

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

***CORRIMIENTO - SUPERPOSICIÓN. SU PROYECCIÓN DOMINIAL(\*) (591)***

ANTONIO BUENO RUIZ

**SUMARIO**

I. Generalidades. II. Origen de los corrimientos y/o superposiciones. III. Ubicación geográfica de un lote. IV. Algunas soluciones posibles y sus causas. V. Doble dominio. VI. Conclusiones.

**I. GENERALIDADES**

El título del epígrafe se refiere a la enunciación de problemas que con reiterada frecuencia se producen en los relevamientos prediales, con motivo del levantamiento de "hechos existentes"(1)(592) y su contraste con los datos que surgen de los títulos de dominio de los predios en consideración. En estas circunstancias, si existen emplazamientos erróneos, surgirían "corrimientos y superposiciones" entre parcelas contiguas en cualquiera de los rumbos que los delimitan, según títulos, siendo aquéllas las que provocan las conocidas "invasiones y/o ocupaciones"(2)(593) a las cuales nos hemos referido en otras publicaciones y que se originan por deslindes relevantes en cuanto al acto posesorio; no así en lo atinente al aspecto dominial.

Cabe ahora señalar las causas que motivan aquellos hechos y que son múltiples y variados, así por ejemplo: interpretaciones erróneas de medidas lineales (varas por metros); inversión de rumbos en los lados perimetrales, arranque equivocado, en razón de haberse considerado como punto de partida "hechos existentes" carentes de relevancia jurídica al no ser aquéllos, límites entre títulos y/o posesión, ejemplo de ello: línea municipal mal emplazada, ancho de calle equivocado, etc.

**II. ORIGEN DE LOS CORRIMIENTOS Y/O SUPERPOSICIONES**

Sabemos que al título geográficamente le corresponde una ubicación, y tan solo una, y por ende debe coincidir su deslinde con los "hechos existentes" en el terreno(3)(594). No habiendo concordancia entre lo analítico y lo físico, se producirán "corrimientos y superposiciones" entre predios contiguos e igualmente para otros predios dentro de la unidad característica(4)(595), que los contiene, rodeada por calles. Ello provocará en esencia "mutaciones y/o incorporaciones", entre predios, en estado potencial y por tanto carente de valor legal, si no se realizan por "escritura pública o usurpación". Ver Código Civil, art. 1184, incs. 1º y 8º y decreto - ley nacional 5756/58.

Las superposiciones, que pueden ser totales o parciales, a raíz de los

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

corrimientos, se originan por múltiples causas, entre las cuales citaremos las más comunes:

- a) Interpretación errónea de medidas.
- b) Indefinición en cuanto a la "línea municipal".
- c) Hechos existentes irrelevantes.
- d) Inversión de rumbos(4bis)(596).
- e) Otros hechos.

Previamente a otras consideraciones, corresponde definir el significado que encierra en lo técnico y jurídico la operación de mensura, y así lo expresamos diciendo: que es la operación técnica, que partiendo de un punto de arranque (conocido), lleva las medidas del título al terreno en concordancia con los rumbos de los lados perimetrales, determinando así el área respectiva, o en su defecto la que resulte, de acuerdo con la relevancia de los hechos existentes(5)(597), que delimitan al predio en posesión.

A) Siendo la mensura la operación topográfica que lleva al terreno las medidas lineales indicadas en las bases de título, en correlación con sus rumbos y linderos, el interpretar erróneamente el valor de aquéllas (varas por metros) puede provocar corrimientos y/o superposiciones entre parcelas linderas (contiguas), o sea que simultáneamente se producirán "invasiones y/o ocupaciones" sin título, en los inmuebles colindantes, dentro de la unidad característica que los contiene(6)(598) y sobre cualesquiera de sus costados, en uno o más de ellos. (Excesos y/o defectos superficiales).

B) El partir de un punto de arranque que no es el que sirvió de base para el deslinde originario de los distintos lotes, que integran la unidad característica, puede provocar emplazamientos erróneos de aquéllos y, por lógica, producir los hechos que estamos comentando. Así por ejemplo, ignorar que el block (Mz - Qta - Ch) se ha visto reducido en sus frentes, por ensanche de alguna de las calles - laterales - que lo rodean, al arrancar en la mensura de un punto que no corresponde a la antigua "línea municipal", provocará un corrimiento y superposición, igual a la variación producida entre aquellas líneas municipales, para las parcelas contiguas, así relevadas en la mensura y replanteo.

Otro hecho corriente, sobre algunos frentes de manzana, es el establecer restricciones sobre los mismos, adoptando "líneas de edificación", desplazadas de la "línea municipal"; por ello debe tenerse presente el ancho de calles que surjan de planos del trazado originario, y verificar la exactitud o discrepancia con los hechos existentes que la delimitan en la actualidad.

C) Como hemos visto precedentemente, la identificación concreta del punto de arranque, en la mensura de un lote, es fundamental, pues los hechos existentes(7)(599) pueden ser "relevantes o irrelevantes"; así por ejemplo, vincular, en el levantamiento topográfico, el predio a replantear, con un hecho existente que no representa la línea divisoria entre títulos linderos

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

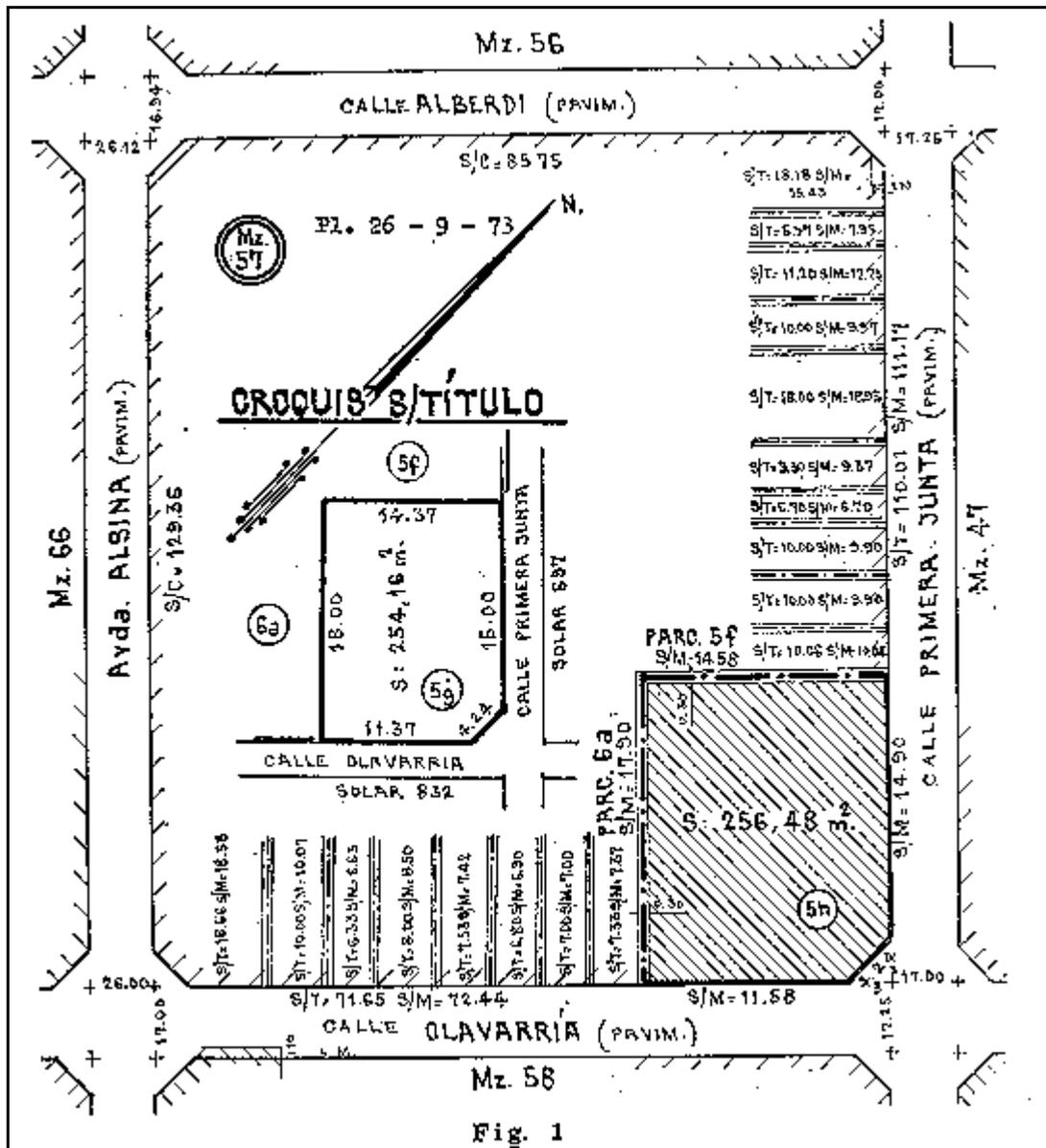
(contiguos), puede ocasionar un "mal emplazamiento" de éste y sus colindantes, aunque sus medidas lineales y extensión superficial no varíe con las que indican el título de propiedad o plano complementario; ello en síntesis provocará "corrimiento o superposición" entre linderos, que no son otra cosa que "invasión y/o ocupación", sin título. De aquí que en los planos de mensura deben indicarse claramente los límites entre lotes y diferenciarlos (acotarlos) de otros hechos existentes (irrelevantes), así el caso de alambrados, que delimitan la extensión de una porción física (parcela) ejemplo en la zona rural: potreros - y que nada tienen de coincidentes con aquellas que son líneas divisorias, de títulos, entre predios (lotes) contiguos, en el origen predial y dominial.

En las subdivisiones rurales, parceladas, sucede con frecuencia que la nueva línea divisoria (S/T o S/P) entre mojones, diste poco de un "alambrado existente" que no es el límite del título y el nuevo emplazamiento de aquél - por remoción - , resultaría antieconómico; ello provoca con frecuencia confusión, a los nuevos propietarios y por ende al profesional, si no se investiga la relevancia jurídica (título o posesión) de los límites que circundan a la parcela en consideración, debiendo, a veces, estudiar las contiguas o colindantes en todos los rumbos o costados, hasta donde sea necesaria la investigación.

De lo comentado surge que en las planimetrías deben volcarse los "hechos existentes", usando los signos cartográficos, acotando los unos (relevantes) y los otros (irrelevantes) con las notas aclaratorias en los planos, único medio de facilitar la identificación de los mismos. (Ver fig. 1).

**EL RELEVAMIENTO DE HECHOS EXISTENTES DE LOTES  
COLINDANTES EN EL REPLANTEO PREDIAL SEGUN TÍTULO**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



Las medidas lineales de las parcelas integrantes de los frentes de Manzana al N.E. y S.O., como las de la Parcela 5 h, al N.O. y S.E., evidencian los corrimientos y/o superposiciones que se producen por los erróneos emplazamientos de los deslindes físicos entre inmuebles colindantes. (Ver Plano: 26 - 9 - 73).

En propiedad horizontal, en patios y pasillos descubiertos, cuando existe alguna pared que no coincide con el límite del título úsase la notación de "pared prevista", que advierte así la relevancia jurídica de tal hecho existente y el futuro emplazamiento para la nueva pared divisoria, que delimite a parcelas contiguas. Ello evita la ubicación de "excesos de cabida"(8)(600) y la libre disposición (adjudicación) de las "unidades parcelarias" en el régimen de la ley 13512(9)(601), al superar el "corrimiento o superposición"

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

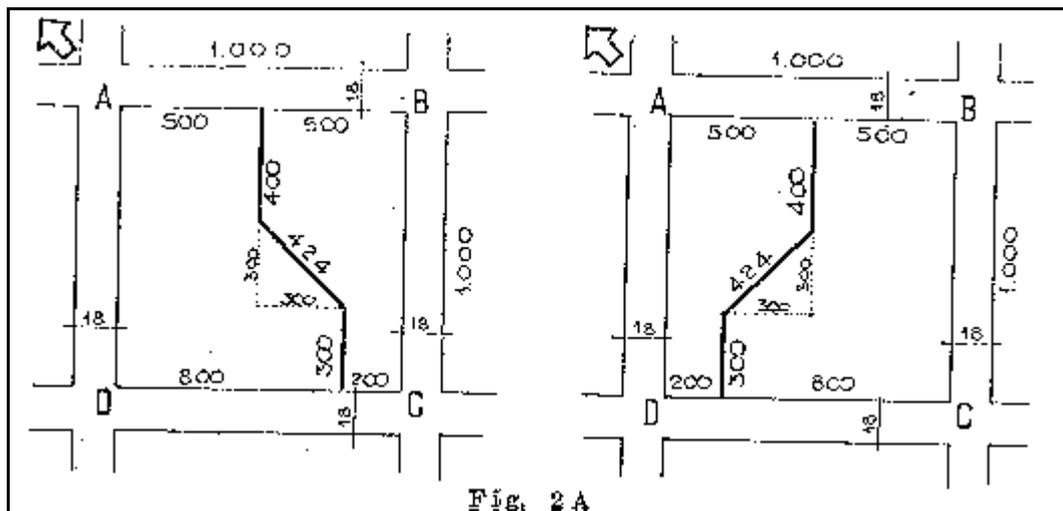
en estado potencial. Unico arbitrio que permite la enajenación predial en este condominio sui géneris (P H.), con medidas de acuerdo a título.

D) El arrumbamiento y deslinde de un lote, teniendo en cuenta la "meridiana del lugar" es de fundamental importancia; su inversión produce el cambio de rumbo de las líneas perimetrales, y de tal manera ello provocaría otra ubicación geográfica del lote, aunque alguno de sus lados tenga el mismo emplazamiento. (Ver figs. 2<sup>a</sup> y 2B).

Las restantes figs. 3<sup>a</sup> y 3B demuestran que la inversión de medidas y/o rumbos y puntos de arranque para los deslindes entre dos lotes contiguos, provocan parcelas con distintas superficies y que ocasionan "superposiciones y corrimientos" simultáneos, que desvirtúan las "bases de títulos" que las describen y la posesión que de acuerdo a éstas les correspondería. (Ver página 461 de Revista del Notariado N° 764, fig. 1)

E) En las parcelas frentistas a Rutas Troncales(10)(602)y a un curso de agua(11)(603)se exige que al emplazarse mejoras deben retirarse de la línea.

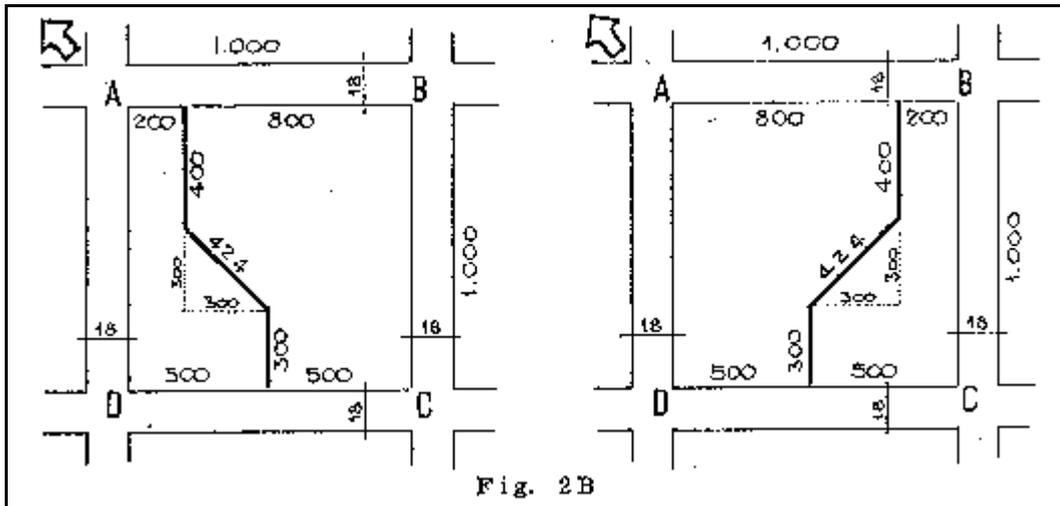
**ORIENTACIÓN DEL LADO POLIGONAL ERRÓNEO**



La inversión del rumbo del tramo de 424 m. produce una variación superficial entre ambas parcelas y un cambio en el punto de arranque del tramo de la línea divisoria sobre DC; ello implica superposiciones y corrimientos para dichas parcelas.

**INVERSIÓN DEL LADO POLIGONAL EN LA LÍNEA SEPARATIVA**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



La variación del punto de arranque, del tramo de la línea divisoria, sobre AB, como la inversión del tramo de 424 m. produce variación de la extensión superficial entre parcelas e igualmente corrimientos y superposiciones para las mismas.

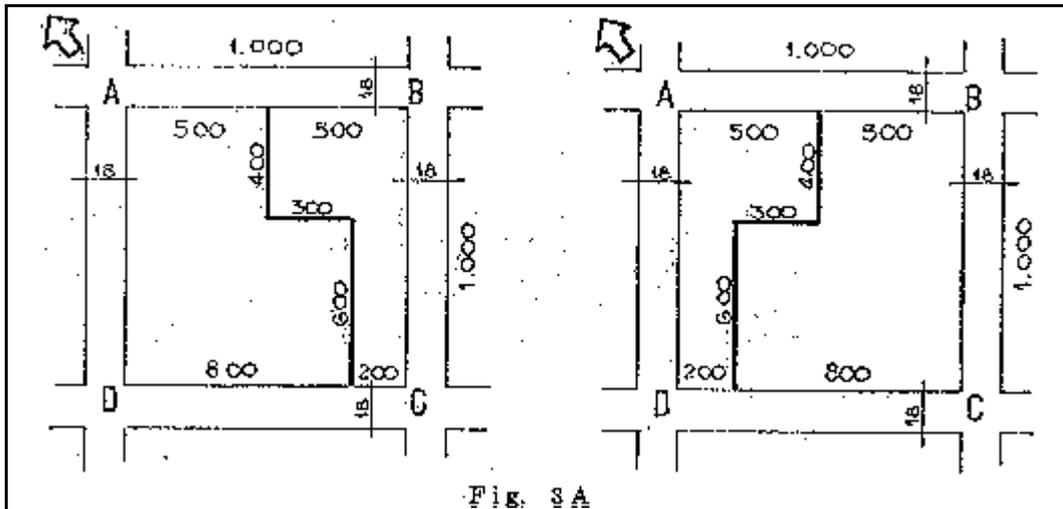
límite de título sobre el costado de referencia; por lo tanto deben advertirse estas circunstancias cuando, en predios contiguos, de alguna manera haya que vincular aquellos hechos, ejemplo: "línea de ribera" y la línea de edificación, en los dos casos precedentes y parcelas, colindantes, que tengan como línea de arranque a las líneas de ribera o municipal.

### III. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE UN LOTE

A esta altura del desarrollo precedente, arribamos concretamente a que la existencia de corrimientos y superposiciones prediales, se deben al mal emplazamiento de los "deslindes físicos" que circunscriben a un inmueble, máxime que la aplicación del título de dominio, por ser de carácter geográfico, es absoluta, pues "existe un único lugar que responde a las enunciaciones del título y en el que aquél se puede ubicar"(12)(604). Sin embargo, tratándose de predios baldíos, podrán resultar igualmente los hechos apuntados - corrimientos y superposiciones en estado potencial - y a tal efecto deberán preverse las soluciones más equitativas en el replanteo de los mismos, infiriéndose para aquellas circunstancias el ejemplo siguiente: Para el replanteo de un lote baldío al igual que el resto de lotes (1 al 5 y 7 al 10) sobre el mismo frente de su Manzana, hay que tener en cuenta, fundamentalmente, los anchos - según trazado de las calles laterales, etc. - así como también la longitud de los frentes de Manzanas colindantes - en ambos rumbos (Mnas. 1 y 3). (Ver fig. 4).

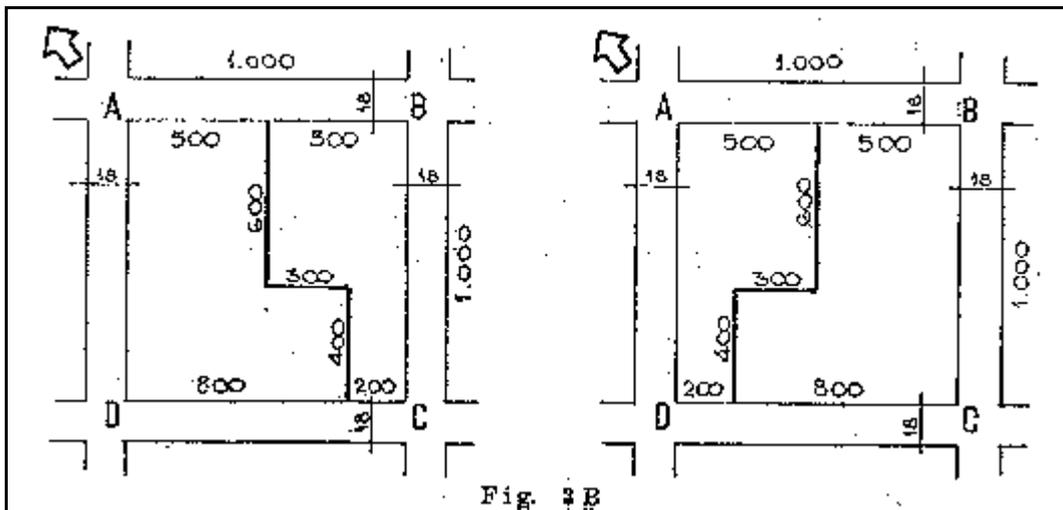
### INTERPRETACIÓN ERRÓNEA EN LA ORIENTACIÓN DE LOS LADOS DE LA POLIGONAL

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



La inversión del rumbo del lado de 300 m. produce un cambio entre las superficies de las parcelas y del martillo que él provoca e igualmente del frente de los mismos, sobre el lado DC y consecuentemente corrimiento y superposición predial.

**INVERSIÓN DE LADOS Y ORIENTACIÓN DEL DESLINDE PERIMETRAL**



La permuta del origen de los tramos 600 y 400 m. con respecto al caso anterior y la consecuente inversión del rumbo del lado de 300 m produce también el cambio del martillo (a favor o en contra) entre lotes y superficie e indistintamente corrimiento y superposición entre parcelas.

Tanto para el caso graficado (Mz. 2) como para otros supuestos, habrá que adoptar, de las múltiples soluciones - frente(\*) (605) de Mna. 2, S/M> S/T - la que resulte más equitativa, dentro de la cabida que dominialmente (S/T) le corresponde - geográficamente - al predio a replantear: contenido en el block rodeado por calles (unidad característica): Manzana.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

**IV. ALGUNAS SOLUCIONES POSIBLES Y SUS CAUSAS**

Solución 1: Distancia del lote a una esquina (50 m. S/T y S/M). Ello significa que la línea municipal de la Mna. 2, al N.O. es correcta, no así la del costado S.E., que ha sufrido una variación en su fijación, al igual que el ancho y/o emplazamiento de la calle respectiva (entre líneas municipales) distando 50,20 m. dicho lote de la línea municipal, fijada para ese costado.

Solución 2: Similar a las causas del caso 1. Ateniéndose al costado S.E., la línea municipal (50 m. S/T y S/M) es correcta, no así en cuanto al costado N.O., que ahora habríase modificado; distando: 50,20 m. dicho lote, de la línea municipal, fijada para ese costado.

Solución 3: Implica un acrecentamiento del frente de Manzana a raíz de la variación del ancho de las calles en los costados N.O. y S.E. y/u otros hechos (combinación parcial de los casos 1 y 2): producidos por cambios en el emplazamiento de la línea municipal, debida a la variación de los anchos de frente o frentes de manzanas colindantes "C/e" sobre el costado S.E. y/o N.O., etc. La equidistancia del lote 6 a ambas líneas municipales (calles) es de 50,10 m.

Las soluciones desarrolladas precedentemente resultan de considerar el frente total(\*) (606) de Manzana S/M > S/T; ello sin descartar las otras causas apuntadas, y provenientes de las Manzanas linderas al N.E. y/o S.E. o de la variación de los anchos de calles colindantes. En cuanto a otras soluciones, dentro de la Manzana, podrían ser las siguientes:

- a) Frente Total de Manzana S/M > S/T.
- b) Frente Total de Manzana S/M = S/T.
- c) Frente Total de Manzana S/M < S/T.

Cualquier variación (±) en el "frente de manzana" debe investigarse exhaustivamente sobre el terreno y su contraste con títulos y/o planos pertinentes e igualmente el ancho de las calles que rodean a la Manzana y las de sus contiguas y/o los frentes de las Manzanas colindantes, hasta donde sea necesaria la investigación, para obtener la solución más óptima de los hechos existentes en consideración. Ver cuadro que se vuelca a continuación:

POSIBILIDADES DE UBICACIÓN DEL LOTE DENTRO DE SU MANZANA			
Caso	Polígono	Equidistancia a la calle	
1	A. B. C. D. A.	50 m. S/T=S/M	50,20 m. S/M > S/T
		N.O.	S.E.
2	A" B" C" D" A"	S.E.	N.O.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

3	A' B' C' D' A'	50,10 m. S/M > S/T
	N.O.	S.E.

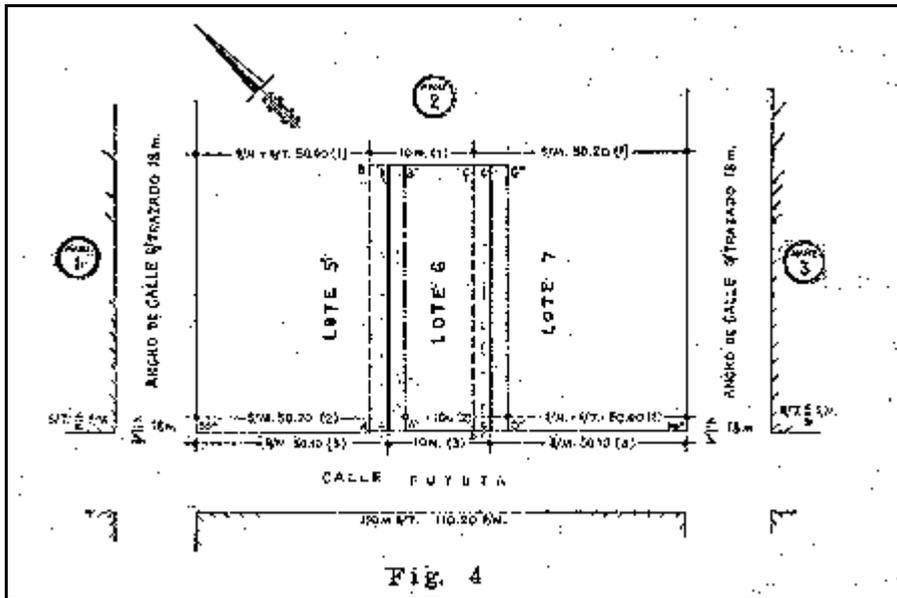
En consecuencia, los defectos o excesos en las medidas lineales, del frente de manzana, etc., y/o lotes que la integran, provocan en su caso los corrimientos y/o superposiciones aludidas y que a posteriori no hacen nada más que crear situaciones entre linderos así afectados y que luego deben recurrir a la Mensura judicial(13)(607), único medio legal para sanear los dominios, entre predios contiguos en cualquiera de sus rumbos(14)(608), tema al que se alude en el punto siguiente.

#### **V. DOBLE DOMINIO**

Este hecho se produce, corrientemente, cuando los linderos contiguos ostentan una porción de tierra, que según se considere el punto de arranque para la ubicación geográfica, dentro del block, que la contiene, resultará propiedad del uno o del otro. El análisis de los hechos e integración superficial, entre parcelas colindantes, demostrará a las claras la existencia de un doble dominio. Este problema es motivado por lo general por haberse replanteado un block, ya sea entre calles (Mna - Qta - Ch), con un frente menor que el que se obtiene de la suma de parciales - de lotes - , o en su defecto, por haberse adjudicado mayor extensión (por ejemplo metros por varas) que la que resulta de su antecedente dominial; este doble dominio en estado potencial y que pone en duda la posesión de ambos linderos, debe dilucidarse por la división, en partes iguales, de la porción en litigio (corrimiento y/o superposición), con la clásica Mensura judicial(15)(609), o bien cuando existiendo "justo título" y "buena fe" uno de aquéllos hace la "posesión decenal" para evitar que el otro propietario, oportunamente, interponga alguna otra acción, y así sanear su título(16)(610). También podría suceder que aquel propietario, así afectado, reclamase al vendedor por saneamiento y evicción (art. 1414, Cód. Civil).

#### **REPLANTEO DE UN LOTE BALDÍO EN MANZANA BALDÍA**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



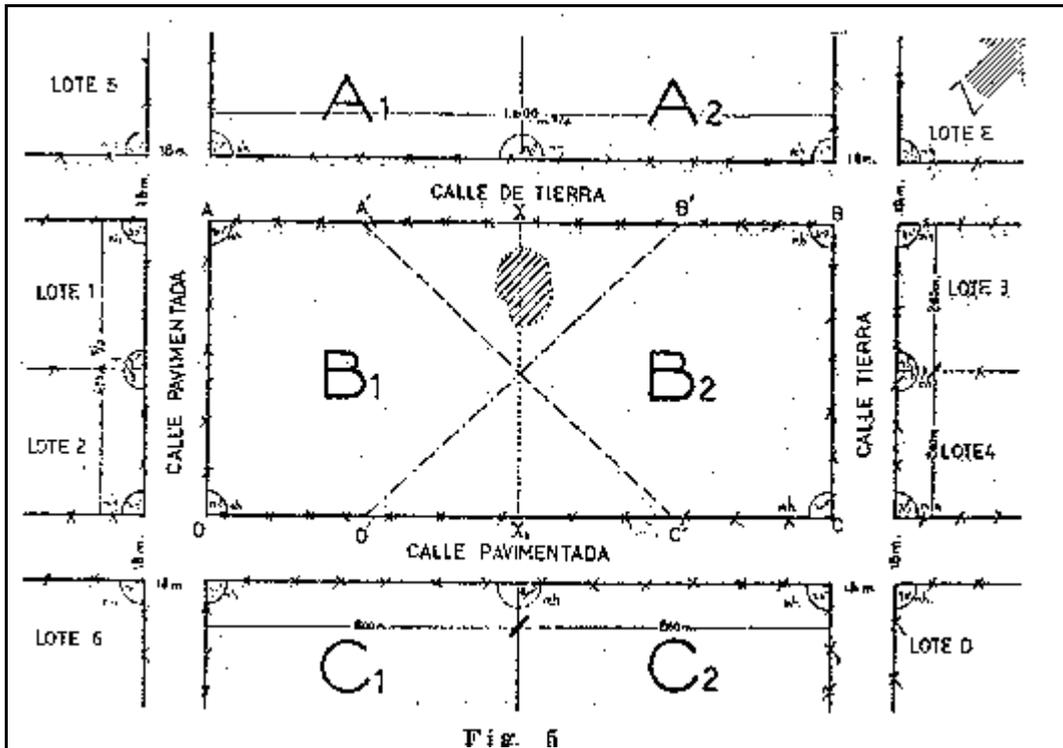
La cabida del lote 6 dentro de su Manzana es única, careciendo de relevancia jurídica las dubitativas soluciones (1) (2) y (3); éstas dependen de la ubicación geográfica de: los lotes contiguos, ancho de calles circunvecinas y del emplazamiento de las Manzanas colindantes en los rumbos respectivos. El análisis de este conjunto de circunstancia debe conducir a un solo resultado resultado: su correcta ubicación.

**VI. CONCLUSIONES**

Las permutas y/o compensaciones que implican los "corrimientos o superposiciones" entre parcelas carecen de valor dominial si los mismos no se realizan por escrituras traslativas de dominio y consecuentemente.

**EXACTA UBICACIÓN DE LA LÍNEA SEPARATIVA EN EL DESLINDE PREDIAL**

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**



El emplazamiento de los puntos de arranque sobre los lados AB y CD de las líneas A'C, y B'D, con respecto al verdadero límite:  $XX_1$  determinan parcelas de igual superficie. De admitir alguno de aquellos deslindes, se producirían superposiciones y corrimientos entre los lotes B<sup>1</sup> y B<sup>2</sup> y por ende compensaciones superficiales, carentes de valor dominial, al apartarse de lo que deslindan las bases de títulos de ambas parcelas: B<sup>1</sup> y B<sup>2</sup> - ( $XX_1$ ): línea separativa según título (s/t).

el plano de mensura, división y anexión respectiva, únicos medios de perfeccionar los títulos y que ellos coincidan con la posesión ejercida entre deslindes físicos. De lo analizado arribamos a que "medir cualquiera sabe, pero saber medir es la clave". Por tanto, el estudio, dominial y planimétrico en toda mensura no debe reducirse exclusivamente al predio en cuestión, habrá que investigar en los mismos aspectos los lotes linderos y/o colindantes, así como también la relevancia de los hechos existentes que los circunscriben o interfieren de alguna manera, único medio de que el dominio y la posesión de una parcela coincidan en lo analítico (título) y físico (ocupación efectiva)(17)(611). Los problemas apuntados se irán depurando cuando la aplicación del decreto No 1164/75 sea exigido en toda compraventa, haya o no alteración del estado parcelario del bien inmueble, y más aún, cuando se pretenda ocupar la parcela con una nueva construcción, cualquiera sea el valor de la mejora a emplazar en la misma. De aquí la importancia del "punto de arranque" y la vinculación con las líneas perimetrales del inmueble a ubicar, con la mensura y/o replanteo, en el terreno, al igual que los deslindes físicos que la definen y/o entrecruzan en cualquier sentido y especialmente en el emplazamiento de la edificación