometer el interés público poniendo en riesgo de modo directo la salud, la seguridad, los derechos, los bienes o la formación de los habitantes.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

Desde otro punto de vista, pero hace ya casi 150 años (1863), el Agrimensor y Doctor en Jurisprudencia Juan Segundo Fernández hacía pública una aguda observación de su parte, fundamentada en su dilatada práctica profesional integrando el Departamento Topográfico y expresada en el contexto de su tesis para obtener el doctorado, abarcando el tema DEL MODO COMO SE DETERMINA ENTRE NOSOTROS UNA PROPIEDAD TERRITORIAL: *“Entre las ciencias, que como la Medicina Legal, por ejemplo, vienen a jugar un rol más o menos importante en las decisiones de la justicia humana, ninguna hay a quien la ligue vínculos tan estrechos con el Derecho, como la Agrimensura...”*

Y el propio Fernández prologó esa obra con el siguiente texto: *“Las leyes que reglan la organización de la propiedad territorial en sus medios de transmitirse forman una base imprescindible del edificio social. Pero, la utilidad de estas leyes es efímera si a su lado no existen otras que fijen la manera de hacer sensible la cosa que representa el derecho, de determinar su extensión, sus límites, de perpetuarlos, de garantirla contra los amaños del fraude. Si tales leyes faltan, la confianza no estará en el ánimo del propietario, no se le conservará en el goce pacífico de su cosa y los derechos mejor establecidos no estarán libres de ser envueltos en un serio conflicto.”*

Y cuánta vigencia mantienen aún esos principios, reflejándose por ejemplo, en el texto de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, sancionada en diciembre de 2006 e incorporada al Código Civil Argentino cuando en su articulado se prescribe, entre otras cosas, la obligatoriedad de los organismos catastrales provinciales de verificar la subsistencia del estado parcelario de los inmuebles como requisito previo a cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales.

Desde el Poder Ejecutivo de la Nación se envió recientemente al Congreso Nacional un importante Proyecto de Ley que pretende modificar sustantivamente el Código Civil vigente en el país desde enero de 1871, solicitando al respecto la formación de una Comisión Bicameral para su mejor tratamiento.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA Nº 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

Pues bien, algunas de las reformas a introducir en el Código Civil, legislación de fondo de nuestro sistema jurídico, adquieren significativa importancia para nosotros –los Agrimensores- ya que están vinculadas de manera directa a nuestro ejercicio profesional, tales como la creación de otros derechos reales, redefiniciones conceptuales del dominio público, límites territoriales, línea de ribera y camino de sirga, quedando otros detalles que, al resultar de menor incidencia, dejaremos para otra oportunidad.

El actual Código Civil, criticado por el contenido de disposiciones jurídicas referidas al territorio en artículos que fueron redactados con criterios ambiguos o con mínimo rigor técnico, e incluso hasta contradictorios entre sí, no nos ha permitido desarrollar de manera clara y contundente distintos aspectos relacionados con el ejercicio profesional de nuestra profesión; en consecuencia, y obligados por esta oportunidad que la Reforma nos otorga, nos permitimos la licencia de sugerir que, en el marco del citado Proyecto, se elabore un análisis mayor sobre algunas definiciones técnicas que consideramos indispensables para realizar en el futuro una adecuada interpretación de la norma y una correcta aplicación.

Es decir, especificar y aclarar si corresponde, previamente y de modo indiscutible, términos periciales que agregarán precisión y firmeza técnica desde el punto de vista de la Agrimensura al contenido de este renovado Código, por medio del cual se organizarán y regularán en gran medida las relaciones sociales de los argentinos, parangonándonos además, de esa manera, con el elevado nivel de detalle que notoriamente se distingue en muchos de los artículos previstos respecto de cuestiones ligadas al costado notarial y jurídico de la normativa planificada.

Por tanto, nos proponemos complementar esta fundamental norma considerando, antes de su sanción, definiciones puntuales y explicativas que logren que la misma tenga efecto, valor y repercusión legal, incluyendo dichos términos de manera directa entre su articulado o bien aclarando perspectivas entre sus Fundamentos, según convenga o corresponda, concernidos con la convicción y el conocimiento que el destinatario de las leyes es el hombre común, el habitante a quien se aplica y en la búsqueda constante de que, para ese ejercicio, no deba existir luego necesidad de traducir el significado de esos textos, que bien pueden ser



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

despejados ahora con la participación directa de quienes exponen y cuentan con suficientes incumbencias y experiencia profesional para hacerlo con propiedad y sustento.

Ergo, pasamos a enumerar –taxativamente- los casos particulares que nos ocupan y en orden al número del respectivo artículo observado, muchos de los cuales se corresponden con la búsqueda permanente de nuestra parte para ver reflejada en el Código Civil plena coherencia con el contenido técnico y terminológico que surge del articulado de la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, complementaria del actual Código Civil y reafirmada por este Proyecto, contando además con amplia y reconocida difusión por todo el país:

TITULO III - De los bienes

CAPITULO 1 – De los bienes con relación a las personas y los derechos de incidencia colectiva

Sección 1ª – Conceptos

ARTICULO 228:

Con el objeto de utilizar términos técnicos ya establecidos para identificar una tarea profesional específica y que responde en forma cabal a lo expresado en el párrafo precedente, debería agregarse la palabra “parcelario”, en base a lo cual se sugiere modificar el texto de la siguiente manera:

ARTICULO 228.- Cosas divisibles. ... En materia de inmuebles, la reglamentación del fraccionamiento parcelario corresponde a las autoridades locales.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

Sección 2ª – De los bienes con relación a las personas

ARTICULO 235:

En alguna parte del Código Civil a dictar, o aún entre sus Fundamentos, debería aclararse en qué situación, circunstancia o condición un lago se considerará *navegable* a efectos de la aplicación de lo prescrito en esta norma. Es de remarcar que la falta de una definición precisa sobre esa expresión y en ese marco podría significar –a la luz de la interpretación y criterio que sobre esa temática y para el caso de los ríos ya adoptara entre sus fundamentos la propia Procuraduría Fiscal de la SCJN en autos caratulados “Las Mañanitas S.A. c/ Neuquén, Provincia del s/ acción declarativa de certeza”, del año 2009- que inmensos cuerpos de agua dulce presentes en muchas provincias argentinas puedan ser considerados, de aquí en adelante, como bienes pertenecientes al dominio privado del Estado según expresa al respecto el siguiente Artículo 236 en su inciso c), dejándolos entonces –y en consecuencia- dentro del mercado o, dicho de otro modo, declarándolos como inmuebles prescriptibles, enajenables y/o embargables.

Asimismo, y por cuestiones que citaremos en el análisis del correspondiente artículo, es importante también que se aclare si en cuanto a la aplicación de esta norma serán considerados como idénticos conceptos el término *navegable* presente en este artículo y la frase *aptos para el transporte por agua*, según reza el Art. 1974.

ARTICULO 236:

Por iguales razones, y en esa misma explicación, sería deseable una manifestación expresa que permita conocer en qué situación, circunstancia o condición un lago se considerará *no navegable*.

Ello, a partir del texto completo del inciso señalado, posibilitaría saber cuáles se pretende que son, entonces y en función de dicha fundamentación, los lagos no navegables que en la actualidad tendrían dueño.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

TITULO IV - De los contratos en particular

CAPITULO 1 – Compraventa

Sección 3ª – El precio

ARTICULO 1135:

Según las leyes vigentes y ya mencionadas, la única expresión de la superficie del terreno que podría utilizarse de manera legal para compararla *con la acordada* es aquella que surja de una mensura formalmente realizada, intervenida y registrada, por lo cual resultaría lógico que este artículo así lo prevea, tal como a continuación se sugiere:

ARTICULO 1135.- **Precio convenido por unidad 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 según la mensura del inmueble tiene una diferencia mayor del CINCO POR CIENTO (5%) 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 debe pagar un precio mayor puede resolver la compra.

ARTICULO 1136:

En similar sentido, también en este artículo debiera incorporarse un texto como el anterior, con lo cual se sugiere la siguiente redacción:

ARTICULO 1136.- **Precio convenido por unidad 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 según la mensura del inmueble. Si lo vendido es una extensión determinada, y la superficie total según la mensura del inmueble excede en más de un CINCO POR CIENTO (5%) a la expresada en el contrato, el comprador tiene derecho a resolver.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

TITULO III - De los bienes

CAPITULO 2 – Modos especiales de adquisición del dominio

Sección 5ª – Accesión de cosas inmuebles

ARTICULO 1959.- Aluvión. El acrecentamiento paulatino e insensible del inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes que se produce por sedimentación pertenece al dueño del inmueble. No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos.

No existe aluvión si no hay adherencia de la sedimentación al inmueble. No obsta a la adherencia el curso de agua intermitente.

El acrecentamiento aluvional a lo largo de varios inmuebles se divide entre los dueños, en proporción al frente de cada uno de ellos sobre la antigua ribera.

Se aplican las normas sobre aluvión tanto a los acrecentamientos producidos por el retiro natural de las aguas, como por el abandono de su cauce.

En primer término, vemos que es clara la contradicción entre las nociones que se desprenden de las frases “*pertenece al dueño del inmueble*” y “*acrecentamiento del dominio*”, pues mientras aquella pretende designar a la persona como dueña de la porción de terreno aluvional, ésta dice bien que lo que crece es el dominio y, por lo tanto, no se está en presencia de otro inmueble u otro dominio, sino del ya existente pero acrecido o acrecentado, valga la redundancia. La importancia de esta objeción radica en que, de seguir los pasos según la primera de las significaciones transcriptas, estaríamos generando un nuevo inmueble a expensas del dominio público y en oposición al inmueble originalmente ribereño, que estaría perdiendo dicha calidad, manteniéndolo sólo de manera virtual y mientras el dueño sea la misma persona, cuestión que –al fin de cuentas- terminaría siendo totalmente inversa a la propia definición y esencia del término aluvión.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

Asimismo, aparece también objetable otra frase obrante en este artículo que dice *no obsta a la adherencia el curso de agua intermitente* pues, en realidad, si el fondo de ese curso de agua intermitente tiene una cota superior a la que define la línea de ribera para el cauce principal, entonces NO es un curso (ni siquiera intermitente) y sería sí, en ese caso, una porción de terreno aluvional susceptible de acrecentar el inmueble ribereño.

Por el contrario, si parte del curso está por debajo de dicha cota, entonces y al menos, conforma un brazo –que puede ser intermitente o no según el caudal que transporte en cada oportunidad- del cauce principal y, lógicamente, OBSTA a la adherencia, quedando así formada una isla.

Por tanto, se recomienda este texto para todo el artículo:

ARTICULO 1959.- **Aluvión.** El acrecentamiento paulatino e insensible del inmueble confinante con aguas durmientes o corrientes que se produce por sedimentación acrece al dominio del inmueble ribereño. No hay acrecentamiento del dominio de los particulares por aluvión si se provoca por obra del hombre, a menos que tenga fines meramente defensivos.

No existe aluvión si no hay adherencia de la sedimentación al inmueble.

El acrecentamiento aluvional a lo largo de varios inmuebles se divide entre los dominios ribereños, en proporción al frente de cada uno de ellos sobre la antigua ribera.

Se aplican las normas sobre aluvión tanto a los acrecentamientos producidos por el retiro natural de las aguas, como por el abandono de su cauce.

ARTICULO 1960.- **Cauce del río.** No constituye aluvión lo depositado por las aguas que se encuentran comprendidas en los límites del cauce del río determinado por la línea a que llega la crecida media ordinaria en su estado normal.

En virtud de esta sintaxis, la definición de todo el artículo es defectuosa y por ello su contenido resulta insustancial. En consecuencia, se invita a corregir el texto para que quede redactado de la siguiente forma:



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

ARTICULO 1960.- **Cauce del río.** No constituye aluvión lo depositado por las aguas que se encuentra comprendido entre los límites del cauce del río determinados por la línea a que llega la crecida media ordinaria en su estado normal.

TITULO III - De los bienes

CAPITULO 4 – Límites al dominio

ARTICULO 1974.- Camino de sirga. El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de QUINCE (15) metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad.

Todo perjudicado puede pedir que se remuevan los efectos de los actos violatorios de este artículo.

La redacción del artículo debería aclarar taxativamente a qué elemento pertenecen *las orillas de los cauces o sus riberas* que cita como condicionante de los inmuebles cuyo dominio se intenta restringir, de manera tal que quede establecido sin lugar a dudas cuáles serán los objetos de esa restricción. Además, y dada la definición de los límites de los ríos y/o lagos según el artículo 235, para un *inmueble colindante* ¿cuál es la diferencia que se pretende establecer al colocar la conjunción “o” en la citada oración?, pues si todos coincidimos en que ambos términos son sinónimos, uno de ellos debiera ser eliminado a fin de no generar en el futuro estériles polémicas sobre riberas que no son orillas ni límites de los cauces, lo que abriría lugar a disímiles interpretaciones -como el actual Código despertó en su momento- referidas a riberas internas y externas, por ejemplo.

En cuanto a la ubicación de dicha franja dentro del dominio privado, debería citarse expresamente que la misma será contigua al límite del curso y/o cuerpo de agua, constituyendo así el origen para medir los 15 metros de ancho restringido.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

Decimos, asimismo, que debería señalarse con claridad si este artículo se está refiriendo sólo a las orillas de los ríos, o -indistintamente- a las de los ríos y de los lagos pues, en este último caso, entonces, y si existiera una diferencia de criterios entre los conceptos “navegable” y “*aptos para el transporte por agua*”, debe considerarse que si un lago resulta no navegable pero sí apto para el transporte por agua se estaría en este artículo, y en consecuencia, pretendiendo establecer un camino de sirga sobre un inmueble privado para servir a otro inmueble fiscal o también perteneciente al dominio privado.

Y por eso, también se hace indispensable explicitar cuáles serían o qué situación, circunstancia o condición deben cumplir los cursos y/o cuerpos de agua para resultar *aptos para el transporte por agua*.

TITULO VI - De la propiedad horizontal

CAPITULO 1 – Disposiciones generales

ARTICULO 2039.-Unidad Funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales, u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

De acuerdo con lo establecido ya en ley vigente citada a comienzos de este escrito en cuanto a los requisitos exigibles de manera previa a la constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales sobre inmuebles, recomendamos que el texto de este artículo acompañe dichos preceptos, sugiriendo entonces la siguiente redacción:



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

ARTICULO 2039.-Unidad Funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales, u otros espacios conforme el plano de mensura de división, susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.

La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.

ARTICULO 2041-inciso a):

ARTICULO 2041.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes:

a) *El terreno.*

b) ...

Por razones de equivalente tenor a lo señalado respecto del anterior artículo, debería definirse con mayor rigor técnico lo que quiere significarse como “*el terreno*” e identificar a ese concepto con la palabra parcela, término específicamente definido en la ley y que, además, comprende en sí mismo una idea de completitud e integridad, cosa de lo cual “*el terreno*” carece al ser tan indeterminado en su especie. Por lo tanto, se recomienda el siguiente texto:

ARTICULO 2041.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes:

a) La parcela.

b) ...

TITULO VI - De la propiedad horizontal

CAPITULO 4 – Reglamento de propiedad y administración

ARTICULO 2056-inciso a):



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA Nº 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

ARTICULO 2056.- Contenido. *El reglamento de propiedad y administración debe contener:*

a) *Determinación del terreno.*

b) ...

Ídem anterior respecto de la “*determinación del terreno*”. Es imperativo esclarecer qué cosa inmueble se va a determinar y qué elementos debe incluir esa determinación. Técnicamente, resultaría de mayor claridad que diga “*determinación del estado parcelario*”, ya que es la expresión legal utilizada para denominar esa tarea profesional específica tal como ha sido consagrada en la Ley que se señalara anteriormente, por lo que se sugiere este texto:

ARTICULO 2056.- Contenido. El reglamento de propiedad y administración debe contener:

a) Determinación del estado parcelario del inmueble.

b) ...

TITULO VII - De los conjuntos inmobiliarios

CAPITULO 3 – Cementerios privados

ARTICULO 2105-inciso a):

ARTICULO 2105.- Reglamento de administración y uso. *El reglamento de administración y uso debe contener:*

a) *La descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes;*

b) ...

Análogos conceptos a los vertidos en los análisis de los artículos anteriores nos llevan a proponer el siguiente texto:



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

ARTICULO 2105.- **Reglamento de administración y uso.** El reglamento de administración y uso debe contener:

- a) La descripción del inmueble sobre el cual se constituye el cementerio privado conforme el plano de mensura de división, sus partes, lugares, instalaciones y servicios comunes;
- b) ...

ARTICULOS 2107, 2108, 2110, 2111 y 2112:

En idéntico sentido, a los efectos de respetar términos técnicos y específicos consagrados en normas complementarias -tal cual ya se explicó con anterioridad- y no generar con ello duplicidad de interpretaciones, se propone en todos estos artículos reemplazar la expresión “parcela” (utilizada comúnmente entre quienes comercian este tipo de bienes pero bien diferente de la acepción legal ya instaurada en la ley) por la de “unidad de sepultura”.

TITULO VIII - De la superficie

ARTICULO 2116:

*ARTICULO 2116.- **Emplazamiento.** El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal.*

La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

Como dijimos, con anterioridad a la constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales se debe asegurar que el estado parcelario del inmueble se encuentre determinado, por lo cual estimamos conveniente agregar ese concepto en el artículo transcrito, sugiriendo por lo tanto, el siguiente texto:



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

ARTICULO 2116.- **Emplazamiento.** El derecho de superficie puede constituirse sobre todo el inmueble o sobre una parte determinada por plano de mensura, con proyección en el espacio aéreo o en el subsuelo, o sobre construcciones ya existentes aún dentro del régimen de propiedad horizontal.

La extensión del inmueble afectado puede ser mayor que la necesaria para la plantación, forestación o construcción, pero debe ser útil para su aprovechamiento.

TITULO XIII - De los derechos reales de garantía

CAPITULO 2 – Hipoteca

ARTICULO 2209:

*ARTICULO 2209.- **Determinación del objeto.** El inmueble que grava la hipoteca deber estar determinado por su ubicación, medidas perimetrales, superficie, colindancias, datos de registración, nomenclatura catastral, y cuantas especificaciones sean necesarias para su debida individualización.*

Por razones de igual índole a las utilizadas en la precedente objeción, proponemos simplificar el texto de este artículo de la siguiente manera:

ARTICULO 2209.- **Determinación del objeto.** El inmueble que grava la hipoteca debe contar con la determinación de su estado parcelario.

TITULO XIV - De las acciones posesorias y las acciones reales

CAPITULO 2 – Defensas del derecho real

Sección 5ª – Acción de deslinde



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

*ARTICULO 2266.- **Finalidad de la acción de deslinde.** Cuando existe estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la acción de deslinde permite fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar el límite en el terreno.*

No procede acción de deslinde sino reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites.

Atendiendo a que la fijación de límites territoriales y su consiguiente expresión legal a través de un plano de mensura son tareas profesionales de la Agrimensura y que, en consecuencia, sin su participación no procede realizar un deslinde, se solicita –para estos casos- instituir la figura del Agrimensor constituido en oficial público, con lo cual el artículo quedaría redactado como sigue:

ARTICULO 2266.- Finalidad de la acción de deslinde. Cuando existe estado de incertidumbre acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la acción de deslinde permite fijarla de manera cierta, previa investigación fundada en títulos y antecedentes, y demarcar por Agrimensor constituido en oficial público el límite en el terreno.

No procede acción de deslinde sino reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites.

*ARTICULO 2267.- **Legitimación activa y pasiva.** El titular de un derecho real sobre un inmueble no separado de otros por edificios, muros, cercas u obras permanentes, puede exigir de los colindantes, que concurran con él a fijar mojones desaparecidos o removidos o demarcar de otro modo el límite divisorio. Puede citarse a los demás poseedores que lo sean a título de derechos reales, para que intervengan en el juicio.*

La acción puede dirigirse contra el Estado cuando se trata de bienes privados. El deslinde de los bienes del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

En plena sintonía con lo asegurado en el concepto anterior, y reafirmando la necesidad de contar con un profesional de la Agrimensura al momento de fijar o determinar límites, consideramos que se debería adicionar un párrafo en ese sentido, sugiriendo entonces:

ARTICULO 2267.- Legitimación activa y pasiva. El titular de un derecho real sobre un inmueble no separado de otros por edificios, muros, cercas u obras permanentes, puede exigir de los colindantes, que concurren con Agrimensor a fijar mojones desaparecidos o removidos o demarcar de otro modo el límite divisorio. Puede citarse a los demás poseedores que lo sean a título de derechos reales, para que intervengan en el juicio.

La acción puede dirigirse contra el Estado cuando se trata de bienes privados. El deslinde de los bienes del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa.

Se insiste, pues, que en esta iniciativa sólo nos mueve la mera intención de permitir un acceso fácil a la posibilidad de comprender qué dice, qué quiere decir o qué indica en estos particulares temas una legislación de fondo como es el Código Civil y, en virtud de ello, llevar al terreno empírico cada uno de los conceptos jurídicos incluidos en el mismo sin tener que esperar ya la ocurrencia, presentación y solución firme en la Justicia –con el importante paso de los años que ello implica, además- de casos específicos y a veces muy aislados en la dimensión temporal, merced a los cuales recién y sólo entonces, desde sus sentencias, se podrían sentar o crear jurisprudencias equivalentes a una definitiva exégesis práctica de las pautas normativas o cánones legales allí involucrados.

Máxime aún, cuando ellas resultan ser, desde su mismísima sanción, parte principal y formal de la base legal que regla las relaciones personales de una sociedad que aceptó contar con ellas considerando entonces a la materialización de ese hecho como un signo inequívoco de su propia evolución.



FEDERACION ARGENTINA DE AGRIMENSORES (FADA)

FUNDADA EL 10 DE JULIO DE 1958 - PERSONERIA JURIDICA N° 2044/95 IGJ

ENTIDAD ADHERIDA A LA FEDERACION INTERNACIONAL DE GEOMETRAS (FIG), A

LA CONFEDERACION GENERAL DE PROFESIONALES DE LA REPUBLICA ARGENTINA (CGP)

Y FUNDADORA DE LA ASOCIACIÓN PANAMERICANA DE PROFESIONALES DE LA AGRIMENSURA

En síntesis, se solicita que dentro del texto previsto para modificar el Código Civil Argentino, y sólo en algunos casos, se use una terminología técnica uniforme, precisa y consensuada con profesionales del área, en el único objetivo –se reitera- de permitir el acceso del hombre común a un fácil entendimiento de las leyes que regulan derechos primordiales vinculados de manera directa con su existencia.

Por eso mismo, en el convencimiento de que con la incorporación de acotadas definiciones - tal cual aquí se requieren- se contribuirá a lograr la eliminación de diferencias que, si no, surgirán con seguridad a partir de variadas interpretaciones hermenéuticas germinadas en textos como los transcriptos, ambiguos o desarrollados con incompleta rigurosidad técnica, así como también que dichas agregaciones propenderán de un modo conducente al fin de evitarnos la carga de futuros debates doctrinarios o judiciales onerosos, innecesarios e insustanciales.

Concluyendo, y en virtud de todo lo precedentemente expuesto, desde esta Federación Argentina de Agrimensores, entidad que nuclea a todos los Colegios, Consejos y Asociaciones del país, se insta a los legisladores que debatirán y, ulteriormente, sancionarán esta fundamental norma jurídica, que quieran tener a bien considerar estos antecedentes con el fin de que los mismos sirvan al objetivo original planteado.

Marcelo Adrián LUPIANO
Secretario

César Mario GARACHICO
Presidente