

Expediente 2335-48259/84

Dictamen N° 1877

19 de diciembre de 1984.

Señor Ministro:

En las presentes actuaciones se consulta a esta Asesoría General de Gobierno sobre la presentación efectuada por el abogado Andrés Chiappara ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial en relación a la vigencia y publicidad de los planos de mensura confeccionados con la finalidad de la adquisición del dominio de los inmuebles por la vía de la prescripción adquisitiva (ver fojas 1 y fojas 1/3 del alcance agregado al principal).

El motivo de dicha consulta reside en la circunstancia de que nuestra legislación vigente no ha previsto expresamente un plazo, a partir de la fecha de la aprobación de esos planos para iniciar la pertinente acción judicial de usucapión en base a dicha planimetría, quedando la vigencia de esas piezas -a criterio del recurrente-, en una situación de ilimitación temporal en cuanto a su registro y a la validez de su publicidad prevencional, lo que traería aparejado un evidente perjuicio que prima facie vulneraría los principios fundamentales que hacen al derecho real de propiedad. En ese sentido, en la mencionada presentación de fojas 1/3 del alcance uno se propone que se contemple un plazo de vigencia temporal de los planos exigidos por el artículo 679º inciso 3 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial de la Provincia, ([Decreto-Ley 7.425/68](#)), y para los casos de los inmuebles ya afectados por los referidos planos se establezca también un plazo para que el interesado inicie la respectiva acción judicial so pena de anular o dar de baja la aludida planimetría.

Sobre el particular el Departamento Fiscalización Parcelaria dependiente de la Dirección de Geodesia (fojas 4 y 10) informa que los planos de posesión son aprobados exclusivamente en su faz geométrica y al solo efecto de que el poseedor inicie el juicio de usucapión y su validez es la emanante de su condición de naturaleza técnica representativa de una operación topográfica subscripta por profesional habilitado y refrendada por la mencionada Dirección.

A su turno, el señor Director Provincial de Catastro Territorial manifiesta que el plano de posesión no es simplemente una pieza técnica representativa de una operación topográfica -como se señala en el apartado anterior-, sino por el contrario se trata de la "expresión cartográfica del corpus poseído, lo que implica que quien la ordena detentaba en ese momento la posesión y es precisamente esa posesión declarada y registrada" lo que debe informar el certificado catastral (fojas 5). En ese estado vienen las actuaciones a dictamen.

Corresponde analizar en primer término la petición que origina estos actuados, tal cual está formulada. En ese sentido, si bien resulta razonable la inquietud que anima al peticionante, no puede la misma ser atendida conforme la legislación vigente. En efecto, la caducidad de la aprobación y registración de los planos de mensura confeccionados a los efectos de lograr en sede judicial la prescripción adquisitiva de inmuebles sólo puede admitirse en base a normas expresas que lo contemplen. Es evidente que la persistencia de una registración y consiguiente constancia en los certificados catastrales de la mensura con tal finalidad, especialmente si la posesión del tercero no es real o ha cesado, perjudica al titular de dominio en un sentido psicológico frente a eventuales adquirentes. De todos modos, es oportuno consignar que la publicidad que se realiza de dichas mensuras sólo tiene simple efecto informativo, como mera noticia, sin consecuencia jurídica alguna ni tampoco constituye limitación o restricción de ningún tipo para la libre disposición del inmueble a que se refiere. En cuanto a la eventual recepción del tema una futura legislación, es de apreciar las dificultades para establecer un plazo determinado de caducidad de dichas mensuras, salvo su expresa previsión en normas nacionales de rango equivalente a la Ley 14.159. Ello es así puesto que la confección de un plano de tal naturaleza puede realizarse al poco tiempo de iniciarse posesión y recién podrá el poseedor iniciar la acción judicial una vez transcurrido el plazo de veinte años previsto en el artículo 775 del Código Civil. En la instancia actual la finalidad perseguida por el peticionante sólo podrá lograrse mediante la interposición de una acción judicial a ese efecto.

Merece especial consideración la opinión vertida por la Dirección de Catastro Territorial a fojas 5, por cuanto la misma implica formular consideraciones jurídicas por sus alcances y evidente erróneo fundamento significan un exceso de competencia.

Las mensuras cuya finalidad es obtener el dominio por prescripción son aprobadas sólo en su faz geométrica y al solo efecto que el presunto poseedor promueva el pertinente juicio de usucapión, y, tal como lo expresa la Dirección de Geodesia a fojas 77 "su validez es la emanante de su condición de pieza técnica representativa de una operación topográfica subscripta por profesional habilitado". De ningún modo la mensura acredita el corpus poseído, en el sentido jurídico que dichos términos implican, sino sólo atiende el requerimiento del comitente de la operación sin que acredite o pruebe de manera alguna por sí misma que tal posesión exista o tenga los alcances, en sentido superficial, que refleja el plano. Tampoco, naturalmente, acredita de ningún modo que "quien la ordena detentaba en ese momento la posesión", pues tal afirmación contraviene expresas disposiciones del ordenamiento jurídico de fondo e implica desconocer las facultades que competen a los jueces en la materia. Las mensuras exigidas por la [Ley 14.159](#) al efecto de promover la acción judicial de usucapión, sólo tienen por fin determinar con precisión la superficie que el actor alega tener en posesión. Será la justicia, luego de cumplirse todas las instancias procesales necesarias y producirse la prueba pertinente quien decidirá si existe en realidad

posesión *animus dominis* (pues puede tratarse de un mero tenedor-locador, comodatario, etc., ser poseedor a nombre de tercero, haber cedido los derechos posesorios) y como también la posesión puede ser discontinua o no haberse cumplido el plazo mínimo exigido, entre otros supuestos (artículos 2351, 2352, 2353, 2365, 2369, 2372, 2401 y ccs. del Código Civil). La promoción de una mensura constituye en sí misma un acto posesorio (artículo 2384, Código Civil), pero sus eventuales efectos sólo pueden meritarse en sede judicial. En el ámbito de la Provincia de Buenos Aires la Cámara de Apelaciones de Dolores sostuvo que "la mensura y el decreto administrativo aprobatorio, como así la mensura judicial invocada para pretender un éxito reivindicatorio, constituyen actos de jurisdicción voluntaria, que no dan ni quitan derechos, dejando intactas las cuestiones de posesión y de propiedad" (20/10/49; LL, 57-287). Más recientemente la Suprema Corte de Justicia afirma categóricamente: "la mensura no da derechos, sólo es la expresión gráfica sobre el terreno de los datos contenidos en el título escrito y antecedentes con arreglo al cual se practica la operación" (28/4/70; Sauza Almagro A. c/Videla, Feliz, suc.). Así queda expuesto el criterio de este Organismo con relación a la cuestión planteada. Vuelva a sus efectos al Ministerio de Economía.

Dr. Jorge BRAVO
Asesor General de Gobierno
Asesoría General de Gobierno