



## LA ESTRUCTURA CATASTRAL DEL ESTABLECIMIENTO RURAL

por  
*Enrique Guerra Daneri\**

### PRÓLOGO

Esta publicación es una dedicación universal de tiempo y conocimiento en materia agraria, a la memoria del Profesor Adolfo Gelsi Bidart. Es el homenaje que diversos agraristas de América y Europa le rinden al cumplirse el primer aniversario de su fallecimiento, como expresión del reconocimiento y afecto que su persona logró cosechar.

Gelsi Bidart fue docente, filósofo, universitario, jurista, abogado, buen componedor y mejor amigo. Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de la República durante dos períodos consecutivos. Y muchas cosas más. Pues esencialmente fue un hombre prolífero, en todos los aspectos de la vida.

De costumbres sencillas y espíritu despierto, fue un trabajador intelectual infatigable. Era un pensador social permanente, afianzado en una esperanza de superación social y ética del hombre. Estaba embuido de valores que no sólo pregonaba, sino que los practicaba en su vida diaria. Por ello lo afable de su trato y la calidez de su palabra constituían dos cualidades cautivantes de cuyo influjo no era posible sustraerse.

En el campo de la ciencia jurídica fue procesalista y agrarista; e incursionó también con vocación natural, en el ámbito del derecho de familia donde más que teoría hizo práctica de ejemplo profesional.

Si bien existieron algunos autores que le precedieron en el estudio de la legislación agraria, fue el verdadero precursor del derecho agrario en nuestro país. Desde aquellos cursos extracurriculares de Derecho Rural que comenzara a dictar en la Facultad de Derecho de la Universidad de la República en la década de los años 50, hasta la fundación de la Cátedra de Derecho Agrario en la Facultad de Derecho, el Instituto Uruguayo de Derecho Agrario del cual fue su primer Director, y la Revista de Derecho Agrario, pasando por sus continuas publicaciones durante más de cincuenta años, Gelsi fue quien lideró el estudio, la investigación y la didáctica de nuestra disciplina en el Uruguay. Fue de los primeros en llevar la Facultad de Derecho al interior de la República preocupado por la macrocefalia montevideana, instituyendo así, y sin pomposidad alguna, las Jornadas Nacionales de Derecho Agrario que año a año tienen el cometido científico-práctico de divulgar y expandir la materia. Luego ya como Decano, impulsó la Regional Norte y dió el puntapié de iniciativa de la Comisión del Interior de la Facultad.

---

\* Director del Instituto de Derecho Agrario, Facultad de Derecho (U.R.)

Sus aportes en materia agraria han sido reconocidos universalmente. Poseedor de dotes excepcionales para la oratoria jurídica, con amplio dominio del francés y el italiano, Gelsi dictaba conferencias tanto en América como en Europa, con un profundo dominio de la disciplina a la cual le proporcionaba un desarrollo científico sin fronteras en sus planteos. Precisamente en esto consistía buena parte de sus contribuciones, pues salvo excepciones, el derecho de la agricultura se encontraba hasta hace pocos años, bajo la mira estrecha de los fuertes influjos de las políticas, especialmente domésticas. De allí sus esfuerzos reiterados por precisar los principios del derecho agrario, que como tales no eran propiamente del derecho positivo de cada país, sino más bien de la disciplina que los comprende a todos por igual.

Pero si algo cabe destacar entre sus múltiples aportes al derecho agrario, es su insistencia por la naturaleza social de la materia. Es bajo este perfil y sentido de hondo contenido humanístico que se dota a esta rama del derecho de una de sus notas científicas más típicas. El pensamiento social de Gelsi respecto a la naturaleza de los problemas jurídicos de la agricultura, exhibido en toda su obra agrarística, es lo que explica (junto al hecho técnico) el peso y tipicidad de la materia agraria, con trascendencia que va más allá incluso del ámbito propio de la actividad agraria. Es en esta visión que sus planteos adquirieron lugar y recepción fuera de nuestras fronteras, y lo han dejado para siempre en un sitio histórico de la doctrina agrarista universal.

Para todos los que lo conocimos y estuvimos junto a él, las enseñanzas de Gelsi Bidart, nos habrán de quedar grabadas para siempre. No sólo por aquello que tenía como jurista y filósofo, sino fundamentalmente por lo que tenía como persona posicionada ante la vida.

Adolfo Gelsi Bidart, falleció en Montevideo, el 3 de setiembre de 1998 a la edad de 80 años. En sus últimos días, y aún en su lecho de enfermo, atesoraba la idea de muchos proyectos que le quedaban por realizar.

Corresponde reconocer a la Facultad de Derecho el haber destinado a la materia agraria, un número especial de su Revista, en homenaje a quien fuera Maestro en sus aulas. A nuestra querida Casa de Estudios y a los Directores de la publicación vaya nuestro profundo agradecimiento.

## I. GENERALIDADES

### 1. Introducción

El art. 283 del Código Rural define el establecimiento rural como "...toda propiedad inmueble que, situada fuera de los ejidos y, en su falta, de los arrabales de las ciudades, pueblos o villas, se destina o pueda destinarse a la cría, mejore o engorde de ganado o al cultivo de la tierra."<sup>1</sup>

Si bien desde un punto de vista literal, esta definición admite la posibilidad que existan establecimientos rurales en los cuales el inmueble rural es un mero asiento físico (ej. estable-

---

<sup>1</sup> Para un estudio de este concepto véase, Guerra, Enrique "El Establecimiento Rural" (Aspectos relativos a su noción y naturaleza jurídica); en rev. de Derecho Agrario (Uruguay), No.8, pág.51 y sigts.)

cimientos dedicados a la suinicultura de corral), lo más típico de este instituto lo constituye lo que este inmueble significa como recurso natural de producción; o sea por la tierra.

Debe comprenderse que a los ojos del codificador de aquellas épocas, los suelos constituían el factor imprescindible de producción para la ganadería y la agricultura propiamente dicha. Por esta importancia de su razón y de su identidad, era un componente de presencia lógica e implícita para el Código Rural.

Pero si bien la tierra y por ende el establecimiento rural guardaban este significado de índole productiva, en épocas de la sanción del Código Rural, no lo era en el sentido de su aptitud y composición técnica, manejo agrícola ni conservación. Lo primordial era su individualización catastral de tipo superficial que delimitara la propiedad. Es tiempo después, que la legislación extra-código dispuso en relación a la capacidad de producción y fraccionamiento y aspectos vinculados a su individualización productiva.

Pero esta primitiva función catastral que estaba llamado a cumplir el establecimiento rural en nuestro país, tuvo una vida efímera, ya que los arts. 1 y 2 del Código Rural, fueron derogados por el D. Ley No. 10.386 de 13.2.43<sup>2</sup>. De este modo, una de las funciones originalmente previstas para este instituto se perdió, y con ello su parcial desnaturalización jurídica. Los padrones ya no representan establecimientos rurales, ni éstos son unidades catastrales. Por más que sea cierto que nada impide que un establecimiento rural se integre por un sólo padrón o parcela; la verdad es que ambos conceptos vinieron a quedar independizados.

De este modo se ha cambiado bastante el sentido y alcance de lo que el establecimiento rural era originalmente en el Código, y lo que es hoy día, con efectos incluso sobre los presupuestos en los cuales se apoya su individualización física y jurídica. En otras palabras, el instituto jurídico desprovisto de todo concepto catastral, y justificado exclusivamente en sus aspectos de destinación agraria, es otro distinto al original. De modo que -entre otros efectos- hoy día existe una falta de correspondencia conceptual entre la normativa de los establecimientos rurales y la de los inmuebles rurales catastralmente referidos, que se acentúa con la evolución regulatoria de los últimos años. El estudio de la estructura catastral de este instituto, es pues, de primera necesidad a los efectos de clarificar y armonizar la disciplina a través de la cual procede actualmente, la identificación física, jurídica, económica y productiva de un establecimiento.

## 2. La doble estructura catastral

El establecimiento rural típico, o sea aquél que emplea la tierra como principal factor de producción, posee una doble estructura catastral. Una de naturaleza civil y fiscal, por la cual se le puede individualizar en tanto objeto de propiedad y se le asigna un valor de utilidad fiscal, y que a estos efectos llamaremos catastral civil. La otra, que se apoya en ésta, por la cual se le puede individualizar además, por su capacidad productiva, conforme la calidad de los suelos que lo componen, y que llamaremos catastral agrario. Veamos una y otra.

---

2 Para un examen de estos aspectos y las razones que motivaron la derogación, véase nuestro trabajo arriba citado en la Rev. de Derecho Agrario No.8.

## II. LAS PARCELAS

### 3. Conformación territorial

Desde el punto de vista de nuestra organización territorial, un establecimiento rural se compone de una o varias "parcelas" que son las unidades de cuenta a través de las cuales se individualiza la propiedad inmueble (Decreto 318/95). Incluso no se requiere siquiera, la existencia una parcela completa, pues basta con una mera fracción de la misma; ni tampoco es necesario que una y otra sean contiguas o linderas. Eso es debido a que -como ya señaláramos- si bien el establecimiento rural es por naturaleza jurídica un inmueble rural, su noción actual responde al de una superficie de unidad productiva, que como tal, no tiene necesariamente que coincidir con la conformación y unidad catastral dispuesta para la propiedad.

De hecho sin embargo, la estructura física de un establecimiento rural, raras veces resulta totalmente ajena y prescindente de ella, ya que no existe una organización catastral respecto de los establecimientos rurales. Lo habitual es que el Catastro nacional, que dispone la organización territorial para la propiedad, actúe como referencia a la individualización estructural de un establecimiento, y de allí la relevancia de su examen en el estudio jurídico de su conformación.

### 4. Parcela. Definición

La parcela se define en nuestro derecho positivo como "toda unidad inmueble catastral de dominio privado de los particulares, fiscal o municipal, deslindada, dimensionada e identificada bajo sus aspectos geométrico, económico y jurídico. Se considera como tal, toda extensión superficial continua, situada en una misma sección o localidad catastral, que pertenece a persona física o jurídica o a varias en condominio." (art.3 del D.318/95).<sup>3</sup>

### 5. Las características de las parcelas

De lo expuesto, la parcela como unidad inmueble, tiene las siguientes características:

#### 5.1 Continuidad

En primer término, la parcela es una extensión superficial continua. Así por ejemplo y como señala Curbelo, si mañana se abre una nueva ruta o camino que atraviesa una parcela, ésta se verá dividida y por tanto discontinua. (Se debe entonces asignar un nuevo número de padrón, sea a una sola de estas fracciones, (conservando la otra el número anterior) o bien identificándolas a ambas con un nuevo número.

---

<sup>3</sup> Como señala Curbelo Soria con razón "hemos estado acostumbrados a utilizar fundamentalmente dos términos cuando estamos describiendo un bien en una escritura. Normalmente hablamos de solar, si es en zona urbana y fracción de campo, si es en zona rural. No hay ninguna disposición al respecto, pero es un poco la costumbre que se nos ha ido transmitiendo. Pues bien, este decreto crea un concepto genérico, el concepto de parcela, que tanto sirve para los solares como para las fracciones, porque la parcela pasa a ser la unidad inmueble catastral (op.cit. "La actuación notarial ante el decreto sobre planos de mensura"- Ed. A.E.U. 1996, pág.19).

Se admite no obstante como excepción la discontinuidad provocada por caminos no cercados (no encallados), cuyo trazado no haya sido definido por la autoridad competente (art.5)

### **5.2 Unicidad de Sección Catastral**

Las parcelas corresponden a una sola y única Sección catastral, de modo que no puede una misma parcela pertenecer a más de una Sección. Cada Sección tiene un límite catastral, y por lo tanto si una parcela pertenece a más de una Sección debe dividirse, asignándosele un nuevo número a las fracciones que resulten según dicho límite catastral.

Debe tenerse presente que a los efectos catastrales, el territorio nacional se encuentra subdividido en dos categorías, a saber:

- a) las Localidades catastrales y
- b) las Secciones catastrales.

Las primeras corresponden a las zonas urbanas y suburbanas, y las segundas a las zonas rurales (art.1 de D.364/95), y unas y otras son determinadas por la Dirección Gral. de Catastro (art.3). Las Secciones catastrales, son las Secciones Judiciales que estuvieran vigentes al 31 de diciembre de 1992, con la advertencia que las modificaciones posteriores en las Secciones Judiciales, no alteran las Secciones catastrales.

### **5.3 Dominio**

Como queda señalado al principio, la parcela no es una unidad inmueble relativa al establecimiento rural, sino que forma parte de su referencia estructural de acuerdo a nuestra organización territorial.

La parcela es una unidad exclusiva al derecho de propiedad. Esto es lo que a nuestro juicio se desprende del concepto reglamentario cuando se dispone que es "toda unidad inmueble de dominio privado de los particulares o fiscal, o municipal"... y luego cuando agrega el sentido pertenencial a "persona física o jurídica o varias en condominio". Por otro lado, es este el propósito catastral.

Esto significa entonces -al menos en nuestro criterio- que no se crean parcelas a efectos de otros derechos reales que no sean el derecho de propiedad, como puede ser el usufructo, el uso, etc. No obstante, la duda la origina el art. 7, cuando al referirse al Deslinde "a los efectos catastrales" lo define como "la operación técnica que determina los límites entre derechos reales existentes o a constituir...".

Finalmente debe precisarse que -aunque el reglamento lo haya omitido- el Estado también queda incluido entre aquellos sujetos que pueden ser propietarios de parcelas.

## **6. Criterios legales para la evaluación de la capacidad productiva de los suelos a los fines agrarios. Los índices CONEAT. El Catastro Agrario.**

Paralelamente a esta estructura catastral relativa al derecho de propiedad, se ha desarrollado otra, que mide la calidad y capacidad productiva de los suelos que componen la parcela.

Vale decir, que no importa sólo el área física, sino el área productiva: calidad y no sólo cantidad. Hay suelos de mala calidad, de escasa fertilidad; hay otros en cambio de muy alta capacidad de producción. Interesa pues, individualizar las parcelas no sólo por su ubicación y extensión superficial a los efectos del dominio, sino también por sus posibilidades productivas a los efectos de su explotación.

El sistema en que se basa el catastro agrario, se compone de un conjunto de disposiciones, que se fueron sucediendo con el transcurso del tiempo, inspiradas originalmente a los efectos de evaluación en materia impositiva (IMPRIME e IMAGRO), pero cuyos resultados fueron rápidamente trasladados a otros fines, como la concesión de ciertos derechos y privilegios (ej. refinanciación de deudas a los productores rurales, arrendamientos rurales, etc.), y constituye un componente de importancia latente en nuestro país con el más diverso alcance, como lo es por ejemplo el relativo a su valor en el mercado.

El sistema establecido en nuestro país, dispuesto por el art. 65 y sigts. de la ley No. 13.695 y sus modificativas y reglamentarias, consiste en determinar la capacidad productiva de todas las parcelas (padrones) que existen en el país una por una, en términos de producción de lana y carne bovina y ovina en pie, para lo cual se deben tener en cuenta las posibilidades de producción del tipo de suelo en que se halle radicado el inmueble y la ubicación del mismo.

Para ello, fue necesario efectuar en primer lugar, un relevamiento topográfico y cartográfico de la calidad de todos los suelos existentes en el país, que conforme el art. 1 del Decreto 88.74, consta de 185 grupos de unidades de suelos. A cada grupo de dichos suelos le ha sido asignado un índice de productividad (art. 1), que guarda relación con un valor (Índice 100), que configura el equivalente a la capacidad productiva media de los suelos del país.

De acuerdo al art. 2 del citado Decreto pues, la capacidad productiva de cada padrón, debe calcularse en forma ponderada a la superficie de cada grupo de unidades de suelos relevado en el mismo; por lo que fue necesario a su vez, efectuar un relevamiento de todas las parcelas (o sea padrón por padrón) precisando la calidad de suelos que la integran individualmente conforme el Índice asignado a cada uno de los 185 Grupos de suelos del país. Es así que a cada parcela (padrón) se le adjudica un Índice que es el resultante de los grupos de suelos que lo forman.

Conforme el citado art. 65, la capacidad productiva media del país (Índice 100), es igual a la suma de capacidades productivas de cada inmueble, dividida por el total de hectáreas de dichos inmuebles.

## 7. Continuación

Ahora bien, el índice de productividad que corresponde a cada parcela, (denominado Índice CONEAT) es fijado por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca a través de un acto administrativo, notificado a "los titulares de explotaciones agropecuarias". El referido art. 65 de la citada ley, concedió un plazo de diez días para que los interesados impugnaran la capacidad productiva fijada por el Estado. Debe entenderse que nada impide que aún ya

vencido dicho término, estos Índices puedan ser objeto de una revisión en cualquier momento, particularmente si se puede demostrar un error o una falsa apreciación del tipo de suelo. Por otro lado toda nueva parcela puede demandar la fijación de este índice.

De este modo, y siendo la capacidad productiva media del país igual al Índice 100, una parcela que posea un Índice 120, significa que su valor productivo, se encuentra por encima de la media del país. Inversamente, una parcela con Índice 80, indica que su valor productivo es menor a la media del país. Para conocer la capacidad productiva de un establecimiento rural debe promediarse pues, con los índices correspondientes a cada una de las parcelas que eventualmente lo integren.

De esta manera, nuestro país cuenta con un Catastro Agrario (dependiente del M.G.A.P.), que permite evaluar la estructura de los establecimientos rurales, no sólo por su extensión o superficie física, sino también por su superficie productiva. Así por ejemplo 1.000 hás. dedicadas a la ganadería con un Índice CONEAT 120, equivalen verdaderamente a 1.200 hás productivas en términos medios del país; y de modo inverso 1.000 hás. con un Índice 80, equivaldrán a 800 hás. productivas en términos medios del país. De este modo, la determinación de los Índices CONEAT de los establecimientos rurales, es un elemento imprescindible para conocer la calidad de su estructura y por ende su valor en el mercado (compraventa, arrendamiento, etc.). Ha sido empleado por la ley de arrendamientos rurales, por ejemplo, en el art. 33, al disponer la forma como se debe indemnizar el pago de las mejoras de cultivo; por diversas normas de refinanciación, etc.

Este sistema -que tiene ya 30 años de vigencia en el país, y que nos coloca mundialmente en una situación de privilegio en cuanto a infraestructura agraria se refiere- ha sido no obstante, objeto de críticas, en el sentido que la capacidad productiva se determina exclusivamente en términos de la lana y carne, lo que ignora fundamentalmente a la agricultura propiamente dicha, la granja y hoy día a la forestación. Sin embargo debe señalarse que en los hechos, estas últimas superficies son sensiblemente menores en nuestro país, que las destinadas a la ganadería, pero que además, los Índices fijados, en cuanto individualizan la mejor o peor calidad de los suelos para la ganadería, también vienen a actuar como indicativos de su aptitud para la actividades agrícolas. Dificilmente un establecimiento que cuente con un Índice 180 por ejemplo, no represente una muy buena capacidad agrícola.

## **8. Las dimensiones del establecimiento rural**

Nuestro derecho positivo -a diferencia de lo que sucede en algunos ejemplos del derecho comparado- no contiene disposiciones que de manera general, limiten en lo máximo o en lo mínimo (mínima unidad cultural) la dimensión de un establecimiento rural. Sin embargo el tema de la dimensión, no ha sido una cuestión indiferente para nuestro derecho, ya que constituye un aspecto tenido en cuenta en más de una oportunidad por la legislación. Así por ejemplo, existen ejemplos directos que operan a nivel de los inmuebles rurales y que limitan el mínimo, como ser la dispuesta por el art. 5 del D. Ley N° 15.239 en materia de Conservación de Suelos y Aguas, y por el art. 2 de la ley N° 10.723 de Centros Poblados, modificativas

y concordantes, como el art. 72 de la ley N° 14.305 del C. Aeronáutico, etc.; como otras indirectas como las contenidas en la ley de Colonización (arts. 103, 104 y 105 de la ley N° 11.029), o por diferentes leyes en materia de refinanciación de adeudos a los productores rurales, etc.

La manera tradicional de evaluar la dimensión de un establecimiento rural ha sido en base a su superficie física (500 cuabras por ej.). Sin embargo este criterio no es hoy día suficiente ni completo.

El tamaño de un establecimiento rural a los efectos de la idoneidad de su explotación, no es de valor absoluto sino relativo. Depende de la calidad de los suelos y de la modalidad agraria de actividad; así como del grado de desarrollo de la gestión y tecnología utilizada. En nuestro país por ej, y bajo métodos tradicionales, 300 hás. dedicadas a la ganadería resultan estructuralmente insuficientes para llevar adelante su explotación. Sin embargo esa misma superficie destinada al cultivo de viñedos, constituye un establecimiento rural de enormes dimensiones productivas. Una superficie mínima puede resultar absolutamente inadecuada para llevar adelante una explotación; pero esa misma superficie puede cambiar radicalmente si por ejemplo, cuenta con tecnología de riego avanzada.

En otras palabras, lo que importa modernamente del suelo como componente estructural de un establecimiento rural, es atender el problema de su dimensión en cantidad y calidad, pero no de manera aislada o con prescindencia de otros factores que concurren en importancia. Hoy día hay que tener presente además, la calidad de la gestión empresarial (y los niveles de inversión) de acuerdo a su destino específico.

Esto significa que la apreciación de la tierra como componente estructural de un establecimiento rural es cada día más relativa, ya que resulta sólo un valor más, en función de la tecnología y la gestión del empresario rural. Se habla actualmente de una agricultura sin tierra, no porque ésta no exista, sino por la importante pérdida de su importancia y significado en el éxito de una empresa rural.

## **9. El fraccionamiento de establecimientos rurales. Limitaciones originadas en la conservación de los suelos. La inscripción catastral de parcelas menores de 50 hás**

Una excesiva parcelación, puede ocasionar fenómenos nada deseables para una infraestructura agraria adecuada. Por estas razones, es que la ley de Colonización por ejemplo, contiene disposiciones especiales en materia sucesoria (arts. 103, 104 y 105 de ley No. 11.029), ya que la sucesión opera como uno de los principales factores de división de predios, lo que puede desembocar en minifundios o en una desviación de las parcelas ya colonizadas.

Pues bien, más allá de este problema, nuestro derecho positivo contiene además, limitantes funcionales al fraccionamiento de las tierras, aunque no sea tierras colonizadas. Se trata que la división de los predios se haga de manera tal, que permita siempre el manejo adecuado de los suelos (art. 5 del D. Ley No. 15.239). Cuando se trate de parcelas menores de 50 hás. se requiere para su inscripción catastral, una fundamentación técnico-agronómica de la Oficina Agronómica Regional. Transcurrido el plazo de treinta días hábiles sin que la Oficina se expida, se entiende aprobado y procede la inscripción. Se aprecia entonces como los aspec-



tos funcionales limitan la posibilidad de hacer un objeto de derecho, o sea una parcela, a cualquier fraccionamiento de inmuebles rurales.

Otras limitaciones impuestas legalmente, no responden sin embargo a motivos agrarios, sino de ordenamiento territorial, como la dispuesta en materia de centros poblados, o en materia de seguridad aeronáutica, etc.

### III. MENSURA, DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

#### 10. Concepto

La mensura, el deslinde y el amojonamiento son tres operaciones distintas pero vinculadas entre sí que tienen por finalidad la individualización de un bien inmueble.

El art. 7 del Decreto 318/95, dispone que "se entenderá por deslinde a los efectos catastrales, la operación técnica que determina los límites entre derechos reales existentes o a constituir, analizando y correlacionando los hechos y derechos relacionados con ellos". A nuestro juicio, no es esta una definición muy feliz. Los límites entre derechos reales no es lo mismo que los límites fijados a una cosa como bien objeto de derechos reales. En realidad el deslinde, consiste en fijar los límites a un bien inmueble -o sea a una cosa- en tanto esa cosa, es un bien objeto de propiedad u otro derecho.

El artículo 7, define la mensura como "la operación técnica que cuantifica los elementos geométricos determinados durante el deslinde"; o sea es la medición superficial que resulta como consecuencia del deslinde.

Por su parte, el art.8, dispone que las parcelas deslindadas deberán materializarse mediante la implantación de mojones de acuerdo a las normas vigentes, las que deberán señalarse en los gráficos correspondientes.

#### 11. Las diferencias originales entre el Código Rural y el Código Civil

El Código Rural en su versión original, disponía la obligación de mensurar, deslindar y amojonar los establecimientos rurales (art. 1). Ello constituía una verdadera novedad respecto al C. Civil para el cual el deslinde o demarcación era un derecho del propietario (art. 590 del C.C.), pero no una obligación. Esta obligación sólo aparece en el C.Civil en tanto colindante y como efecto del ejercicio del derecho de demarcación por parte del vecino lindero (art. 590 del C.C.). Se trata en su naturaleza de una verdadera "obligatio propem rem".

En el C. Rural la obligación de deslindar a cargo del propietario era independiente del ejercicio del derecho del lindero; esto es se trataba de una carga impuesta a la propiedad en sí misma, que poseía también esta naturaleza ("propem rem")<sup>4</sup>, respondiendo a fines más públicos que privados.

<sup>4</sup> Cfe. Jimenez de Aréchaga, Edo. "El deslinde en el C. Civil y en el nuevo C. Rural", en R. D. J. A. T. XI, p. 237 y sigts.



Más allá de los aspectos relativos a la obligatoriedad de la mensura, el deslinde y el amojonamiento, la razón del C. Rural para regular la demarcación de los establecimientos rurales, se encontraba fundada, tal como se indicara anteriormente, en la función catastral que este instituto estaba llamado a cumplir en su origen.

El Decreto-Ley No. 10.386 de 13.2.43, derogó los arts. 1 y 2 del C. Rural, quitando al establecimiento rural toda función catastral relativa a la propiedad inmueble rural. Por lo tanto no tiene mayor sentido hablar hoy día de la mensura, el deslinde y el amojonamiento de un establecimiento rural en el alcance verdadero y típico de estas operaciones, ya que estas operaciones, sólo poseen efectos en relación al derecho de propiedad inmueble. O sea, la mensura, deslinde y amojonamiento que eventualmente se pueda practicar respecto de un establecimiento rural, son meras operaciones materiales pero que no tienen el mismo alcance que el dispuesto en el C. Civil en los arts. 590 y sigts., pues éste tiene efectos verdaderos respecto a la propiedad inmueble, y aquél sólo respecto a una superficie productiva. No obstante las disposiciones del C. Rural que han quedado vigentes en materia de mojones, debe entenderse a nuestro juicio, que tienen aplicación hoy respecto de las parcelas que individualizan la propiedad inmueble rural.

## **12. Continuación. Mensura, deslinde y amojonamiento de las parcelas y no del establecimiento rural**

El tema de la mensura, el deslinde y el amojonamiento en sus efectos típicos relativos al derecho de propiedad inmueble, recae hoy día sobre las parcelas que componen el establecimiento y no sobre el establecimiento mismo. Lo que sucede es que la mayoría de las ocasiones, el límite del establecimiento rural, concuerda con el límite de la parcela, con lo cual, las operaciones de mensura, deslinde y amojonamiento dispuestas para las parcelas, cumplen al mismo tiempo una función demarcatoria para el establecimiento rural, de acuerdo a la o las parcelas que lo conforman.

## **13. ¿Existe la obligación de mensurar, deslindar y amojonar las parcelas que componen el establecimiento?**

La interrogante que hoy día se presenta en cambio, es si aquél derecho dispuesto por el C. Civil, se ha visto transformado en definitiva, en una obligación respecto a cada parcela que compone un establecimiento rural; o sea si deben obligatoriamente encontrarse mensuradas, deslindadas y amojonadas.

Si bien el art. 8 del decreto 315/95 dispone expresamente la obligatoriedad del amojonamiento, ello es para el caso que se realice el deslinde; pero expresamente no se impone este deslinde. Sin embargo y más allá de las cuestiones acerca de la legalidad o ilegalidad de este decreto, lo cierto es que un inmueble que no se encuentre deslindado y mensurado, carece de toda posibilidad de identificación y como tal no se podrá registrar.

El art. 7 del C. Rural en la redacción dada por el decreto-ley No. 10.522 de 5.7.44, prohibió a los escribanos la autorización de escrituras sobre traslación de dominio o división de inmuebles rurales, sin tener presente el plano referente al área que se transmite, inscripto en la

D. Gral. de Catastro. Tampoco autoriza la aprobación de particiones ni testimonios de sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de inmuebles rurales sin que se llenen dichos requisitos.

Por su parte la ley No. 12.804 de 30.11.60, reafirmó este principio, disponiendo que el registro de traslaciones de dominio no habrá de inscribir los actos y sentencias expresados, si los documentos respectivos no contuvieran la mención expresa al plano de mensura y su inscripción en la Dirección de Catastro. Siguiendo en esta línea, el art. 85 de la ley No. 16.462 de 11.1.94, dispuso la prohibición de inscripción en el Registro Nacional de la Propiedad referida a fracciones de padrones en mayor área.

Vale decir que plantearse la obligatoriedad o no de mensurar y deslindar una parcela, es un asunto ya superado por la legislación nacional, en el sentido que más allá que el C. Civil lo haya dispuesto como un derecho y el C. Rural como una obligación después derogada, hoy día el ejercicio del derecho de deslindar ha devenido una verdadera obligación para hacer valer el derecho de propiedad inmueble.

#### **14. Plano de Mensura. Concepto y naturaleza jurídica. El Cotejo y Registro. Responsabilidad**

El Plano de Mensura, es el documento que representa gráficamente los resultados del acto de deslinde y mensura (art. 2 del Decreto 318/95) y debe ser realizado exclusivamente por el profesional habilitado. Expresa el reglamento, que "documenta la existencia de hechos y derechos relacionados con las unidades inmuebles catastrales a la fecha del plano", o sea de las parcelas. Este documento, para que sea tal, debe encontrarse firmado por el o los propietarios o poseedores de la parcela (art. 13).

**14.1** Por su parte, el Plano de Mensura Registrado, es aquél Plano de Mensura que ha sido cotejado y registrado en la Dirección Gral. del Catastro Nacional (art.2). El cotejo es una operación técnica, que se efectúa en las Oficinas Catastrales a las cuales corresponda la jurisdicción territorial de la parcela, que implica la comparación del Plano con los datos y antecedentes que obran en poder de la autoridad catastral, o que eventualmente deba suministrar el profesional operante. Cotejado sin observaciones o bien levantadas éstas según los procedimientos dispuestos al efecto por el reglamento, se procede a la inscripción en el Registro.

La inscripción es el acto por el cual la autoridad catastral, incorpora definitivamente al Registro Gral. de Planos de Mensura el plano cotejado, que entonces pasa a ser el Plano de Mensura Registrado, que el decreto mencionado le confiere la calidad de documento público (art. 15).

**14.2** Se ha cuestionado de que en verdad, posea naturaleza jurídica de un documento público como se dispone<sup>5</sup>. El art. 1574 del C. Civil define los documentos públicos como

---

<sup>5</sup> Curbelo Soria, C. en "La actuación notarial ante el Decreto sobre Planos de Mensura", Ed. de As. de Esc. del Uruguay, 1996, pág.17.

aquellos que revestidos de un carácter oficial, han sido redactados o extendidos por funcionarios competentes, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. A partir de ello, se afirma que el Agrimensor (único habilitado) no está actuando como funcionario público; y que por tanto no debe confundirse el plano de mensura, con la plancha de Catastro que lo registra, en el entendido que "el hecho de que el plano esté registrado porque tiene una actuación pública un funcionario, no transforma al resto del plano en documento público", como no lo hace por ejemplo, la certificación notarial de la firma de un documento privado, que no transforma en público al instrumento.

Entiendo que el punto resulta opinable. El Plano de Mensura, no debe confundirse con el Plano de Mensura Registrado, que es otro documento distinto, como se encarga de señalar el propio Curbelo. La registración no es un mero acto mecánico de inscripción de un documento privado. Existe toda una actividad técnica respecto del Plano de Mensura en la cual interviene funcionarios públicos que efectúan el cotejo. Es precisamente el cotejo, lo que incorpora a un instrumento privado, una contenido de certeza pública, muy diferente a la certificación notarial de la firma, tarea en la cual, el escribano no participa para nada del contenido del documento.

Lo que en todo caso no parece opinable, es la potestad reglamentaria del P. Ejecutivo de interpretarlo en este último sentido, por lo cual entendemos que no podría discutirse<sup>6</sup> fundamentamente la ilegalidad del decreto, aunque parezca jurídicamente inadecuada.

14.3 Mucho más dudosa en su legalidad, es en cambio, la responsabilidad exclusiva que el art. 24 del decreto, impone a los Agrimensores o Ingenieros Agrimensores que firmen planos de mensura. En realidad, lo que aquí se pretende es que el profesional no se desligue o traslade a otro la responsabilidad que le corresponda. Pero de allí a disponer que es "el único responsable" supone un ingresar a un ámbito reservado a la ley, en cuanto no puede un reglamento descartar y privar de valor a la concurrencia de responsabilidad de otros. La responsabilidad a que alude este decreto obviamente no puede ser otra que la que se hace valer por vía de sanción en el art. 28 del reglamento, o sea que el asunto queda limitado a dicho ámbito administrativo.

### **15. Clasificación de los Planos de Mensura en un establecimiento rural: fraccionamiento, reparcelamiento, fusión, servidumbres, etc.**

Los Planos de Mensura se clasifican según las diferentes condiciones que el reglamento dispone para la organización catastral.

A los efectos de un establecimiento rural interesan las siguientes modalidades:

a) Plano Parcial, que corresponde a la división: por deslinde y mensura de una parte de un inmueble de mayor área cuyo remanente queda sin medir, debiéndose cumplir con ciertos requisitos que detalla la norma;

---

6 Frick Davie, C. op.cit. "Comentarios... pág.17

b) Fraccionamiento, que se aplica a la subdivisión del total de una parcela generando nuevas parcelas por deslinde y mensura, con el objeto de aumentar el número de unidades inmuebles catastrales.

c) Reparcelamiento, que corresponde a la modificación de los límites entre dos o más parcelas contiguas del mismo o distinto propietario, identificadas conjunta o separadamente, sin aumentar el número total de unidades inmuebles catastrales. Se grafican las situaciones como "original" y "resultante" respecto a la conformación de las parcelas.

d) Fusión, que se aplica a la mutación catastral por la que se crea una parcela como resultado de la supresión de uno o varios límites comunes entre parcelas del mismo propietario.

e) Servidumbre, que se aplica al deslinde y mensura de la superficie en donde existe y se impondrá una servidumbre, especificándose el tipo de servidumbre de que se trata indicando que no se trata de una parcela independiente. La ubicación de la servidumbre se determina de manera inequívoca respecto a los límites de la parcela afectada.

f) Expropiación, definición reservada a los planos de mensura levantados con motivo de la expropiación total o parcial de una parcela.

g) Remanente, que son los planos de la superficie no afectada que se realizan por las Oficinas del Estado, en los casos de expropiación parcial de una parcela de la cual existiese plano de mensura registrado.

h) Prescripción, definición que se encuentra reservada para los planos de áreas poseídas, que se pretenden prescribir de acuerdo al C. Civil.

Los planos de mensura mencionados deben rotularse con título "Plano de Mensura" y el sub-título que corresponda según la nomenclatura indicada.

## **16. Identificación de las parcelas. Empadronamiento y excepciones (arrendamientos rurales, expropiaciones, etc.)**

Cada parcela catastral, una vez mensurada y deslindada, se le identifica por un número de padrón de acuerdo a la nomenclatura que establece la autoridad catastral (art. 6 del D. 318/95). Esta identificación se realiza en base a "...aspectos geométrico, económico y jurídico" (art. 3). Al respecto debe tenerse presente los aspectos regulados por el Decreto 364/95, reglamentario del art. 84 de la ley 16.462, relativos a la adjudicación de padrones. El principio general es que el empadronamiento debe ser siempre individual (art. 85 de la ley No. 16.462), poniéndose fin al empadronamiento en mayor área (art. 7 del Decreto 364/95), y a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de instrumentos que la refieran, salvo las excepciones expresamente establecidas.

Las excepciones referidas emanan de los arts. 8, 9 del decreto No. 364/95 y son las siguientes:

a) respecto a los arrendamientos, desalojos y cancelaciones. Esto significa que en caso de un arrendamiento rural por ejemplo, se admite la inscripción respecto a predios aunque no

constituyan una parcela completa, pudiéndose emplear en consecuencia el padrón en mayor área;

b) en los casos de expropiaciones, compraventa, cesiones de área u otro negocio jurídico que refiera a predios o fracciones, cuyo destino sea el uso público. En este caso, el Escribano deberá dejar constancia del destino en el instrumento a inscribir (art. 8 de D. 364/95).

c) por imposibilidad catastral. Estos casos se encuentran previstos expresamente en la reglamentación, y son:

c.1) en caso de fracción que se deslinda de un predio para ser anexado a otro predio lindero de diferente propietario;

c.2) en caso de fracción remanente de una expropiación, de propiedad nacional o municipal para enajenar a predio lindero;

c.3) en de fracción destinada a embalses de aguas de propiedad pública o privada;

c.4) en casos de superficie deslindada a efectos de constituir servidumbre.

c.5) en todos los demás casos que la Dirección Gral. de Catastro lo estime del caso, según resolución expresa.

### **17. Identificación. La Cédula Catastral.**

Los datos relativos a la identificación de la parcela, se incluyen en la Cédula Catastral. Este es un documento expedido por la autoridad catastral que contiene las constancias que identifican a la parcela, que son: la subdivisión territorial en que se encuentre emplazada la parcela (ej. sección catastral); el número de padrón, debiéndose hacer referencia al número anterior en caso de nuevo padrón, o en su defecto la constancia de su imposibilidad de acuerdo a las excepciones vistas; la superficie; su valor real y el nombre de su propietario.

Este documento que acredita los datos que identifican a los bienes inmuebles, es de múltiple utilidad. Es exigido para la inscripción registral en caso de nuevo padrón, su valor real es tomado en cuenta a efectos tributarios, y sirve de tasación primaria en casos de ejecución judicial; para acreditar la cuantía de los asuntos de competencia; etc.

### **18. El amojonamiento de los campos. Su importancia jurídica, económica y social**

La definición de mojón la suministra el C. Civil en el inc. 2 del art. 591, que también se encontraba en el C. Rural de 1875: "Se entiende por mojón en general cualquier separación natural o artificial que señale el linde o línea divisoria de dos heredades contiguas". El amojonamiento, es siempre una operación material -aunque para ello se recurra a elementos naturales como un árbol, un río o arroyo- que tiene por finalidad marcar los límites de una parcela.

El Código Rural dispone en su art. 3, la forma como debe amojonarse una parcela. Si bien esta disposición refiere al establecimiento rural, ya hemos visto como ahora resulta de aplicación para las parcelas que lo componen.

Los mojones que señalan los límites de una parcela, deben ser colocados en cada ángulo que formen las líneas, y en estas serán siempre visibles a ojo, de uno a otro, no pudiendo en

ningún caso exceder la distancia de un kilómetro entre ellos, quedando exceptuada la parte del campo que tenga por límite el cauce de un río o arroyo (art. 3 del C. Rural en la redacción dada por el D. Ley No. 10.386 de 13.2.43).

Frick Davie recuerda que en nuestro medio se han usado toda clase de mojones (piedras, palos, hierros) y hasta árboles o cualquier otro accidente natural o artificial. "En algunos sitios los clásicos cercos de piedras, y en los tiempos que corren, los alambrados que sirven de mojones y a la vez constituyen la económica y eficaz medianera en la campaña uruguaya"<sup>7</sup>.

La colocación de los mojones, es un hecho de gran importancia jurídica, puesto que al marcar la propiedad, la hace útil y excluyente, y es susceptible de demostrar la posesión (art. 666 del C. Civil), fenómeno que no logra la mensura (art. 592 del C. Civil).

Económica y socialmente, la señalización de la propiedad en base a un catastro serio y organizado, es de una utilidad mayúscula, siendo nuestro país uno de los pocos en el mundo latinoamericano, en exhibir la casi totalidad de sus tierras amojonadas y catastradas. Se evita la promiscuidad en el dominio y los graves problemas sociales de la posesión agraria que afecta a la mayor parte de los países de América Latina. La geografía de nuestro país, permite este logro que garantiza y da certeza en el ejercicio de los derechos.

### **19. La remoción y reposición de mojones. Aspectos de hecho de importancia convencional y procesal**

Con lo que viene de indicarse en cuanto a la importancia que adquiere la señalización de la propiedad de la tierra en materia agraria, la remoción o alteración de los mojones es un asunto que el Derecho siempre ha considerado grave y delicado, como se comprueba en los aspectos previstos en el ámbito de la responsabilidad penal y civil, y que la legislación agraria se encarga de subrayar.<sup>9</sup>

El amojonamiento está llamado a perpetuar con la parcela, y por tanto cualquier modificación de la señalización requiere de ciertas medidas formales y de garantía, especialmente para los<sup>10</sup> linderos. Al alterarse los mojones que marcan los límites de una parcela contigua a otro de distinto dueño, se altera del mismo modo la propiedad ajena.

Conforme al C. Rural debe distinguirse para el caso, entre dos situaciones:

a) el del propietario que pretende remover o reponer él, los mojones (art. 4).

---

<sup>7</sup> Guillot, recuerda con razón, que "en el antiguo derecho romano, se consideraba tan grave la remoción de los mojones, que el autor de ella, era juzgado como sacrilego, y a los sacrilegos se les condenaba a la muerte." op. cit. "Comentarios...De las Servidumbres" 2da. Ed. pág.193

<sup>8</sup> Para los asuntos de competencia, véase seguidamente el No. 23.3. En mi criterio, acualmente se trata del Juez de Paz Departamental del Interior, o de la Capital si es Montevideo.

<sup>9</sup> Para estos aspectos, véase adelante, No.23.2

<sup>10</sup> Para los asuntos de la competencia véase, más adelante No.23.3 Entiendo que para este caso, la solución no es la misma que para el caso del art.4. El simple acto de constatación y el certificado, es un acto que no le estaría vedado a los Jueces de Paz, incluso rurales.

b) el del propietario que encuentra removido sus mojones (arts. 5 y 6).

a) Para el primer caso, el art.4 del C. Rural dispone la prohibición remover o reponer mojones de parcelas ya deslindadas sin la presencia del Juez de Paz<sup>12</sup> y citación de linderos, salvo el caso de acuerdo entre todos los propietarios interesados que conste en acta autorizada por agrimensor. Frick Davie enfatiza con razón que la prohibición de remover mojones, se extiende incluso a los casos en los cuales se encuentran mal ubicados.

Vale decir que o bien se recurre a un proceso judicial, o bien se recurre a solución de naturaleza convencional de tipo formal. En este último sentido cabe destacar la verdadera naturaleza solemne que alcanza el acuerdo (acta autorizada por agrimensor) en tanto se dispone en una norma prohibitiva, cuya omisión provoca nulidad (arts. 8 y 11 del C. Civil). Por su parte el proceso ante el Juez de Paz es de jurisdicción voluntaria, debiéndose seguir las mismas reglas del art.450 del C.G.P., o sea como si tratase de la propia mensura, deslinde y amojonamiento<sup>13</sup>. Debe tenerse presente que este proceso voluntario, fácilmente puede derivar en un proceso contencioso de acciones posesorias o reivindicatorias, etc. e incluso con derivaciones de naturaleza penal, tal como veremos seguidamente.

b) La otra situación prevista por el C. Rural, se da para el propietario que encuentre mojones removidos.

En este caso se dispone de ciertas formalidades a cumplir por parte del propietario.

Se debe requerir ante el Juez de Paz una inspección ocular con la finalidad de constatar el hecho. Del resultado de esta diligencia, el Juez de Paz -asistido por dos testigos- debe expedir un certificado haciendo constar la distancia y dirección a que se hayan hecho desviar el o los mojones y así como las demás circunstancias del caso (art.5 del C. Rural). Dicho certificado, decía del Campo, servirá de base para las acciones y reclamaciones a entablarse, ya desde el punto de vista civil, ya desde el punto de vista penal."<sup>14</sup>

Probado la remoción de los mojones, se abre una doble camino: por un lado, puede solicitarse por el propietario la reposición de los mojones, y que se arranquen los nuevos a costa del autor, lo que se debe acordar con citación de linderos. Por otro lado, puede además solicitarse al mismo Juez, la instrucción de un sumario para la averiguación del autor, el que una vez terminado, deberá remitirse al Juez competente.

A mi juicio, estos pasos pueden obviarse toda vez que el propietario acuerde con los linderos en la forma prevista por el art. 4 del C. Rural, salvo la responsabilidad penal que pueda resultar involucrada.

Finalmente, corresponde apuntar que las disposiciones antedichas en materia de remoción y reposición de mojones han sido dictadas desde la perspectiva de parcelas linderas con distintos dueños. Si la remoción de mojones, se produce en una parcela lindera con otra de

---

11 Del Campo,F. "Derecho Civil-Bienes.T.II", pág.44, F.C.U. Año 1991.

12 Guillot, Alvaro, op.cit. "Comentarios..."pág.194.

13 En este sentido, Guillot,A. op.cit.pág.197.

14 Frick Davie, C. op. cit. "Comentarios... pág.171" illot, recuerda con razón, que "en el antiguo derecho romano, se consideraba tan grave la remoción de los mojones, que el autor de ella, era juzgado como sacrilego, y a los sacrilegos se les condenaba a la muerte." op. cit. "Comentarios... De las Servidumbres" 2da. Ed. pág. 193.



mismo dueño (o al menos en la parte que lo hace), carece de alcance y efectos lo previsto en el Código. Pero ello no significa que la reposición de los mojones pueda efectuarse libremente y sin intervención profesional, dado el interés público que de modo más prevalente existe en la materia catastral. Obviamente que la intervención profesional deberá requerirse a los efectos de dar certeza a la reposición del amojonamiento.

## **20. Aspectos de naturaleza civil. Acción indemnizatoria. Cuestiones posesorias.**

La colocación y el movimiento de mojones presenta aspectos de interés civil. Hemos visto que la ley rural indica los diferentes pasos que deben seguirse según se pretenda remover los mojones o se encuentren removidos, disponiendo en esta última especie, la indemnización de los costos contra el autor en caso que se le individualice. Deriva luego el asunto para el ámbito penal (art.6).

Conviene recordar entonces que el C. Civil (art. 566) además de habilitar la reposición del costo, como lo dispone el C. Rural, prevee la posibilidad de la acción indemnizatoria por los daños que la remoción haya causado.

Guillot sostuvo que la acción de reposición de mojones puede considerarse desde dos puntos de vista: como acción real, análoga a la de deslinde, en el sentido de que puede iniciarse por todo propietario contra todo vecino y en cualquier tiempo, con el objeto de que se amojonen de nuevo los límites de su heredad; y como acción personal, prescriptible, contra el autor de la remoción a fin de que sea condenado en los costos y los daños.<sup>19</sup> La acción indemnizatoria en este caso, no debe confundirse con aquella que pudiera derivarse de la remoción o caída de los cercos, dada su diferente función para un establecimiento rural.

El otro aspecto a considerar desde el punto de vista civil, radica en que el movimiento de mojones, puede dar lugar al inicio de la posesión, y puede servir de prueba de la misma, dada la naturaleza no taxativa del art. 641 del C. Civil<sup>20</sup>. Conviene pues tener presente, que muchas veces una acción de reposición de mojones sea o no de naturaleza indemnizatoria, puede estar acompañada de acciones posesorias que prescriben al año (art. 662 del C. Civil); o bien que puede admitir una defensa de esta naturaleza, lo que puede transformar la naturaleza del juicio (de voluntario a contencioso), y ya no se tendrá en cuenta el dominio que por una y otra parte se alegue (como en cambio, le es propio al juicio de amojonamiento) dada la índole posesoria que asume la litis (art. 665 del C. Civil). Del mismo modo, y según las circunstancias, el asunto puede dar mérito a una acción de reivindicación, particularmente si ha prescripto la acción posesoria.

## **21. Aspectos de naturaleza penal**

Frick Davie, traía a colación cuatro figuras delictivas que, según las circunstancias, pueden tener relevancia directa para el caso de la remoción de mojones.

El primero es el delito de Usurpación previsto en el art. 354, inc. 3 del C. Penal, que dispone el castigo de tres meses a tres años, al que "con fines de apoderamiento o de ilícito aprovechamiento, remueva o altere los mojones que determinan los límites de un inmueble."

Los otros delitos son, el de la Violenta Perturbación de la Posesión, previsto en el art. 355 del C. Penal, el de "Penetración ilegítima en el fundo ajeno" del art. 356 del mismo Código, y el de "Caza abusiva" del art. 357.

## **22. Aspectos de naturaleza procesal. Procedimiento administrativo y judicial.**

### **Competencia. Dificultades de armonización entre uno y otro trámite.**

#### **El caso especial de los juicios de prescripción.**

La mensura, el deslinde y el amojonamiento, son operaciones que requieren de dos procedimientos: uno de naturaleza administrativa y otro de naturaleza judicial.

**22.1** El procedimiento administrativo surge con motivo del cotejo del plano de mensura ante la autoridad catastral (véase No. 15.1). La Administración debe efectuar el cotejo dentro del plazo de 10 días de presentado (art. 14 del decreto 318/95). Si surgen observaciones, el técnico actuante debe ser notificado en el plazo de 5 días hábiles, disponiendo de 10 días hábiles y perentorios para levantarlas (art. 25). Si persistiere la discrepancia, el expediente se eleva para resolución de la Dirección Gral. de Catastro, a quien se le otorga un plazo de quince días para resolverlo. De mantenerse la oposición, se dispone de nuevas actuaciones, con intervención de la Dirección de Topografía, con resolución final del Ministerio de Economía y Finanzas. Si pasados 75 días de planteada la oposición, no se produjera la resolución final, se tendrá por aceptada la oposición profesional, correspondiendo la inmediata inscripción en el Registro.

**22.2** El Código Gral. del Proceso por su parte, dispone en los art. 450 y 451 respecto al proceso judicial de mensura, deslinde y amojonamiento. Se trata de un proceso de naturaleza voluntaria (arts. 402 y sigts.); pero si surge controversia, se suspende y la cuestión pasa a dilucidarse mediante proceso contencioso, de estructura variable según el caso. Así, si surge controversia relativa a la propiedad, se sigue el trámite del juicio ordinario (art. 450.2); en los demás casos el de los incidentes (art. 451), salvo la relativa a la administración de la zona a deslindarse, en cuyo caso debe estarse a lo establecido en el art. 419 del Código (Administración de la Herencia). Como todo proceso voluntario, se requiere de la admisibilidad de la solicitud, con notificación a toda persona que pueda estar interesada en el diligenciamiento del asunto (art. 404.1), entre los cuales se encuentran, sin duda, los linderos. Sobre la admisibilidad se debe oír al Ministerio Público y a los interesados. Si mediare oposición se recurre a la vía incidental. Si se resuelve favorablemente la admisión del proceso voluntario, se convoca al Ministerio Público y a los interesados a la Audiencia (art. 404.3). En cambio, si el Tribunal considera que la oposición plantea una cuestión que por su naturaleza y alcance, obsta a un pronunciamiento de jurisdicción voluntaria, clausura el proceso, y manda a los interesados a promover las demandas pertinentes.

**22.3** El tribunal competente es el del lugar donde se encuentra el inmueble (art.15 de la ley No. 15.750), y mientras no exista oposición, le corresponde a los Juzgados de Paz Departamental del Interior, dada la competencia que le concede el literal b) No.1 del art. 73 de la

citada ley de la Judicatura. No obstante si hubiera oposición, se deberán remitir las actuaciones al Juzgado Letrado de Primera Instancia el que seguirá conociendo hasta su conclusión.

No obstante, entiendo que para el caso previsto en el art. 5 del C. Rural (propietario que encuentra removido los mojones), la inspección ocular y la expedición del certificado, mantiene competencia los Jueces de Paz rurales, ya que se trata de un simple acto de constatación, que muchas veces requiere de una intervención urgente; y porque en definitiva, planteada al Juez de Paz Departamental, las distancias habitualmente harán derivar la actuación, con lo cual se arriba a la misma situación.

**22.4** Ahora bien, el problema no resuelto es, cual de los dos procesos se sigue primero, pues no cabe duda que puede haber ingerencia de uno respecto al otro. Así por ejemplo, la demanda en el proceso judicial, ¿debe ser acompañada con el plano de mensura registrado (lo que supone que el cotejo ya se realizó)?; ¿o simplemente con el plano de mensura, y luego de obtenido el pronunciamiento judicial, hacer el cotejo y registrarlo? Si se hace lo primero, puede resultar luego un pronunciamiento judicial distinto, que no coincida con lo ya cotejado y registrado, y eventualmente afectar los cotejos efectuados teniendo presente el plano registrado. Si se hace lo segundo, puede ocurrir que ni la autoridad catastral, ni el técnico puedan levantar observaciones que involucren el pronunciamiento judicial.

Así por ejemplo, cuando se trata de asuntos de prescripción, el art. 16 del reglamento concede una solución especial para el caso: se hace el Plano de Mensura y se inscribe en un Registro Provisorio creado a tal fin. Luego dicho plano se presenta judicialmente. La inscripción definitiva se realiza a pedido judicial, como acto inmediato anterior al dictado de la sentencia a los efectos de lo establecido en el art. 286 de la ley No. 12.804.

La solución es dudosa, pero me inclino por seguir en primer término el procedimiento administrativo, acompañando a la demanda el Plano de Mensura Registrado, que demuestre la conformidad catastral como punto de partida que habilita el proceso voluntario. Si luego hay oposición en vía judicial, será aconsejable citar y escuchar a la oficina catastral, dado que el tema no involucra asuntos de interés meramente privado, sino también público, como lo es el ordenamiento territorial. De este modo el pronunciamiento judicial se hará teniendo en cuenta todas las consideraciones del caso.

