

## MEDICION DE TIERRAS

POR GUILLERMO JARAMILLO BARRIENTOS  
Y JORGE ESCOBAR ALVAREZ

Medellín, 15 de abril de 1948

Srs.  
N. N. y N. N.  
Ciudad.

Muy apreciados señores:

Por medio de la escritura número 5377 de 2 de diciembre de 1947 de la notaría Segunda de este Circuito, el segundo de Uds. vendió a la Señora N. N. de N. un lote de terreno con sus mejoras en el paraje de "Guamito" en el Municipio de Fredonia, por los linderos que se indican en esa escritura. En este asunto interviene el Dr. Uribe H. porque había hecho una negociación anterior con el Dr. Toro Z. y le afecta la decisión que se dicte.

En la cláusula tercera de ese contrato se estipuló:  
"Que el inmueble vendido tiene un área total de once cuabras menos dos mil varas cuadradas, lo que garantiza el compareciente vendedor, obligándose, en caso de que en realidad dicha cabida fuere menor, a reconocer el valor de lo que faltare hasta completar el área que garantiza, a razón de mil trescientos sesenta y tres pesos (\$ 1.363.00) moneda corriente cada cuadra. En el supuesto caso de que resultare una cabida mayor, el precio no será mayor por ningún motivo de trece mil quinientos pesos (\$ 13.500.00) moneda corriente..... Pera verificar la mensura, la compradora tiene plazo hasta el prime-

ro de enero del año próximo, y pasado un mes, es decir hasta el primero de febrero de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) para manifestar su inconformidad con la medida que resultare, en el caso de que existiera alguna diferencia con el área que se le garantiza. . .”

La interesada, por conducto de su esposo, llamó al ingeniero G. Cardona, quien levantó el plano de fecha “20 de enero de 1948” el cual arroja una extensión superficial de 9 cuadras completas. El Dr. Mejía hizo la reclamación en tiempo, el 31 de diciembre. Los dos primeros de ustedes no aceptaron el reclamo, porque la mensura se hizo sobre un plano horizontal y no sobre el terreno, y que debe medirse sobre el terreno, porque se trata de una finca rural, destinada a cultivos y pastos, según la costumbre de las transacciones y según la práctica judicial; y como la otra parte sostiene que la medida se tomó correctamente, de acuerdo con las reglas precisas que existen en ingeniería, que al ingeniero no pueden dársele instrucciones distintas a las usuales, ya que el contrato no se convino en ningún método determinado para la mensura, se planteó la diferencia.

En comunicaciones de 2 y 3 de febrero último, se han servido las partes someter el punto a nuestra decisión, y en esas cartas exponen lacónicamente sus puntos de vista, como se dejan indicados.

La Carta Uribe Toro concreta la pregunta así: “Una medida hecha en proyección, de una finca rural destinada a cultivos y pastos, como fue la hecha por el ingeniero Cardona, sirve de base para exigir las obligaciones que se derivan de la referida cláusula del contrato?”.

Hemos demorado la contestación porque creemos que el caso es difícil de resolver, dificultad que proviene del hecho de que si es verdad que en la práctica se ha presentado el problema, siempre se ha arreglado en forma directa y no obstante que una de las partes, Uribe-Toro afirma que la medida debe hacerse sobre el terreno “según la costumbre en las transacciones y según la práctica judicial”, declaramos que hemos buscado y no hemos logrado encontrar un sólo fallo en que se trate y se decida el punto, ni hemos logrado establecer la costumbre, no obstante que hemos indagado cuál sea.

El artículo 1887 y los siguientes del C. C. no dicen cómo debe hacerse una mensura. En los comentaristas que hemos visto tampoco se concreta. Entendemos que en la legislación nacional es único el caso del Código de Minas que indica que la medida se hace sobre el terreno, disposición especial, que no rige para los contratos civiles de compraventas de inmuebles con relación a la cabida.

El artículo 69 del C. C. dice que las medidas de extensión se entienden siempre según las definiciones del código administrativo y del fiscal. Al respecto sólo existe el Art. 1º del Decreto N° 956 de 1931 que dice que el metro es la unidad nacional de medida de longitud, y que el área o decámetro cuadrado es la unidad nacional de las medidas agrarias o de superficie. No explica cómo se aplican sobre el terreno.

Conversando el punto uno de nosotros con varios juristas de la ciudad, unos pocos opinan que la medida se hace sobre el terreno y la mayor parte que se hace por nivelación.

Para apreciar el contrato celebrado no prestan mayor servicio las disposiciones del C. C. sobre interpretación de los contratos, porque cada parte dijo cuál era su intención al interpretarlo, pero no se expresó así en el contrato mismo. Se debe recurrir a lo que significan las palabras empleadas: área, cabida, mensura, medida.

El viejo Escriche no define área, ni extensión, ni cabida, ni mensura. En la palabra "medida", se refiere más bien al instrumento que sirve para el conocimiento de la extensión o cantidad, y al definir la fanega dice que es un cuadro que tiene veinte estadales de lado o tiene de superficie quinientos setenta y seis estadales cuadrados. En "agrimensor" dice que es el que tiene por oficio medir las tierras, anota reglamentación de la profesión, pero no sistema de medida.

El Diccionario de la Real Academia dice que área es la superficie comprendida dentro de un perímetro; cabida, extensión superficial de un terreno o heredad. Extensión, medida del espacio ocupado por un cuerpo. Medida común, cantidad que cabe exactamente cierto número de veces en cada una de las otras dos o más de la misma especie que se comparan entre sí. Superficie, extensión en que sólo se consideran las dimensiones, que son longitud y latitud.

Como se ve, tampoco se obtiene en el diccionario un criterio para este caso.

Si pues no se consigue ningún criterio distinto, hay que recurrir a la técnica. Los ingenieros a quienes hemos preguntado el punto están acordes en que la mensura se hace por nivelación, en proyección y creemos que ese es el criterio que debe seguirse, porque para separar de la técnica este concepto, sería necesario que existiera disposición legal expresa en contrario, y no la ley.

Eso es también lo razonable. Supóngase el caso de un fundo aproximadamente cuadrilátero que tuviera en el

centro un promontorio elevado. Sería su cabida muy diferente a la resultante de multiplicar la base por la altura.

Si en un terreno plano se siembran árboles a seis varas de distancia, en un terreno inclinado habrá que aumentar un poco esa distancia para que crezcan a la misma que tendrían en terreno plano. Por lo cual caben los mismos árboles en un área plana que en otra pendiente medida a nivel. Esto se ve claro en un gráfico. El argumento afloja un poco si se siembran fresas.

El absurdo de medir los terrenos a cabuya pisada puede observarse gráficamente si se toma un papel de una superficie dada, digamos de un decímetro cuadrado: colocándolo de plano es claro que su proyección horizontal será igual a un decímetro cuadrado, es decir, su medida real; si lo colocamos con una inclinación de 45 grados, su medida sobre el papel será invariable, de un decímetro cuadrado, mientras su proyección horizontal habrá disminuído considerablemente; puesto luégo a 75 grados de inclinación, conservará todavía invariable su medida sobre el papel y su proyección horizontal habrá sufrido merma casi de dos terceras partes; y finalmente si lo colocamos a una inclinación de 89 grados, es decir, casi la vertical, es indudable que aún conserva su misma medida a "cabuya pisada" mientras su proyección horizontal se ha reducido a una línea, es decir, a algo que en matemáticas es una cosa teórica. Aplicada a la práctica la anterior demostración gráfica lleva a la conclusión de que un terreno pierde cabida útil, desde uno (1) hasta cero (0) a medida que su inclinación aumenta de cero grados a noventa.

Para nosotros, esto es fundamental.

Son, pues las normas de la agrimensura las que sirven para indicar la cabida de un terreno, rural o urbano. Si se vende una extensión superficiaria garantizando una cabida determinada de terreno, la mensura que se haga deberá ser en proyección sobre un plano horizontal y no siguiendo las sinuosidades del terreno.

Nos suscribimos como sus servidores muy atentos:

*G. Jaramillo Barrientos*

*Jorge Escobar Alvarez*