

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

LA ORIENTACIÓN PARCELARIA Y LA ROTACIÓN DE RUMBOS(*) (272)

ANTONIO BUENO RUIZ

SUMARIO

I. Planteamiento. II. Ubicación de un Título. III. Importancia de los Rumbos. IV. Rotación de Rumbos en Parcelas. V. Casos. VI. Soluciones

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

VII. Conclusiones.

I. PLANTEAMIENTO

Puede suceder que el predio a deslindar debido a enunciaciones erróneas de su título, admita dos o más ubicaciones, pudiendo acontecer que los antecedentes dominiales de los lotes colindantes suficientemente claros y explicativos, permitan demostrar la incongruencia apuntada en el lote de referencia.

Sabemos también que la "ubicación de un título constituye el verdadero problema que se plantea al agrimensor y comprende por lo tanto su misión legal. Toda ubicación debe responder en el terreno a las dimensiones y linderos o colindantes expresados en el título; son éstos los dos factores del problema cuyos resultados es la ubicación"(1)(273). En ese sentido el "título de propiedad de un inmueble" (finca - lote - parcelapredio) es el documento(2)(274)que, entre otros datos (art. 1011 Cód. Civil), contiene la descripción del mismo, en lo referente a: Rumbos Medidas y Linderos; elementos, todos ellos, que hacen a su correcta ubicación y deslinde dentro de la superficie terrestre, siendo éstos el basamento donde se apoya la materialización geográfica del bien inmueble en su cabida(3)(275).

De aquí surge que al inmueble le corresponde una ubicación y tan sólo una; lo contrario sería darle otra ubicación y/o forma geométrica, aunque su extensión no varíe. Lo expresado nos induce a confirmar que el "título de propiedad carece del don de ubicuidad"(4)(276), y por ello es que en su materialización física debe respetarse la descripción analítica de las bases de título(5)(277). La variación tan sólo de uno de aquellos elementos (rumbos o medidas lineales) provocaría otro emplazamiento del inmueble en estudio, pudiendo significar ello una anexión y/o desmembración en estado potencial, de parte del predio en consideración o de parcelas linderas (invasión y/u ocupación) en cualquiera de sus rumbos o costados. Ver fig. 1. En este hipotético caso se podrían provocar "corrimientos o superposiciones" con relación a inmuebles colindantes (públicos o privados) y desvirtuamos lo que técnicamente es la operación de mensura(6)(278).

De todo esto podemos inferir que en la mensura o replanteo de un predio están en juego "dos problemas de naturaleza distinta: uno jurídico y otro geodésico o topográfico", o sea el contraste de las designaciones del título, con los hechos existentes sobre el terreno; o bien su materialización física, sobre la superficie terrestre, tratándose de predios baldíos. Lo apuntado permitirá graficar en un plano(7)(279)la forma geométrica de un inmueble determinado (fig. 2).

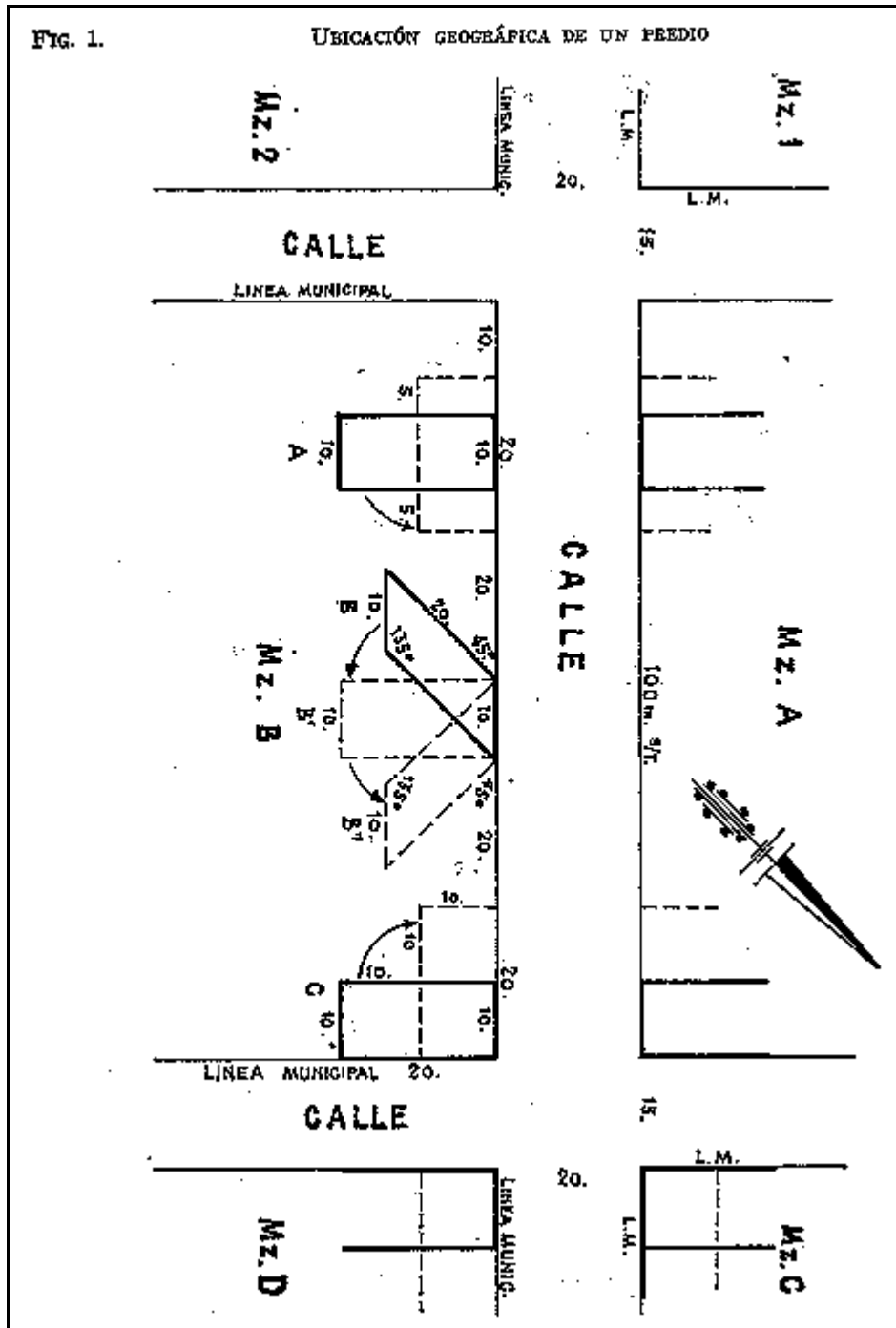
II. UBICACIÓN DE UN TÍTULO

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La cabida que le corresponde a un inmueble, identificada la unidad característica que lo contiene, depende entre otros elementos de la orientación de sus lados o sea del rumbo de los mismos.

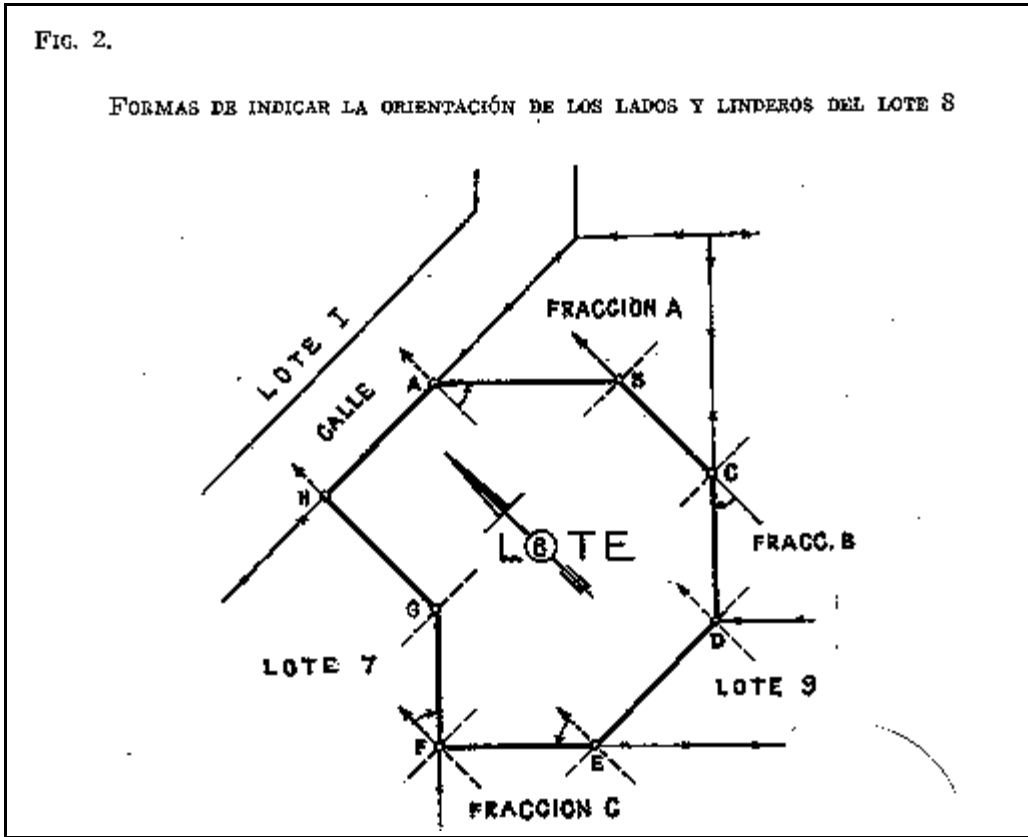
La descripción analítica que del polígono (lote) se hace en el título, constituye en esencia la configuración del inmueble no pudiendo utilizarse, simultánea y alternativamente, Rumbos o Costados en su deslinde, ya que si bien son de igual género, constituyen distintas especies (ver fig. 2). Todo ello nos permite, desde gabinete, conocer la forma de la parcela a replantear en el terreno de los hechos; esto sin descartar la identificación de la unidad característica - rodeada por calles - manzanas, quinta o chacra, que la contiene, conjuntamente con otros elementos definatorios.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



La adopción de un rumbo distinto al que indican los títulos provoca un cambio de: "Forma, extensión y/o ubicación geográfica del predio". Ellas se originan por la rotación del eje predominante. Ej.: "A" ha rotado en un ángulo de 90° . Caso "B" al pasar a B' ha rotado en un ángulo de 45° y, a su vez, al pasar de B a B" ha rotado en un ángulo de 90° . Caso "C" ha rotado en un ángulo (negativo) de 90° .

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal



La meridiana del lugar, aplicada, en cada vértice del polígono, determina el rumbo del lado respectivo, y trasladada al interior del polígono, la orientación de los costados (lados del lote 8) y, en ambos casos, de sus linderos. La indicación de las "medidas y linderos" de un lote juntamente con el arrumbamiento de las líneas perimetrales (lados), permite la descripción precisa del inmueble, sin necesidad de indicar la abertura de los ángulos formados por la intersección de aquéllas (líneas).

La expresión "rumbo o costado" se presta para distintas interpretaciones, si se usan en forma combinada en el deslinde de un lote; por lo tanto, se debe adoptar el mismo criterio en la totalidad de la descripción de los lados del polígono en consideración(8)(280), pues ello implica dos formas distintas de orientación(9)(281). Ver esquema.

Lo comentado pone en evidencia la diferencia entre rumbo y costado y la distinta interpretación legal que deriva para la ubicación geográfica (deslinde)(10)(282) y la consecuente posesión del inmueble.

ESQUEMA

ORIENTACIÓN				
Nº	LADO	RUMBO	COSTADO	LINDERO
1	AB	S. 45° 00' E.	N.E.	PTE. FRAC. A

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

2	BC	S. 0° 00' -	E.	PTE. FRAC. A
3	CD	S 45° 00' O	S.E.	FRAC. B
4	DE	90° 00' O.	S.	LOTE 9
5	EF	N. 45° 00' O.	S.O.	FRAC. C
6	FG	N. 45° 00' E.	N.O.	PTE. LOTE 7
7	GH	N. 0° 00'	O.	PTE. LOTE 7
8	HA	90° 00' E.	N.	CALLE

De la figura N° 2 y de este esquema se deduce: Si el ángulo que forma la línea (meridiana) Norte - Sur con el lado del lote (poligonal) es igual a 0° (Lados: BC - GH) se indica S. o N. 0°00' y si exactamente, el ángulo, es de 90° (Lados DE - HA) a continuación de este valor se indica E. u O. Cuando la meridiana (Línea: N - S) forma con el lado correspondiente un ángulo distinto a los anteriores, la medida angular se indicará entre las letras que correspondan al cuadrante en que se encuentre, casos de los lados AB y CD con respecto a la línea S.N.; E. y O. y para los lados EF y FG línea N.S.; E. y O.

III. IMPORTANCIA DE LOS RUMBOS

"Denomínase rumbo de un segmento de recta (o de una recta orientada) al ángulo menor o igual a un recto que el segmento forma con la dirección Norte - Sur"(11)(283). A tal efecto, la flecha indicadora del Norte debe transportarse a cada uno de los vértices, de la figura representativa del lote o polígono a deslindar: ello facilita así su descripción topográfica y la concreción de las bases de título(12)(284).

Aquella descripción analítica permite, en camino inverso, efectuar la reconstrucción gráfica (croquis) del lote y conocer desde gabinete, careciendo de plano, la forma y número de lados del polígono de que se trate y los linderos a éstos.

Frecuentemente en la descripción de las bases de títulos suele reemplazarse el "rumbo" por "costado": a tal fin la flecha indicadora de la meridiana del lugar se dibuja o transporta idealmente al interior de la figura (lote - plano). Cualquiera sea la forma que se adopte en aquella descripción, no podrán usarse en forma combinada - rumbo o costado - para el deslinde de los lados que delimitan al inmueble en consideración. Ver fig. 2. Sabemos que uno de los elementos fundamentales para la localización y ubicación de un inmueble es la orientación; por ello las disposiciones en vigencia exigen, especialmente, la "orientación" de todos los lados de acuerdo al azimut o rumbo en los casos que se haga la correspondiente determinación. En su defecto, se señala gráficamente el "norte magnético" o "geográfico" mediante una flecha de orientación con las letras "N. M." o "N. G." según corresponda(13)(285). Por ello en el dibujo, el plano, los detalles y el croquis de título y/o ubicación se orientarán, todos, de manera que el Norte quede indicado por una

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"flecha", que en lo posible sea perpendicular (90°) al borde inferior del dibujo; admitiéndose, en su graficación, desviación hasta 45° con respecto a dicha perpendicular.

IV. ROTACIÓN DE RUMBOS EN PARCELAS

Suele acontecer, con frecuencia, que al pretender ubicar en el terreno un lote, resultan incongruencias en la orientación, según título o plano, con la que en realidad le corresponde de acuerdo al norte magnético o geográfico del lugar. Esta anomalía se pone en evidencia al analizar planos o títulos de predios circunvecinos en todos sus rumbos. De adoptar uno u otro rumbo, podrían provocarse otras ubicaciones, que implicarían permutas por ficción, sin valor legal, porque la mensura no da derecho(14)(286); pero la duda del caso en consideración, a veces se salva con los croquis de ubicación y/o integración de títulos o planos antecedentes, la investigación de los linderos y origen de los predios relacionados al mismo dominio o lote originario (primitivo); e igualmente sus desmembraciones, etc., vinculados a la unidad característica que los contiene (ver fig. 3; casos Nos. 5 y 13).

A esta altura resulta interesante transcribir la opinión del Dr. y Agr. Juan Segundo Fernández, en lo relativo a las relaciones que existen entre título, mensura y hechos existentes, quien sostiene que: "El agrimensor es el encargado de traducir en hechos las designaciones de los títulos, para lo que tiene que entenderlos, que interpretarlos, que conciliarlos, que descubrir sus errores, que corregirlos; y para el resultado de su espinosa tarea a este respecto, tiene luego que ponerlos en relación y compararlos, acatando en consecuencia unos y despreciando otros, sometiendo unas veces los títulos a los hechos y otras haciendo prevalecer aquéllos"(15)(287).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

FIG. 3. ESQUEMAS INDICATIVOS DE ROTACIÓN DE ORIENTACIÓN

Casos	RUMBOS S/T	Plano Antec.	RUMBOS S/M	ROTACIÓN Valor Angular
1)		47-101-78		90° (+)
2)		101-275-73		90° (-)
3)		81-19-76		45° (+)
4)		47-108-78		45° (-)
5)		32-7-65		Ver Ref. b)
6)		55-130-67		90° (+)
7)		MATR. 35449 (100)		135° (-)
8)		30-3-83		90° (-)
9)		25-116-70		225° (-)
10)		92-44-76		45° (-)
11)		85-19-76		45° (+)
12)		63-209-76		45° (+)
13)				90° (-)

REFERENCIAS: a) Casos fuera de esquina: ejemplos 1 al 4 y 7 al 12: Rumbo girado entre S/T y S/M. Caso Nº 13: lotes contiguos del mismo origen domi-
nial, deslindados —ambos— en un solo título con discrepancias, entre sí en la
orientación S/T y la correspondiente S/M.

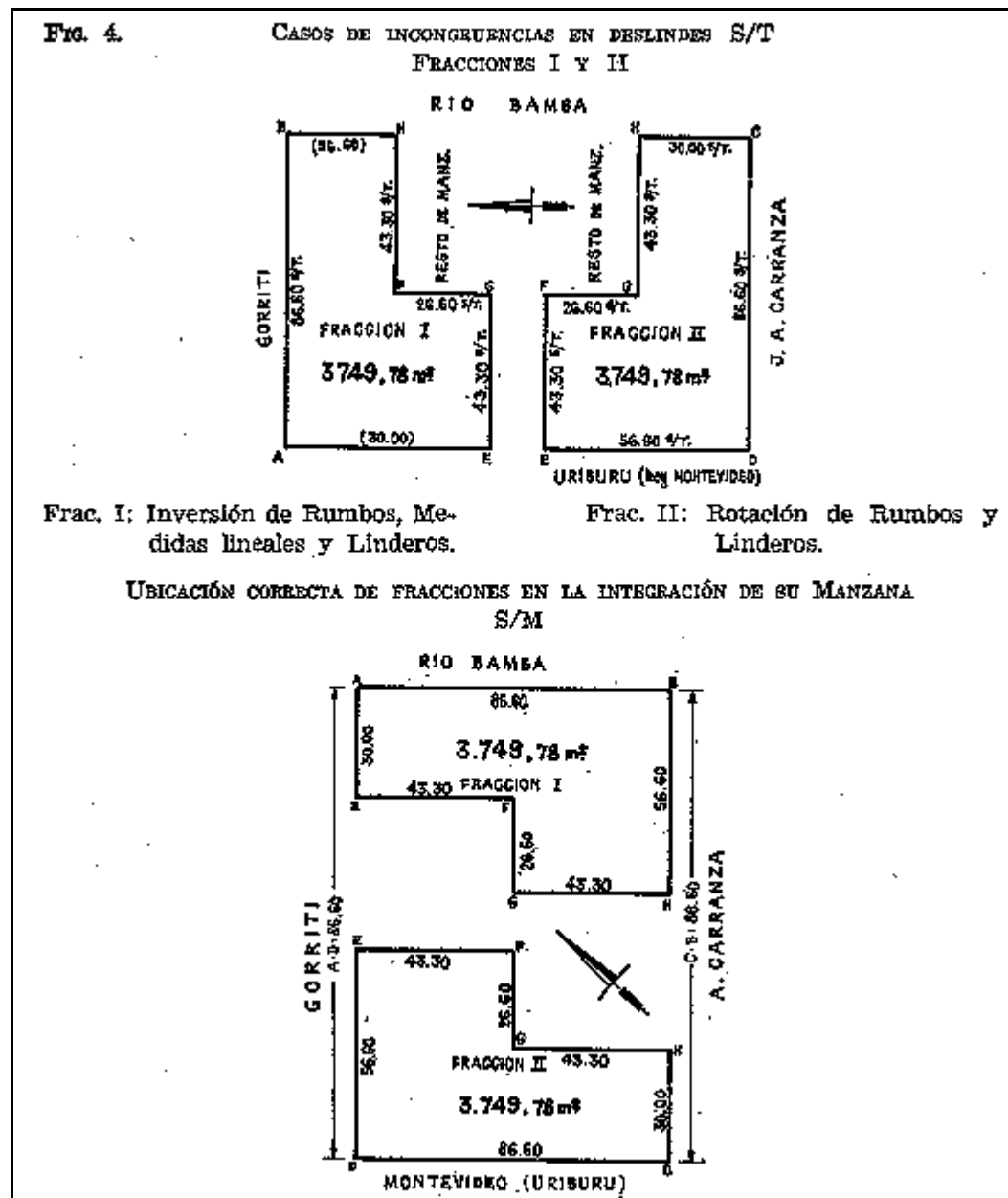
b) Caso Nº 5, en esquina, variación de ubicación del conjunto, de los lotes,
dentro de la *Mna.*, manteniéndose invariable su orientación y la designación
de las calles que la rodean. Existe "giración total" del contenido de parcelas.
Hay una "rotación interior" entre S/T y S/M.

c) Casos 1 al 6 de igual orientación: S/M. y casos 7 al 11 de idéntica
orientación: S/M. entre sí.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"La única regla sobre la más difícil parte de su comisión está expresada por esta extensa palabra: su criterio."

"Su misión lo lleva irresistiblemente al vasto campo de las apreciaciones conjeturables; a los dominios del Derecho." "Ver fig. 4.



Ahora bien, si del análisis de las medidas, rumbos y linderos de un lote se descubriera una rotación de rumbos, con respecto al que surge del de otros predios linderos, o sea que se arriba a que la única "cabida" dentro de la unidad característica (Mzna - Qta - Ch) es la que físicamente así resulta de su integración(16)(288), debe estarse a esta última, más que

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

al deslinde (Rumbo) que surge de su antecedente dominial, ya que se infiere que el mismo es erróneo.

Si lo acontecido es, evidentemente, falso y la adopción del rumbo deducido es lo correcto y ello no implica una permuta parcelaria y la cabida que geográfica y exactamente corresponde es la verdadera, debe admitirse la solución propugnada sin necesidad de escritura aclaratoria(17)(289) o rectificatoria(18)(290), y menos pretender exigir "mensura judicial"(19)(291) cuando no se afecten intereses de terceros (ver fig. 3, caso N° 13).

V. CASOS

Los distintos esquemas citados en la figura 3 demuestran, también, distintos casos de "Rotación de Rumbos" de inmuebles, entre S/T y S/M (Rumbo Verdadero), pero de todos ellos el más original es el del caso N° 5(20)(292), cuya unidad característica (Manzana) se mantiene invariable, pero los 36 lotes (parcelas) que la integran han sufrido una Rotación de manera tal que, por ejemplo, los lotes 1, 2 y 3, últimos en deslindar, que se ubicaban en la esquina OESTE de su manzana, ahora aparecen en la esquina NORTE de la misma Unidad; o sea que los frentes de 8,66m de dichos lotes (1 - 2 - 3) que se deslindaban sobre la calle Italia al N.O. y esquina de la calle Márquez al S.O., ahora aparecen al N.E. con igual medida de frente (8,66m), pero sobre la calle Silva, que es paralela a la anterior (Márquez) y esquina de la calle Italia al N.O. Es decir, que la particularidad que aquí se descubre es que la Unidad (Mzna) rodeada por calles - Manzana 14 - conserva su orientación (Rumbo) originaria, y el contenido de ésta, en su totalidad (lotes: 1 al 36), ha adoptado otro emplazamiento. En síntesis, hay una rotación del contenido (lotes) manteniéndose invariable el continente (Mzna. 14). Lo acontecido, gráficamente, implica en realidad una permuta de hecho entre y para los distintos lotes que componen la extensión de dicho block rodeado por calles. Ahora bien, si los últimos en ubicarse son los citados lotes (1, 2 y 3) que en origen tenían por linderos al S.E. el lote 36 y por el N.E. parte del lote 4 y ahora al adoptar la nueva ubicación, en la esquina Norte de la Manzana, siguen teniendo a dichos linderos, lotes 36 al S.O. y al S.E., lote parte del 4, en conjunto existe una nueva ubicación y hay una misma extensión superficial, pero con una inversión de longitud, de frente, sobre calle Italia con respecto a los 25,98m, que se sustituyen por los 16,59m que correspondían a la otra ubicación sobre calle Márquez.

En cuanto a los demás casos citados - ver fig. 3 -, sólo hay rotación de la meridiana, la posesión es correcta: de acuerdo a la integración de lotes linderos habría tan sólo error en el dibujo de la flecha indicadora del Norte, en ángulos de 45°, 90°, 135° y 225° entre S/M y S/r y aparentemente el block y su contenido se mantendrían invariables. La solución para el caso N° 5 debe ser distinta a la que corresponda a los otros casos de la figura de referencia.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La realidad nos enfrentará a diario con múltiples casos, que deberán encararse criteriosamente: así el de una ochava, en el lote esquina, deslindada en su título al Este cuando de los "rumbos" y "linderos" de los restantes lados se deduce que geográficamente se ubica al Oeste. Este error tipográfico (supresión de la letra "O") debe ser salvado de la manera más sencilla por el profesional actuante en el nuevo plano previa visación de la planimetría por las Oficinas Topográficas correspondientes (ver Pl. 110 - 133 - 77; Archivo Dirección de Geodesia - M.O.P. - Pcia. de Bs. As.).

VI. SOLUCIONES

Si los lotes de una Manzana - caso N° 5 de la figura 3 - han adoptado una ubicación distinta, por errónea interpretación del rumbo, o sea que se ha producido una permuta - parcelaria - por ficción entre ellos, ¿qué situación se plantearía si a los pocos lotes que restan, en posesión de verdaderos propietarios - dentro de la Unidad Característica -, están en la misma situación de hecho y ahora se pretende asignarle el correcto rumbo (orientación) y por ende otra cabida por el nuevo arrumbamiento? De lo acontecido aquí, surge un asentimiento tácito; esto podría tener una solución más expeditiva con un acta aclaratoria entre las partes y convalidada por los organismos estatales competentes y un funcionario público (escribano) que lo ratifique para la mejor solución registral dominial del predio.

VII. CONCLUSIONES

Lo sugerido en párrafos precedentes no debe crear dudas si también los registros gráficos lo ratifican. Tan es así que en algunos "Códigos Fiscales" de la Pcia. de Bs. As. al referirse a sus tasas, aludían a la expedición de Certificados Catastrales y si éstos tenían valor aclarativo, con lógica el Catastro Parcelario de hoy, como "registro gráfico inmobiliario"(21)(293)debe avalar soluciones, que así dilucidan interpretaciones dudosas de deslinde de predio cuyas bases fueron mal confeccionadas.

Nada mejor para ratificar lo que se viene comentando, que transcribir una vez mas lo que significa la operación de mensura: "Por medio de la mensura se busca la posición que ocupa un terreno en medio de otros de acuerdo con las constancias del título. En éste se indican determinados rumbos, extensión, linderos y forma. Pues bien, el profesional, teniendo presente esas indicaciones y las que den los títulos de los propietarios colindantes, marcará sobre la superficie terrestre, con rasgos tangibles, lo que sólo está escrito en los títulos, resolver el problema que éstos contienen y traducirá en hechos sobre el terreno los datos que encierran"(22)(294). Ver fig. 3 - caso N° 13 -, lote 6, S/T y S/M.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Estimamos que los "registros gráficos inmobiliarios" actuales(23)(295) tienen que arbitrar las soluciones que resulten probatorias de la exactitud, de los hechos que representan, la nueva "Orientación" planimétrica, en el estado posesorio actual, de la parcela en estudio (ver Apéndice). Este recaudo debe ser previo, antes de recurrir a cualquier aclaración de tipo legal(24)(296) o notarial (escrituras aclaratorias o rectificatorias).

De esta manera, con los antecedentes y/o títulos analizados procedería en principio la adopción de la Orientación similar al de las propiedades linderas, creyendo así innecesario llegar a la mensura judicial o escrituras aclaratorias si los Registros Gráficos Inmobiliarios cumplen con el rol que les corresponde.

De lo que hemos venido comentando se infiere que las bases de título deben redactarlas personas idóneas, y la mejor ocasión para ello es en circunstancias que el profesional de la agrimensura otorga el certificado de amojonamiento(25)(297). Así se evitarían las anomalías apuntadas, o sea la adopción de "rumbos" erróneos, que provocan falsas orientaciones y/o ubicaciones; todo ello sin descartar las implicancias de otros tipos que así derivan del hecho legal y planimétrico considerado. Ver Apéndice y nota 16.

APÉNDICE(*) (298)

93. Las designaciones de los linderos, que son el dato indicativo de la ubicación e identidad de la propiedad, están invertidos en su orden respecto a lo que demuestra la realidad de las cosas: son equivocadas en su dirección; los límites del terreno miran, por ejemplo, hacia los puntos cardinales del horizonte, y están dichos como si encarasen a los puntos intermedios, el N.O., S.E., etc. Estas designaciones a que en la práctica no se les atribuye más que una importancia accesorio, la tienen grande y trascendental, pues cuando menos, vienen casi siempre a sembrar la confusión y la duda sobre derechos legítimos, o a cobijar con su oscuridad ubicaciones indebidas. Cuando uno se propone con los documentos a la vista seguir paso a paso desde su origen las sucesivas adquisiciones que han venido a formar un todo compacto, cuántas veces no sucede que esos datos, esos eslabones de unión se cruzan y se anudan de tal modo que hacen la desesperación del espíritu más templado.

Demos ya por salvadas éstas y otras muchas dudas que pueden ofrecerse al examen del Departamento, y consideremos llenado el requisito de la ubicación.

96. LOS RUMBOS. Muy rara vez los títulos contienen la orientación particular de los límites del terreno a que se refieren. Es preciso suplirla.

97. Desde las primeras reparticiones de la tierra entre nosotros, comenzaron a seguirse por regla general los rumbos medios, esto es

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

N.E., S.O. y S.E., y así lo demuestran también las mensuras antiguas. Esta es, pues, nuestra orientación general, nuestra orientación tipo podemos llamarla (98); pero, cuán desfigurada está en la práctica.

BIBLIOGRAFÍA

Bibiloni, Homero C., Bueno Ruiz, Antonio y Carol, Guillermo C., Agrimensura y derecho. Ed. 1972 (agotada): y cuaderno de Agrimensura Legal. Vol. VIII, Ed. C.E.I.L.P. Agotado.

Bueno Ruiz, Antonio, "Aspectos técnicos - jurídicos de la mensura" (Rev. Notarial N° 773); "La mensura judicial" (Rev. Notarial N° 790); "La propiedad inmueble. Su extensión. Representación geométrica" (Rev. Notarial N° 818); Excesos y defectos superficiales, Rev. Facultad de Ingeniería (U.N.L.P.) N° 232, vol. VIII, N° 4, 2° Serie 37.

Chapeaurouge, Carlos de, Tratado de agrimensura, t. II (año 1899).

Fernández, Juan Segundo, Tesis doctoral. Edición Especial de la Federación Argentina. La Rioja (RA), año 1973.

Lüthy, Wolfram, "Aportes del instituto de Derecho Registral"(Univ. Notarial Argentina). Tomo VI, año 1976. Serie Bibliográfica N° 7.

Lloveras, Alberto M., La agrimensura (Direc. de Publicaciones, U. N. de Córdoba, 1952).

Muñoz Cariñanos, Fernando y García García, Manuel, "Identificación de fincas rústicas", Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid.

Prado, José María, "La carta esférica de Las Pampas del Sud de 1882", Revista Dirección de Geodesia (M. O. P., Pcia. de Bs. As.), t. 1, N° 1, La Plata, año 1957.

Ringuelet, Emilio Alberto, Argentina en el mundo. Puntos de partida geopolíticos para su reubicación cultural.

Sensi, Angel, Los ángulos de una poligonal.

Solari, Antonio F., Agrimensura legal. C. E. de I. (U.N.B.A.), año 1915.

Archivo Dirección de Geodesia (M. O. P., Pcia. de Bs. As.). Duplicados de mensuras números 228 (Quilmes; fs. 14 vta. Punto 2°) y 231 (San Vicente, fs. 8 vta. 2° párrafo).