

## Procedimiento para el análisis sistemático y estandarización de conceptos aplicados a la Mensura y al Catastro Territorial

### *Procedure for the systematic analysis and standardization of concepts applied to Land Surveying and Territorial Cadastre*

Gamietea, Miguel Angel

Agencia de Recaudación Fueguina (AREF); Argentina

DOI: <https://doi.org/10.59872/icu.v8i10.484>

Correo de correspondencia: [magamietea@gmail.com](mailto:magamietea@gmail.com)

Recepción: 21/04/2024; Aceptación: 25/09/2024;

Publicación: 05/11/2024

**Palabras claves:** Mensura; Catastro Territorial; Metodología; Definición Conceptual; Estandarización

**Keywords:** Land Surveying; Territorial Cadastre; Methodology; Conceptual Definition; Standardization.

#### Resumen

En el ámbito de la Mensura y el Catastro Territorial, la implementación de la normativa requiere una revisión constante de los cuerpos legales, las ciencias que aplica la Agrimensura y la doctrina elaborada en las materias pertinentes. Esto plantea la posibilidad de añadir, actualizar o reformular la definición conceptual de los objetos, hecho o fenómenos, como así también, las características que lo describen o lo relacionan con otros. Esto implica disponer de herramientas que aporten soluciones acordes. El presente trabajo propone el diseño de un enfoque metodológico de análisis conceptual sistemático que permitan deducir los elementos constitutivos y elaborar la descripción de cualquier «entidad conceptual» dentro del ámbito de estudio. En el marco de una investigación con enfoque cualitativo se recurrió a la consulta documental en materia de Mensura y Catastro Territorial y a la normativa nacional vinculante. El resultado se compone de una metodología de análisis conceptual sistemático y un modelo de estandarización. Se debate que las investigaciones existentes no se han especializado en desarrollar un modelo que pueda replicarse metódica y sistemáticamente al conjunto de entidades para su estudio. Se concluye que las entidades conceptuales se pueden individualizar, identificar, analizar y describir de forma elemental y autónoma, que la aplicación de la metodología permite objetivar las variables, lo cual conduce a una comprensión uniforme y contextualizada de la aplicación del límite jurídico territorial. Y por consiguiente, es una herramienta metodológica de análisis conceptual para los profesionales de la Agrimensura.

#### Abstract

*In the field of Land Surveying and Territorial Cadastre, the implementation of regulations requires constant review of legal frameworks, the sciences applied in Surveying, and the doctrine developed in relevant subjects. This proposes the possibility of adding, updating, or reformulating the conceptual definition of objects, events, or phenomena, as well as the characteristics that describe them or relate them to others. This implies having tools that provide appropriate solutions. This work proposes the design of a methodological approach for systematic conceptual analysis that allows deducing the constituent elements and elaborating the description of any «conceptual entity» within the study area. Within the framework of a qualitative research approach, documentary consultation was made on the subject of Land Surveying and Territorial Cadastre and the relevant national regulations. The result consists of a methodology for systematic conceptual analysis and a standardization model. It is argued that existing research has not specialized in developing a model that can be methodically and systematically replicated across the set of entities for study. It is concluded that conceptual entities can be individualized, identified, analyzed, and described in a fundamental and autonomous manner. The application of the methodology allows for the objectification of variables, leading to a uniform and contextualized understanding of the application of territorial legal boundaries. Consequently, it is a methodological tool for conceptual analysis for Surveying professionals.*

## 1. Introducción

Desde la creación de los organismos catastrales, la Mensura y el Catastro Territorial son disciplinas que se complementan y deben compartir varios aspectos, en particular, un vasto compendio de conocimientos, sin embargo, divergen en cuanto a finalidades y actividades. P. ej., la primera, se rige por el Derecho Civil Privado, y el segundo, por el Derecho Administrativo. El Agrimensor en la actividad privada es quien ejecuta la mensura, la que debe exponerse al contralor (poder de policía) del organismo catastral en sus elementos extrínsecos, para luego, proceder a la registración y posterior publicidad del estado parcelario (artículo 1°, Ley 26209). En esta instancia, se puede argumentar que un tema en común es «la cosa inmueble» (Bibiloni *et al.*, 1971, p. 53) como objeto del derecho real público o privado. El universo de conceptos que componen a esta entidad, como su geometría, ubicación geográfica, causa jurídica, normativa aplicable o autoridad competente, son algunos ejemplos de los elementos intrínsecos y extrínsecos que conforman su esencia, lo relacionan con otros, o bien, lo diferencian. Sin embargo, la incorporación del concepto «objeto territorial legal», prevista en la Ley Nacional N° 26209, reformula esta idea de la propiedad sobre el territorio, ampliando o extendiendo este marco conceptual jurídico.

Las 24 jurisdicciones (23 provincias y Ciudad Autónoma de Buenos Aires) responsables de los catastros territoriales, y concomitantemente, las entidades que gobiernan la matrícula, tienen la difícil tarea de amalgamar voluntades en la búsqueda de soluciones comunes entre la Mensura y el Catastro Territorial, cada cual con sus propósitos y finalidades. En este aspecto, es importante resaltar el esfuerzo y la atención que las entidades oficiales (FADA, CFC, IGN y otros) brindan a los profesionales de la Agrimensura, profesiones vinculadas (Escribanos, Abogados, etc.), técnicos y agentes de la administración pública, para informar y capacitar de manera continua en las temáticas relacionadas.

Erba (2008) expresa que, previo a 1958, el «vaivén de proyectos fracasados» fue motivado, en parte, por «la coexistencia de dos corrientes doctrinarias», una «inspirada en la Ley Hipotecaria Española» que «ignoraba la importancia fundamental del Catastro Territorial en la publicidad inmobiliaria», y la otra, «influenciada por los principios jurídicos del derecho germánico» que «trata de rescatar el reconocimiento de la necesaria participación del Agrimensor y del Catastro Territorial». Según este autor, los «rumbos de la publicidad inmobiliaria comenzaron a cambiar en Argentina con la creación de dos importantes instituciones: la Federación Argentina de Agrimensores-FADA... y el Consejo Federal de Catastro» (p. 46).

Origlia (2019) menciona que, en el aspecto legislativo, «es posible verificar en las leyes catastrales vigentes a la fecha (año 2019) a lo largo y ancho del país, el uso indiscriminado de expresiones que poco o nada respetan la coherencia... necesaria en la redacción». Y reflexiona que «el uso adecuado de la terminología y de los conceptos en la explicitación de las normas en aras de una adecuada coherencia interpretativa..., es una tarea pendiente que reclama inmediata atención» (p. 33).

En Julio de 2020 la Academia Nacional de Agrimensura dicta su Resolución N° 14/2020 en donde define los términos: «Agrimensura» y «Mensura» a pedido de la FADA. En sus considerandos expresa que en dicho requerimiento se le expresa textualmente «lograr que la Academia de Agrimensura, palabra seria y autorizada en la República Argentina, acepte y muestre su disposición para encontrar un texto cuya confección acerque posiciones e intente superar las divergencias evidenciadas hasta el día de la fecha, dejando de ese modo un legado de firmes definiciones para las futuras generaciones de Agrimensores». En este pedido se refleja la realidad percibida por FADA.

En diciembre de 2016, el Consejo Federal de Catastro (CFC) emite la Declaración N° 3 denominada «Sobre la Definición de «Objeto Territorial» y de «Objeto Territorial Legal» -Ley Nacional de Catastro N° 26209». La misma tiene como objetivo «precisar los conceptos referidos» a dichos objetos que fueran introducidos en la Ley Nacional de Catastro N° 26209.

## 2. Marco Teórico y Conceptual

### 2.1. Mensura

La tesis doctoral del Dr. Juan Segundo Fernández (1863) se considera una obra doctrinaria argentina y precursora con efecto técnico y jurídico hasta nuestra actualidad. En su apartado «I. Título» sintetiza: «42. Concluamos, pues. Las designaciones de nuestros títulos prescriptas por una ley de Partida (60), tienen su complemento y su mejor explicación en las mensuras; y en el Archivo del Departamento Topográfico, que es su depositario, la propiedad territorial encuentra una de sus más fuertes garantías» (p. 23). Expone, al describir el procedimiento de la época, que al Agrimensor se le encomienda la «operación de mensura y amojonamiento, provisto de la autorización del Juez Civil el Departamento Topográfico opina sobre la operación presentada» llevando a cabo un «estudio comparativo» (con documentos y antecedentes de archivo) con el propósito de «averiguar la bondad y la verdad de la operación» (p. 30). En el párrafo 108 opina que «la mensura y el amojonamiento son dos operaciones distintas», expresando que la primera «se contrae a la averiguación de los límites» y la segunda a fijarlos sobre el terreno, culminando que una «es el medio» y la otra «el resultado» (p. 33). Luego, en el párrafo 74 del apartado «II. Amojonamiento», alude a los problemas y la naturaleza que conlleva la resolución el procedimiento de «mensura» y «amojonamiento», expresando que «uno es jurídico» y el «otro geodésico»; «uno la inteligencia de los títulos...», y el «otro la aplicación sobre el terreno de esa inteligencia», o sea, «el procedimiento práctico». Hoy en día, la autorización judicial es solo para las mensuras encuadradas en el Derecho Procesal, denominadas como «judiciales». El mencionado Departamento Topográfico, es el equivalente del organismo catastral. Por último, el acto de Mensura lleva implícito la tarea de amojonamiento. Aun así, en la actualidad, el desarrollo conceptual y las definiciones elaboradas por este profesional son materia de estudio en las unidades académicas del país.

Belaga y Vicioso (1996) definen la Mensura como: «el conjunto de actos y operaciones de agrimensura destinados a determinar, modificar, verificar, materializar y representar el estado parcelario de los inmuebles y/o ubicar, deslindar y demarcar la extensión de otros derechos reales de expresión territorial». Y continúa expresando que «los principios fundamentales son: de identidad, de delimitación, de ubicuidad, de publicidad, de legitimidad y de autenticidad» (p.12).

Chesñevar (2000) menciona que los diccionarios aluden a diversas acepciones de la palabra «límite», sin embargo, cuando lo hacen «...en su acepción geométrica de línea divisoria, y la misma está contenida en la superficie terrestre o vinculada a ella, entonces se trata de un «límite territorial»» (p.100). En este contexto, elabora una taxonomía de los límites territoriales según 17 (diecisiete) categorías (pp.104-116). Clasifica y propone definiciones para tres (3) tipos de parcelas: a) dominial, b) posesoria, y c) aparente (pp.119-122). Hace lo propio con el término «inmueble», del cual desarrolla una expresión conceptual y lo categoriza como «genérico», y a continuación, replica la acción con el término que denomina «subinmueble» (pp.122-123). Prosigue con una clasificación de las Mensuras según sus objetivos y resultados, agrupándolas en cinco grupos (pp.123-126).

## 2.2. Catastro Territorial

A nivel nacional, en la actualidad, el marco jurídico queda definido por la ley 26209 (2007). En ella se estructuran los aspectos y elementos básicos y generales de las finalidades y atribuciones del organismo catastral, dejando la reglamentación específica y particular a la normativa local.

Un rasgo distintivo y sustancial es el resaltado por Origlia (2019) en su análisis sobre la ley referida, el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) y los principios del Derecho Registral Inmobiliario, quien entiende necesario que en las normas catastrales jurisdiccionales se institucionalice a los organismos como «...Registros públicos constitutivos» (p. 226), agregando «que deben ser contemplados con el propósito de transformar el Catastro de una oficina inventario a un órgano registral constitutivo»(p.227).

Castagnino (1967) relata que el «juicio de mensura», en los inicios de la República (año 1826), «...tenía lugar, a pedido del titular de un dominio, aunque NO HUBIESE confusión de límites...», reflexionando que «Frecuentemente el propietario no tenía noticia cierta de donde debía ubicar su parcela en la pampa uniforme e inmensa, de dónde establecer la aplicabilidad al suelo de su título donde constaba el oscuro derecho de poseer, su derecho real de dominio, y sin una investigación y determinación de los deslindes hubiese ejercido con incertidumbre su posesión de hecho fundada en ese título» (pag.70). Todo ello, en el afán del autor de enmarcar históricamente las necesidades sociales de los ciudadanos por ejercer los derechos de propiedad en paz y la finalidad que cumplía el Registro Gráfico, como base de información, dentro de las atribuciones asignadas a la Institución Catastral.

## 2.3. Objeto Territorial Legal (OTL)

En su tesis doctoral, Bevacqua (2014) analiza que la Comisión 7 de la FIG (Federación Internacional de Agrimensores), encargada de temas inherentes al Catastro y Administración Territorial, elabora y aprueba en el año 1998, el documento «CATASTRO 2014» (p. 33). Según este autor, dicho escrito implementa la definición para el «objeto territorial legal» que se conceptúa como «una porción de territorio en el cual existen condiciones homogéneas... normalmente definidas por ley» (p. 38). Expresa, además, que dicho término «ha sido incluido en la Ley Nacional de Catastro N° 26209», destacando que «ella no ha vertido una definición para el nuevo concepto» y reflexionando que «han surgido muchas dudas sobre que quiere dejar indicado la ley». Afirma que «hasta la fecha, a nivel nacional son escasos los documentos y/o artículos científicos que han publicado estudios sobre la temática de la registración, clasificación, e identificación de los objetos...» y que «Tampoco los Catastros Territoriales... han ensayado una suerte de definición de cuales objetos territoriales legales registrarán en sus respectivas jurisdicciones» (p. 34).

Luego, en su argumentación técnica, expone que «Los objetos territoriales legales pueden encontrarse manifestados por signos o hechos materiales o bien conformar límites imaginarios que resulten enunciados en distintos instrumentos legales o administrativos» (pag.148). Asimismo, efectúa una descripción minuciosa de cada OTL según el derecho público y privado con los detalles requeridos para comprender su génesis y su posterior expresión gráfica, y elabora, a los fines, varias taxonomías según las características de los OTL (sirga, servidumbre, minas, aeronáuticos, entre otros); la naturaleza legal de los OTL (privado, público, minero, administrativo, aeronáutico, etc); y las características del documento cartográfico (plano de mensura) que contiene a los diferentes OTL.

En el año 2016, el Consejo Federal de Catastro (CFC), mediante la Declaración N° 3 Anexo I (Acta 1 y 2 de Diciembre), considera que el «objeto territorial legal», introducido en la ley nacional 26209, al igual que el «objeto territorial», son especies del género «objeto geoespacial». Define al primero como: «Porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituidos con relación a cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico», agregando el siguiente enunciado catastral: «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».

Origlia (2019) en su propósito de análisis del significado de las «entidades que llamamos: Objetos Territoriales Legales» procede al estudio gramatical y de terminológica y técnica legislativa de cada vocablo, cuyo fin es el de circunscribir la interpretación al texto de su obra y «dar referencia del sentido uso» que aplicará «a cierta terminología» tomando en cuenta las premisas de redacción clara, precisa, sencilla y coherente que se impone (técnica legislativa) como una parte de las condiciones para el uso del lenguaje. (p. 31)

#### 2.4. Parcela

En su artículo 4°, la ley 26209 define a la parcela como «...la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral». En su artículo 5° se enumeran los elementos «esenciales» y «complementarios», asignando a los primeros: a) ubicación georreferenciada, b) los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen y c) las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble; y para los segundos: a) la valuación fiscal y b) sus linderos.

Al respecto de la representación cartográfica, Castagnino (1967) define que «El plano de mensura es una imagen sobre un plano horizontal, reducida, simplificada, complementada y explicada, del ESTADO DE HECHO DE UNA PARCELA DOMINIAL, comprobado en un acto de mensura según CRITERIO del Agrimensor...» (p.88).

#### 2.5. No Parcela

En el artículo 10 de la ley 26209 se estipula la existencia de otros objetos territoriales definiéndolos por exclusión y estableciendo que serán los «...que no constituyen parcelas conforme el artículo 5°...».

Origlia (2019), en el contexto del Registro Catastral, establece una clasificación de las «Unidades de Ordenamiento Catastral» dentro de las cuales se pueden individualizar los siguientes OTLs como «no parcelas»: subparcelas, jurisdiccionales administrativas y protegidas, y censales (p. 233).

#### 2.6. Estado Parcelario (EP)

El último párrafo del artículo 5° de la ley 26209 establece que los elementos de la parcela (esenciales y complementarios) «...constituyen el estado parcelario del inmueble». Por su parte, el artículo 6° prevé que su determinación «...se realizará mediante... actos de mensura...». El estado parcelario quedará constituido «por la registración... del plano de mensura...» (artículo 7°), «...se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral...» y «Para la expedición... en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación, y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario este determinado y/o verificado y que no haya expirado... su vigencia» (artículo 11).

Fick (2019) analiza la «definición técnica» de la VEP (Verificación de subsistencia del estado parcelario, artículo 9°, ley 26209), concluyendo que no existe otro camino que realizarla «mediante acto de mensura». Por otra parte, deduce que la acción de verificar el EP consiste en «verificar cada uno de los elementos esenciales para su constitución establecidos...la ley». Luego, prosigue formulando que «...lo que debe verificarse, es decir comprobarse la verdad, si la representación del inmueble ... del plano inscripto en el Catastro, está correctamente hecha. Porque solo se puede verificar algo que ya fue constituido.» Y resume, «Por ello se supone que en general los límites que surgen de una causa jurídica no pueden ir variando con el tiempo: nacen del derecho, son inmateriales. Definido el límite, se debe comprobar si la ubicación está correctamente expresada en el plano, lo mismo que las medidas lineales, angulares y de superficie».

#### 2.7. Estado de otros objetos territoriales

Dentro de las atribuciones del poder de policía inmobiliario catastral (ley 26209) se menciona la de: Registrar y publicitar los estados... de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen (artículo 2°, inc.c). A este respecto, el artículo 10 prevé que «... serán asimismo determinados por mensura...».

#### 2.8. Normativa vigente

Las distintas ramas del derecho rigen la actividad profesional en la faz jurídica y legal, por tal motivo, estos cuerpos normativos tienen relación directa o indirecta con la Mensura y el Catastro Territorial. Así, podemos mencionar al derecho Administrativo, Civil, Minero, Procesal (Bibiloni *et al.*, 1971, pp. 13-15) o Registral Inmobiliario (Origlia, 2019, pp. 51,223), los que normalmente se agrupan en la Agrimensura Legal. Bibiloni, *et al.* (1971) destaca el rol de la hermenéutica jurídica en la tarea del Agrimensor y la describe como «la aplicación de las normas jurídicas a los casos concretos a resolver», agregando que «la necesidad de solucionar problemas», como postulado del orden jurídico, se requiere para superar «las lagunas que pueda presentar en su legislación». Enumera tres situaciones que pueden presentarse, en relación con el caso: «1°) Que exista ... una disposición de carácter jurídico que lo contemple en forma clara y expresa; 2°) Que la aplicación de la ley ... sea dudosa, y 3°) Que no exista disposición legal... que resuelva la cuestión aún en forma dudosa». En el primer caso, no existiendo problema, se procede a la «aplicación»; en el segundo, tiene que «interpretársele», o sea, «establecer el verdadero sentido y alcance», no obstante, «precisar si comprende o no la situación». Para esto, hay que recurrir a la interpretación gramatical, es decir, «la explicación del sentido de las palabras» del cual debe preferirse su «sentido



técnico» al común. En su defecto, continuar la tarea indagando acerca del «espíritu de la ley»; y en el tercer supuesto, se puede recurrir al uso de los «principios de leyes análogas», prosiguiendo con los principios generales del derecho, y en última instancia, con las «disposiciones constitucionales» (pp.21-22). Chesñevir (2000) agrega «...que además de indagar todo lo opinado y legislado en el país, era necesario incursionar en la bibliografía extranjera y en la legislación comparada...» (p.24). Por su parte, Mattar Novelli (2004) destaca que «Los principios registrales constituyen las pautas o criterios básicos... que rigen la estructura y funcionamiento de los registros de cualquier naturaleza y consecuentemente de los vinculados a la publicidad de los derechos reales. Son conceptos teóricos que las leyes y reglamentaciones recepcionan y ponen en funcionamiento en cada caso y en la medida en que se cumplan la mayor cantidad de principios, mayor será la perfección del sistema de publicidad» (p.96).

## 2.6 Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN)

En el año 2014 se aprobó este nuevo código que modifica el anterior, conocido como «...de Vélez...». Contiene lo atinente en materia de derechos reales y registración inmobiliaria y a los efectos de la aplicación de la técnica legislativa y el derecho administrativo establece: «Los casos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables...» (artículo 1°). Asimismo, agrega: «A tal efecto, se tendrá en cuenta la finalidad de la norma». Por último, establece: «Fuentes y aplicación. Los usos, prácticas y costumbres son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en situaciones no regladas legalmente...», aclarando: «siempre que no sean contrarios a derecho». En su art. 2° prevé que «La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento». En su art. 3° determina que «El juez debe resolver los asuntos que sean sometidos a su jurisdicción mediante una decisión razonablemente fundada». En el art. 10, sobre Abuso del Derecho advierte que: «El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal el que contraría los fines del ordenamiento jurídico o el que excede los límites impuestos por la buena fe, la moral, y las buenas costumbres». Es decir, que ante algún supuesto «gris» o «vacío» legal, el criterio a seguir es el mencionado *ut supra*.

## 2.10 Ley nacional de Catastro 26209

En la letra de esta ley se establecen: las finalidades del organismo; las atribuciones del poder de policía inmobiliario catastral; se enuncian, en general, los objetos territoriales legales pasibles de registración; define el concepto de «parcela» y el procedimiento para determinar «los objetos que no constituyen parcela» (mediante Mensura), enumera los elementos (esenciales y complementarios) para constituir su estado parcelario; especifica el acto de levantamiento parcelario requerido (acto de mensura), el documento cartográfico exigido (plano de mensura) y la procedencia para la registración; la certificación catastral; la valuación parcelaria con fines fiscales; y refiere a la gradualidad y progresividad en la implementación de la constitución y registro del estado parcelario.

El Senador Ernesto R. Sanz comenta, durante la sesión ordinaria del 26 de noviembre de 2004, que: «Hace más de 24 años que la ley 22.287 suspende la aplicación de la ley 20.440, por 180 días desde la integración de una comisión, para elaborar el anteproyecto de ley en reemplazo a la ley nacional 20.440, comisión que nunca se integró».

De aquellos 180 días ya han pasado a 8.760 días (24 años) que el país carece de una Ley Nacional de Catastro. A lo que añade: «Como resumen a los fundamentos legales encontrados, es necesario reproducir los siguientes: Como definía Vélez Sarsfield en 1869, en su escrito del capítulo de las hipotecas, cuando decía: «...Hoy en las distintas provincias sería difícil encontrar personas capaces de llevar esos registros y construir un catastro de las propiedades, y sus mil mutaciones por la división continua de los bienes... Es decir, que Vélez Sarsfield concebía al catastro, pero observaba la imposibilidad de contar con recursos humanos en esa época para construirlos».

Bartaburu (2013) menciona que el «amojonamiento», como «parte esencial» de los «actos de mensura», no ha sido explicitado en la normativa nacional de catastro, y queda expectante de que las «Leyes Locales» puedan dar un tratamiento acorde a tal aspecto (p. 22).

## 3. Objetivo del trabajo

En el presente trabajo se propone diseñar una metodología de índole científica para el ámbito de la Mensura y el Catastro Territorial, considerado en conjunto, el universo de estudio. El objetivo es desarrollar una metodología de análisis conceptual sistemático que involucre la individualización, identificación, comprensión y definición de las dimensiones técnicas, legales, jurídicas y doctrinarias de cualquier variable; y establecer un modelo de estandarización de los elementos requeridos para conformar y describir dichas entidades.

## 4. Materiales y métodos

La metodología de investigación ha sido cualitativa del tipo bibliográfica y documental, con diseño de análisis temático y conceptual.

Las muestras pertenecen al tipo teórica o conceptual (Hernández Sampieri *et al.*, 2014, p. 389) con el fin de explorar las ciencias intervinientes en la concepción del concepto, y complementariamente, muestras en cadena o por redes, conforme resultaba necesario agregar información.

Se ha considerado como unidad de análisis al contenido de las fuentes bibliográficas y documentales seleccionadas.

La bibliografía de autores nacionales fue seleccionada con el fin de disponer de amplitud de espectro temporal y geográfico en las materias específicas de Mensura y Catastro Territorial y expuesta a un proceso analítico de revisión histórica con el fin de: confirmar la doctrina general en Argentina, evolución de la problemática preexistente al origen de los organismos catastrales, comparar los avances logrados y las limitaciones prevalentes en la actualidad, analizar los patrones subyacentes que pudieran relacionar los elementos constitutivos de los conceptos del conjunto muestral, indagación sobre tratamientos específicos de las definiciones conceptuales de las entidades, uso de clasificaciones taxonómicas y la estructura de los modelos metodológicos de análisis.

Los documentos técnicos de organismos oficiales (CFC, FADA y la Academia Nacional de Agrimensura), en cambio, solo se tuvieron en cuenta los más recientes. La importancia de estos radica en que sus conclusiones reflejan el estado de situación de la época actual y son las que definen las políticas y los lineamientos técnicos a seguir. La relevancia se ha enfocado en el alcance de las definiciones y la perspectiva institucional sobre el ejercicio de la profesión.

En materia legal se considera la normativa nacional actual porque disponen del marco jurídico general y configuran la base y jerarquía de las demás normas. Las normativas locales, en cambio, requieren un mayor y más amplio estudio, que no pueden ser abarcados por el presente trabajo.

Los documentos técnicos internacionales, como las recomendaciones para Normas ISO, han sido tenidos en cuenta por la incidencia a nivel mundial de los mecanismos de estandarización.

## 5. Resultados

Los resultados se agrupan en dos (2) estructuras principales: 1) Metodología de análisis conceptual sistemático y 2) Modelo de estandarización de la entidad conceptual.

### 5.1. Metodología de Análisis conceptual sistemático

La metodología se compone de tres (3) procedimientos secuenciales: 1) Investigación; 2) Análisis; y 3) Conclusión, que disponen de una estructura funcional independiente, conteniendo el orden y jerarquía de los pasos necesarios para el estudio del concepto considerado. Es posible la intervención, actualización o modificación de la información base (marco de referencia) o de los resultados obtenidos en cada instancia de los procedimientos, sin embargo, proceden en cascada, por lo que si en uno de ellos se altera el contenido en los procesos siguientes se exigirá, al menos, una instancia de verificación.

La ejecución de la metodología procederá en cualquier caso que sea requerido, es decir, cuando no se disponga una definición previa, cuando la misma sea dudosa, desactualizada, o bien, que se pretenda verificar una definición conocida y aceptada.

Se comienza con una investigación de los antecedentes técnicos, legales, doctrinarios y jurídicos. Luego, mediante estrategias y métodos de razonamiento, se planifica el análisis correspondiente, buscando semejanzas y diferencias, relaciones y analogías de la información obtenida. Y, por último, con la conclusión, se obtiene una alternativa descriptiva del concepto investigado.

Es factible la derivación de múltiples análisis conceptuales, o sea, que surjan otras entidades por someter al proceso. Todo dependerá de las dudas y certezas que arrojen la aplicación del método. No obstante, en el caso de originarse nuevos cuestionamientos que requieran el análisis de otras entidades requerirá, indefectiblemente, la aplicación individual y por separado de la metodología.

#### 5.1.1. Investigación

El proceso de investigación es el primero en ejecutarse y por el cual se recopila la información que posteriormente se analiza.

Queda estructurada de la siguiente manera:

##### *I-1. Descripción de la problemática*

Analizada una necesidad, el planteo de una duda, una problemática, etc., se realiza una descripción primaria del concepto con la finalidad de introducir y circunscribir la temática de estudio. Es aplicable a toda «entidad conceptual», es decir, que puede incluir objetos, hechos o fenómenos.

##### *I-2. Marco de referencia teórico y conceptual*

Los antecedentes documentales y bibliográficos que componen el espectro de conocimientos a consultar y que estén estrechamente relacionados con la temática seleccionada, salvo, que surjan dudas razonables que obliguen a la ampliación de esta. Las características del objeto dictarán la tipología de las obras a consultar que, en general, se pueden clasificar como: 1) técnico, 2) legal, 3) doctrinario y 4) jurídico.

### *I-2.1. Técnico*

Refiere a toda documentación que tenga origen científico o tecnológico. Puede tratar temas diversos, incluso, conocimientos en las diferentes áreas de la Agrimensura. Ejemplos de origen científico: Cartografía, Geodesia, Topografía, Matemáticas, Geografía, Topología, etc.; ejemplos de tecnologías: tecnología GNSS, fotogrametrías con vehículos aéreos no tripulados (VANT, más conocidos como drones), imágenes de sensores remotos, etc.

### *I-2.2. Legal*

Incluye todo lo concierne a la legislación vinculante, sea esta, nacional, provincial o municipal. De requerirse, puede aplicarse legislación comparada con normas internacionales.

### *I-2.3. Doctrinario*

Se incluyen los trabajos escritos por especialistas en relación con los campos de la Agrimensura o temas vinculados.

### *I-2.4. Jurídico*

Abarca lo relacionado con las ramas del Derecho, en cuanto corresponda al tratamiento general, específico o complementario.

### *I-3. Clasificaciones Taxonómicas*

Las entidades pueden organizarse en una o varias categorizaciones y clasificaciones según criterios diversos. Se categorizan según atributos o propiedades comunes, y en cada una, se clasifican por orden jerárquico. P. ej., los OTL se pueden clasificar de acuerdo con los siguientes criterios: bienes que pertenecen a los particulares, al dominio público, o al dominio privado del Estado; de acuerdo con el tipo de derecho real que les sirve como causa jurídica; de acuerdo con su ubicación, etc. También podemos, p. ej., clasificar los elementos de la entidad polígono en: nodos, distancias, ángulos y superficie.

### *I-4. Entidad género*

Corresponde a la entidad de nivel superior inmediato a la que se pretende analizar. Esta quedará identificada con el abordaje del ítem anterior (clasificación taxonómica). Esto es importante para enumerar y describir características comunes que deban tenerse en cuenta. P. ej., si la variable es la «distancia», podemos establecer que su nivel superior es la «geometría» de un polígono; si la variable es la «unidad funcional» (UF), el nivel superior es «propiedad horizontal», etc.

### *I-5. Entidad especie*

Se establece la entidad concreta o específica que se pretende analizar. Aquí se individualiza el concepto en particular. Su estudio se divide en los ítems siguientes.

#### *I-5.1. Lexicología y semántica de la terminología*

Con el auxilio de la lexicología se estudian las palabras que conforman la estructura gramatical de las acepciones analizadas. Sea porque que se componen de otros vocablos con significados elementales o porque se aplican en otros contextos.

La semántica permite elaborar significados más complejos sin contradecir la literalidad de las palabras en el contexto dado.

#### *I-5.2. Etimología*

La etimología, por su parte, estudia el origen histórico de sus unidades lingüísticas.

#### *I-5.3. Contextualización*

La contextualización es el ámbito donde se analiza el concepto. Puede ser geográfico, jurisdiccional, regional, temporal, temático, disciplinario, etc. El contexto es un parámetro complementario y puede indicar ciertos alcances y limitaciones en el que debe circunscribirse el análisis. P. ej., el concepto “cauce natural” tiene un contexto diferente si se aplica en una provincia mesopotámica que en una de clima árido o semiárido.

#### *I-5.4. Disciplina aplicable*

El concepto tendrá, al menos, una disciplina principal al cual asociar, aunque, podría abarcar otras, las cuales deben ser enumeradas y tratadas. Si se considera, p. ej., una distancia plana, se está en presencia de la geometría o la trigonometría planas. La distancia, a su vez, puede ser: cartográfica, topocéntrica o elipsoidal, entonces, el foco está orientado a la cartografía, la topografía, la geodesia, la microgeodesia, u otras afines. En cambio, si la expresión versa sobre la aplicación de un derecho real, prioritariamente, nos decantará a las ciencias jurídicas.

#### *I-5.5. Usos y Costumbres*

Los usos y costumbres deben ser identificados, por cuanto cada concepto puede adquirir tratamiento diferenciados según la región. Si bien está normado que no prevalecen sobre lo legislado, está previsto su incorporación en los casos que correspondan.

#### *I-5.6. Criterio profesional*

Deben establecerse los aspectos o características que se atribuyen al criterio profesional, o bien, las pautas necesarias para identificarlo, ya que su incidencia puede distorsionar la objetividad de la definición conceptual.

### *5.1.3. Análisis*

Los resultados de este proceso están asociados a la completitud de la etapa investigativa, que aportan los datos de entrada. Sin embargo, esto también depende de las estrategias de razonamiento que se apliquen.

#### *A-1. Aspectos*

Los aspectos de la información se agrupan o categorizan según los siguientes criterios: 1) técnico, 2) legal, 3) doctrinario o 4) jurídico. Un dato tiene una categoría o varias, dependiendo de su relación principal, secundaria o circunstancial.

##### *A-1.1. Técnico*

Este aspecto considera la vinculación de la información respecto de la ciencia y la tecnología. Se canaliza por dos vías: 1) teorías científicas y 2) innovación tecnológica.

###### *A-1.1.1. Teorías científicas*

Se refiere a todos los conocimientos de orden teórico científico. P. ej.: Para la Geometría, un polígono es una figura geométrica plana compuesta por una secuencia finita de segmentos rectos consecutivos que encierran una región en el plano.

#### A-1.1.2. Innovación tecnológica

Se discrimina la información vinculada con la tecnología. P. ej.: en una aplicación de diseño asistido por computadora (CAD) un polígono es una entidad «polilínea».

#### A-1.2. Legal

Este aspecto se relaciona con las normativas, lo que surge de su interpretación, o bien, de lo que pueda inferirse. Para ello, nos auxiliaremos con la hermenéutica jurídica.

##### A-1.2.1. *Hermenéutica Jurídica (Bibiloni et al., 1971, pp. 21,22)*

Aplicaremos la hermenéutica jurídica según el grado de perfeccionamiento de la normativa. Según esto, una norma puede quedar sujeta a: 1) entenderla, 2) interpretarla, 3) estudiar su espíritu, 4) aplicar los principios de leyes análogas, 5) aplicar los principios generales del derecho, y 6) recurrir a las disposiciones constitucionales.

#### A-1.3. Doctrinario

Este aspecto comprende la doctrina elaborada por los especialistas en las diferentes áreas de conocimiento de la Agrimensura, en Argentina, y que sientan los precedentes académicos y científicos de la profesión.

#### A-1.4. Jurídico

Este aspecto jurídico comprende los principios y valores del Derecho y sus diferentes ramas (Civil, Procesal, Administrativo, Minero, etc). Es tenido en cuenta, en tanto y en cuanto, la información analizada tenga ese carácter, o bien, si es necesario «...aplicarlo de modo coherente con todo el ordenamiento...» (art.2° CCCN).

##### A-1.4.1. *Jurisprudencia*

En casos no previstos o dudosos, de carácter legal o jurídico, se acude a la jurisprudencia. «En sentido estricto la Jurisprudencia alude a las decisiones emanadas de los Tribunales que sientan doctrina al decidir la cuestión a ellos sometida [...] se refiere a los fallos de los Tribunales judiciales que sirven de precedentes a futuros pronunciamientos propios o de la instancia inferior» (SAIJ, 2014).

#### A-2. Relaciones

Indican los vínculos entre los aspectos de los datos o entre otros datos. Esto permite inferir incidencias y correlaciones.

#### A-3. Semejanzas y diferencias

La detección de similitudes o discrepancias sirve para inferir ciertas características de una entidad en comparación con otras.

#### A-4. Analogías

La analogía se utiliza recurriendo a una solución conocida con características similares a la desconocida. Como procedimiento de razonamiento, solo es complementaria.

### 5.1.3. Conclusión

La conclusión consiste en la ejecución de los siguientes pasos: a) síntesis y b) definición conceptual.

#### a) *Síntesis*

Al aplicar el método sintético se unen las partes derivadas del análisis y se obtiene un todo, que reconstruye, por síntesis, el concepto buscado.

#### b) *Definición conceptual*

La descripción final del concepto queda reflejada en su «definición conceptual», cuya expresión contiene la especificidad, precisión y claridad que mejor lo represente, pero, respetando el rigor semántico.

### 5.2. Modelo de Estandarización de la entidad conceptual

Los campos asignados a cada variable se completan según los valores surgidos en la etapa «definición conceptual» de la conclusión. No es condición sine qua non cumplimentarla inmediatamente, ya que esta tiene independencia funcional e incluso puede aplicarse sobre resultados disponibles que no fueran obtenidos por la aplicación del procedimiento hasta aquí descripto. No obstante, para lograr el objetivo es menester asegurar que la información necesaria esté disponible, de lo contrario, deberá ejecutarse la metodología «análisis conceptual sistemático», en todo o en parte.

A continuación, se enumeran los campos relacionados:

- I. Descripción breve del concepto.
- II. Atributos.
  - a. Nombre del concepto.
  - b. Contenido semántico.
  - c. Características.
  - d. Nivel taxonómico: género y especie.
  - e. Área temática/disciplina.
  - f. Jurisdicción.
  - g. Autoridad competente.
  - h. Normas aplicables. Total o parcial.
  - i. Ejemplos.



## 6. Discusión

De la documental investigada, y la búsqueda en repositorios digitales, no surge la existencia de trabajos especializados en metodización y sistematización del análisis conceptual sobre el campo de conocimiento de la Mensura y Catastro Territorial. Los autores consultados se han orientado al estudio y desarrollo de las teorías y doctrina en las materias citadas y sobre entidades conocidas o preestablecidas. Sus obras forman parte del marco de referencia (conceptual, teórico, etc.) y se han enfocado en la generación de conocimiento. Por tal motivo, este trabajo intenta detectar y modelar los conceptos, principios y estructura de investigación con la finalidad de proporcionar una herramienta metodológica que pueda replicarse sistemáticamente a cualquier entidad conceptual del conjunto. Dicha tarea es necesaria y previa a la «Operacionalización de variables» que es el paso de una variable teórica a indicadores empíricos (Hernández Sampieri *et al.*, 2014, p. 211). Por las características del tipo de investigación elegida (cualitativa), los resultados son inducidos y expuestos a la subjetividad del autor, por lo que no se descartan sesgos o razonables cuestionamientos.

## 7. Conclusión

Se concluye que las «entidades conceptuales» en el ámbito de conocimiento de la Mensura y el Catastro Territorial se pueden individualizar, identificar, analizar y describir de forma elemental y autónoma. Que la aplicación metódica y sistemática del procedimiento permite la objetivación de las variables del universo de estudio, con abordaje científico, lo cual conduce y coadyuva a una comprensión uniforme y contextualizada de la aplicación del límite jurídico territorial. Por tal motivo, esta metodología puede resultar de interés en la elaboración de procedimientos operativos, instrumentación de reglamentaciones, fundamentación de posturas y criterios, entre otras, por los profesionales de la Agrimensura.

**Referencias Bibliográficas**

- Bartaburu, S. (2013).** Agrimensura Evocaciones de una profesión milenaria. Córdoba (Argentina): PREMAT Industria Gráfica S.R.L.
- Belaga, J. y Vicioso, B. (1996).** La Mensura. Biblioteca del Agrimensor-CPA.
- Bevacqua, C. (2014).** Identificación, clasificación y registración de los objetos territoriales legales. Tesis doctoral. Universidad Nacional de Catamarca.
- Bibiloni, H., Carol G. y Bueno Ruiz A. (1971).** Agrimensura y Derecho. La Plata (Argentina): Fotoplatex.
- Castagnino, J. (1967).** Boletín Especial N. 11 de la Federación Argentina de Agrimensores dedicado al estudio del Proyecto de Ley del Registro de la Propiedad Inmueble.
- Chesñear, C. (2000).** Mensuras y Límites Territoriales. Tesis doctoral. Editorial Imprenta Encestando S.R.L., ISBN: 987-43-1766-3.
- Declaración N° 3 ANEXO I (Acta 1 y 2 de Diciembre) de 2016.** [Consejo Federal del Catastro (CFC)]. Sobre la definición de «objeto territorial» y de «objeto territorial legal». 1 de diciembre de 2016.
- Erba D. (2008).** El Catastro Territorial en América Latina y El Caribe. Cambridge, MA (Estados Unidos): Lincoln Institute of Land Policy.
- Fernández J. (1863).** Del modo como se determina y limita entre nosotros una propiedad territorial. Tesis doctoral. Universidad de Buenos Aires.
- Frick, N. (2019).** Interpretación sobre definición y realización del acto de verificación de subsistencia del estado parcelario. Recuperado de <https://academianacionaldeagrimensurablog.wordpress.com/wp-content/uploads/2019/10/acadc3a9mico-frickx-interpretacion-sobre-definicion-y-realizacion-del-acto-de-verificacion-de-subsistencia-del-estado-parcelario-v.2-1.pdf>
- Hernández Sampieri R., Fernández Collado C., Baptista Lucio P. (2014).** Metodología de la Investigación. 6a.ed. México: McGraw-Hill.
- Ley Nacional de Catastro, Proyecto de Ley, Comisión de Legislación de la Cámara de Senadores del Congreso Nacional, Orden del día N° 1744 (2004).**
- Ley N° 26209 de 2007.** Ley Nacional de Catastro. 18 de Enero de 2007. Boletín oficial de la República Argentina, n° 31076.
- Belaga, J., Vicioso, B., Haar V., Mattar Novelli, J, Alvarez de López, M. et al. (2004).** El Catastro en Argentina en los últimos 50 años y una visión del Catastro en Brasil.
- Origlia R. (2019).** La Función Registral del Catastro en Argentina. Córdoba (Argentina): Babel.
- Resolución N° 14 de 2020.** [Academia Nacional de Agrimensura]. Definiciones de «Agrimensura» y «Mensura». 10 de julio 2020.
- SAIJ (2014).** Jurisprudencia, obligatoriedad del precedente, fuentes del derecho Sumario de fallo 21 de Mayo de 2014. Id SAIJ: SUF0003178.