



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

**ENTRADA N° 2461430 DEL 04/10/2023. INFORME SOLICITADO POR COMITÉ
DE AGRIMENSORES PERITOS JUDICIALES**

Mendoza, 10 de noviembre de 2023

SRA DIRECTORA:

Soledad Fernández, Asesora Letrada, se dirige a Ud. a los fines de elevar dictamen en las presentes actuaciones para su consideración.

ANTECEDENTES:

Se remite nota a este Registro mediante la cual se solicita opinión respecto a los criterios adoptados por esta Dirección de Registros Públicos y Archivo Judicial relativos a las inscripciones de títulos *ad corpus*.

La misma es suscripta por los Sres. Ingeniero Agrimensor Julián Lucero (Mat. CAM 1603), Ingeniero Agrimensor Jonathan Izquierdo (Mat. CAM 1633) y Agrimensor José Francisco Granata (1126), en su carácter de peritos en los autos N° 263.443 carat. “Kywwall S.A. c/ Cara María Josefa – Belmonte Juan José y Villegas Chavero Ángel Felix p/ Acción reales”.

Los presentantes alegan que en estos casos es, a su entender, el primer plano de mensura el que consolida al título en sus aspectos esenciales tales como la ubicación, dimensión y medidas perimétrales.

CONSIDERACIONES:



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

El Código Civil derogado contemplaba en su articulado modalidades de la compraventa, e incorporó, mediante el art. 1344¹ y ss., distintos supuestos enunciativos de la venta de cosas inmuebles.

Una clasificación doctrinaria de esas modalidades, las divide en ventas *ad corpus* y ventas a medida. En las primeras, se vende un inmueble singular sin indicación de su área y por un precio; o varios inmuebles (venta en block) por un solo precio. En las segundas, se engloban situaciones tales como ventas de inmueble sin área y por un precio según una unidad de medida (*ad mensuram*); con indicación del área de otra mayor por un precio por unidad o global; con indicación de área y por un precio por unidad de medida; y con indicación de área y precio global. (LORENZETTI, R. L. (director). (2005). *Código Civil Comentado. Contratos Parte Especial*. Santa Fe. Editorial Rubinzal Culzoni. Tomo I. P. 116/118).

Sostiene Ricardo Lorenzetti que las limitaciones a estas modalidades en relación al objeto del contrato, vienen impuestas por leyes especiales, como por ejemplo por el art. 12² de la 17.801, que buscan lograr una completa individualización del bien, e incluso plantea que estas exigencias podrían considerarse abusivas a la luz del derecho del

¹ Art. 1.344 Código Civil derogado.: “La venta de un inmueble determinado puede hacerse: 1° Sin indicación de su área, y por un solo precio; 2° Sin indicación del área, pero a razón de un precio la medida; 3° Con indicación del área, pero bajo un cierto número de medidas, que se tomarán en un terreno más grande; 4° Con indicación del área, por un precio cada medida, haya o no indicación del precio total; 5° Con indicación del área, pero por un precio único, y no a tanto la medida; 6° O de muchos inmuebles, con indicación del área, pero bajo la convención de que no se garantiza el contenido, y que la diferencia, sea más sea menos, no producirá en el contrato efecto alguno.”

² Artículo 12 Ley 17.801. “El asiento de matriculación llevará la firma del registrador responsable. Se redactará sobre la base de breves notas que indicarán la ubicación y descripción del inmueble, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Además, cuando existan, se tomará razón de su nomenclatura catastral, se identificará el plano de mensura correspondiente y se hará mención de las constancias de trascendencia real que resulten. Expresará el nombre del o de los titulares del dominio, con los datos personales que se requieran para las escrituras públicas. Respecto de las sociedades o personas jurídicas se consignará su nombre o razón social, clase de sociedad y domicilio. Se hará mención de la proporción en la copropiedad o en el monto del gravamen, el título de adquisición, su clase, lugar y fecha de otorgamiento y funcionario autorizante, estableciéndose el encadenamiento del dominio que exista al momento de la matriculación. Se expresará, además, el número y fecha de presentación del documento en el Registro.”



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

consumidor. (LORENZETTI, R. L. (director). (2005). *Código Civil Comentado. Contratos Parte Especial*. Santa Fe. Editorial Rubinzal Culzoni. Tomo I. P. 118/119).

En efecto, Gabriel Ventura en análisis de la Ley Nacional de Catastro, entiende que “(...) quien resulte titular de un inmueble habido mediante un contrato con cláusula “ad corpus” o “ad mensuram” (art. 1344 del C.C.) tendrá pues un derecho real sobre un objeto discutiblemente determinado; pero ello no obstará a su verdadera naturaleza real”. (VENTURA, G. B. (2007). *Análisis de la Ley Nacional De Catastro 26209. Hacia una reglamentación adecuada*. Revista Notarial 2006-2007 N° 87/88. Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. Córdoba. P. 56).

A mayor abundamiento, Belluscio y Zanonni definen a la venta ad corpus, como “aquella que se hace sin designación del área del inmueble; es decir se individualiza como cuerpo, como un todo y las partes prescinden de la indicación de superficie”. (BELLUSCIO, A. C. (director); ZANONNI, E. A. (coordinador). (1986) *Código Civil y leyes complementarias. Comentado, anotado y concordado*. Buenos Aires. Ed. Astrea. P. 422).

A través de los arts. 10 a 13 de la ley 17801 se procura concretar el denominado principio de especialidad o determinación. Como lo pone de resalto Luis Moisset de Espanés “(...) para que exista una relación jurídica es indispensable que sus elementos tengan cierto grado de determinación, que posibilite su ejercicio, como así también la tutela del orden jurídico. Esta exigencia de determinación no es sinónimo de individualización actual sino que en muchos casos resulta suficiente la posibilidad de determinar los elementos de esa relación en el momento en que el derecho deba hacerse efectivo..”. (MOISSET DE ESPANÉS, L. *El Principio de Especialidad y la determinación de los elementos de la relación jurídica*. Revista Del Notariado N° 655. Colegio de Escribanos de la Capital Federal.)

No obstante estar legalmente previsto en el CCCN el principio de especialidad respecto a los derechos reales, históricamente en los títulos en los que se



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1°, 3° y 4° CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

constituyeron, modificaron o extinguieron derechos reales no era habitual cumplir con la determinación respecto al objeto. De hecho, incluso con posterioridad a la sanción de la Ley 17.801 existen registraciones en las que no se describen con precisión los respectivos inmuebles.

Los inmuebles que oportunamente se registraron con una superficie aproximada, es decir con una superficie *ad corpus* que carecían originariamente de una correcta delimitación, han podido precisarse respecto a sus límites y medidas perimetrales, en razón del avance tecnológico de las herramientas de medición, la creación de Registros de la Propiedad Inmueble y la actualización del el sistema de archivo de planos o registro topográfico implementado por la Dirección de Catastro.

En nuestra Provincia se encuentra muy desarrollado el sistema topográfico y archivo de planos, y se pretende la identidad en la determinación de los inmuebles junto con el Registro de la Propiedad Inmueble. Ambas instituciones, trabajan conjuntamente, intercambiando información para conformar el correspondiente Registro catastral y el Registro jurídico.

La determinación real de la superficie del inmueble que fuere objeto de transferencia en su momento requiere un perfecto estudio de títulos, asientos registrales, antecedentes topográficos y archivo planimétrico históricamente existente. Debe relacionarse la totalidad de los elementos que hagan a la perfección del título y permitan sin lugar a dudas determinar la superficie, límites y medidas perimetrales que contuvo el primer título de dominio, teniendo principalmente en cuenta que no se vulneren derechos de los colindantes.

El Registro de la Propiedad Inmueble carece de facultades para valorar las pruebas y mucho menos para determinar o considerar determinada, en un sentido o en otro, la descripción de un inmueble o la afectación de derechos de terceros. Esto, importaría la arrogación de facultades estrictamente jurisdiccionales, ya que son los jueces los únicos que pueden decir y determinar el alcance de los derechos.



PODER JUDICIAL MENDOZA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

DIRECCIÓN DE REGISTROS
PÚBLICOS Y ARCHIVO JUDICIAL
1º, 3º y 4º CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL

Por último, es dable advertir que en este caso concreto, y teniendo en cuenta que no puede expedirse sobre el mismo por no tener a la vista los autos, esta Asesoría sólo puede brindar un criterio general en abstracto del tema puesto a su consideración.

Por lo expuesto, esta Asesoría considera que en el caso de inscripciones *ad corpus*, para consolidar en sede administrativa la superficie según título, sería necesario el ingreso e inscripción de un documento judicial o notarial que reuniera los siguientes requisitos:

- a) que se refiriera a la existencia de un plano visado y archivado en la Dirección Provincial de Catastro. Dicho plano debiera contener los datos de la primera medición del inmueble que originariamente se registró en dicha Dirección y;
- b) que se relacionaran los antecedentes jurídicos y administrativos, el perfecto estudio de títulos, asientos registrales, antecedentes topográficos y archivo planimétrico históricamente existente; relacionando todos los elementos que hagan a la perfección del título y permitan, sin lugar a dudas, determinar superficie, límites y medidas perimetrales que contuvo el primer título de dominio; siempre teniendo en cuenta que no se vulneren los derechos de los fundos colindantes, de lo que deberá asimismo, dejarse constancia en el documento y surgir con perfecta claridad de éste.

Queda copia registrada como Dictamen 26 del Tomo de Dictámenes de Asesoría Letrada 2023.

Saludo a Ud. atte.